

القرار رقم 4/174
المؤرخ في 29 مارس 2016
ملف مدني رقم 2014/4/1/6117

خبرة- بيع عقار بالمزاد العلني - تحديد الثمن الافتتاحي - اختصاص الخبير.

إن تقويم ثمن العقارات من المسائل الفنية التي تدخل ضمن صلاحيات الخبير المؤهل لذلك، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن الخبير لم يتجاوز نطاق اختصاصه بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزايدة لاعتماده على العناصر التقنية في ذلك، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما ولم تخرق الفصل المحتج به.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين تقدموا لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال افتتاحي، عرضوا فيه أنهم يملكون على الشيع مع الطاعنين وآخرين الملك موضوع الرسم العقاري عدد c/98656 ، والتمسوا قسمته وأرفق المقال بشهادة الملكية. وأجاب الطاعنون ومن معهم بأنهم لا يمانعون في إجراء القسمة وبأن طلب الاستغلال غير ذي موضوع فقضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 24 أكتوبر 2012 بعدم قبول الدعوى في شقها المتعلق بأداء واجب الاستغلال، وأمرت بإجراء خبرة أنجزها الخبير (يوسف) و الذي انتهى في تقريره إلى اقتراح قسمة التصفية. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت حكما بتاريخ 2013/04/24 في الملف عدد 12/21/1790 قضى بإنهاء حالة الشيع بشأن العقار ذي الرسم العقاري عدد 98656/س وذلك ببيعه بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الافتتاحي المحدد من طرف الخبير وهو 2.500.000،00 درهم، واستأنفه الطاعنون، فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلة وحيدة، أجب عنه المطلوبون والتمسوا رفض الطلب.

في شأن الوسيلة الوحيدة، حيث يعيب الطاعنون القرار بخرق إجراءات التحقيق بخرق الفصول من 59 إلى 66 من قانون المسطرة المدنية وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنهم دفعوا بكون الخبر لم يحترم مقتضيات الفصول المذكورة بعدم إرفاق تقريره بمحضر يتضمن أقوال وملاحظات الأطراف موقع من طرفهم وفق ما يوجبه الفصل 63 من القانون المذكور، وبكونه لم يتناول جميع الجوانب التقنية المتعلقة بالعقار واكتفى بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني بطريقة جزافية دون مراعاة امتيازاته ومقارنته مع العقارات المماثلة، وقد طعنوا في تقريره واتمسوا بإجراء خبرة مضادة إلا أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ملتسهم دون أن تبين سبب اقتناعها بسلامة تقريره من الناحيتين الإجرائية والموضوعية وأيدت الحكم الابتدائي بتعليله، مما يتعين نقضه.

لكن، حيث إن تقويم ثمن العقارات من المسائل الفنية التي تدخل ضمن صلاحيات الخبر المؤهل لذلك، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن الخبر لم يتجاوز نطاق اختصاصه بتحديد الثمن الافتتاحي للبيع بالمزايدة لاعتماده على العناصر التقنية في ذلك، تكون قد عللت قرارها سليماً ولم تحرق الفصل المحتج به وأن ما أثير بالوسيلة غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
هذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعنين المصاريف.

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة : نادية الكاعم مقررة، وعبد الواحد جمالي الإدريسي ومصطفى نعيم والمصطفى النوري أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.