

القرار عدد 190
الصادر بتاريخ 08 مارس 2016
في الملف المرني عدد 2015/3/1/4336

بناء في أرض الغير - تملكه من طرف مالك الأرض عن طريق الالتصاق - حق شخصي لمالك البناء مع خيار مالك الأرض بحسب حسن النية أو سوءها.

إن البناء في أرض الغير يملكه مالك الأرض بالالتصاق، ولا يكون للباني إلا حق شخصي مع خيار مالك الأرض بين أداء قيمة المواد على فرض نقض البناء في حالة سوء نية الباني، أو أداء قيمة المواد وأجرة اليد العاملة أو قيمة التحسين المضاف إلى الأرض في حالة حسن نية الباني. والمحكمة لما عللت قرارها بأن حكم الاستحقاق لا يقتضي التخلي، دون أن تعمل الأحكام أعلاه عند طلب المطلوب أو تحكم عليه بالتخلي عن الأرض، إذا ما تبين لها ولو عن طريق تحقيق أن البناء واقع في الأرض المستحقة للطالين، تكون خرقت الأحكام أعلاه وعرضت قرارها للنقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بتازة تحت عدد 508 وتاريخ 2012/12/13 في الملف المدني عدد 2011/299 أن ورثة موح (ب) ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنهم استصدروا بتاريخ 2001/5/10 حكما قضى لهم باستحقاق القطعة الأرضية

المسماة "...". الكائنة بمزارع دوار العناصر مساحتها 13 خداما حدودها بالمقال، من يد المدعى عليه، وأن ذلك الحكم تم تنفيذه وسلمت لهم بمقتضاه البقعة الأرضية بواسطة عون التنفيذ، وأن المدعى عليه عندما استولى على القطعة الأرضية شيد بها منزلا للسكنى لا زال يستغله عن طريق كرائه للغير، طالبين الحكم بطرده من قطعته الأرضية وإلزامه بإزالة البناء وحمل أنقاضه أو هدمه وإزالته على نفقته، والحكم لهم أيضا بالتعويض عن احتلاله غير المشروع لقطعته الأرضية من سنة 1988 إلى تاريخ المقال بعد تعيين خبير لتقدير التعويض المناسب. وبعد الجواب والأمر بخبرة وإنجازها والتعقيب عليها وتمام الإجراءات، قضت المحكمة بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير عبد القادر (ب) والحكم على المدعى عليه بأدائه للمدعين مبلغ 47200 درهم تعويضا عن حرمانهم من استغلال المدعى فيه عن الفترة الممتدة من 1988 إلى تاريخ 9 مارس 2007 وبطرده من الجزء الذي لا زال يحتله منها وهو المنزل الذي بناه بها مع إلزامه بهدمه وإزالته على نفقته، وهو الحكم الذي كان محل استئناف من طرف المحكوم عليه مثيرا ضمن أسباب الاستئناف بأن تقرير الخبير المنتدب لم يورد في تقريره أن القطعة الأرضية تشتمل على منزل، كما أنه لم يقف على القطعة موضوع الدعوى، وأن المنزل كان موجودا على أرضه منذ سنة 1984، والتمس إلغاء الحكم المستأنف والحكم أساسا برفض الطلب واحتياطيا رفضه لسبق الفصل فيه واحتياطيا جدا الحكم بتهديدا بإجراء معاينة على عين المكان للتثبت ممن يتصرف في القطعة بحدودها. وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وانتهاء الردود، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من الطرد من الجزء الذي يحتله المستأنف وهدم المنزل الذي بناه بها والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى بخصوصه وبتأييده في الباقي، وهو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنون على القرار عدم ارتكاز الحكم على أساس قانوني وانعدام التعليل وفساده، ذلك أن بقاء المطلوب في القطعة الأرضية بعد عملية التنفيذ وتواجده فيها يجعله في حكم المحتل والغاصب ويترتب عليه من الناحية

القانونية الحق للطالين في المطالبة بطرده منها، وأن دعواهم في شقها الرامي إلى الحكم بطرد المطلوب من الجزء الذي بقي محتلا له إلزامه بهدم البناء المشيد فوقه مؤسسة قانونا ما دام أن الحكم بالاستحقاق المدلى به فصل في موضوع الحق وقضى بأن القطعة الأرضية بكاملها لاحق فيها للمطلوب، وأن المحكمة المطعون في قرارها لما ألغت الحكم الابتدائي في شقه المتعلق بطرد المطلوب من الجزء الذي يحتله من المدعى فيه وهدم وإزالة البناء الذي شيده فوقه وقضت بعدم قبول الدعوى لم تبين حكمها على أساس من القانون، كما أنها سقطت في تناقض صارخ لما تبين لها بأن القطعة موضوع الدعوى تم الحكم لهم باستحقاقها، ثم عادت في الشق الثاني من التعليل لتقول بأن هذا الحكم بالاستحقاق لا يمكن اعتماده كحجة في دعوى الطرد لأن المستأنف عليه ينكر الاستيلاء على أي جزء من ملك المستأنف عليهم، وأن التناقض في التعليل يبدو غريبا وغير منطقي في ظل وجود حكم بالاستحقاق ومحضر تنفيذ يثبت تواجد المحكوم عليه في المنزل الذي شيده فوق جزء من المدعى فيه واستمرار تواجده بعد عملية التنفيذ، مما يجعل قرار المحكمة غير معلل تعليلا قانونيا سليما ومعرضا للنقض.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا صحيحا وإلا كان باطلا، عملا بمقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، وأن البناء في أرض الغير يملكه مالك الأرض بالاتصاق طبقا للفصل 18 من ظهير 02 يونيو 1915، ولا يكون للباني إلا حق شخصي مع خيار مالك الأرض بين أداء قيمة المواد على فرض نقض البناء في حالة سوء نية الباني، أو أداء قيمة المواد وأجرة اليد العاملة أو قيمة التحسين المضاف إلى الأرض في حالة حسن نية الباني. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليلها لقرارها بأن حكم الاستحقاق لا يقتضي التخلي، دون أن تعمل الأحكام أعلاه عند طلب المطلوب أو تحكم عليه بالتخلي عن الأرض، إذا ما تبين لها ولو عن

طريق تحقيق أن البناء واقع في الأرض المستحقة للطالين، تكون خرقت هذه الأحكام وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد الحنافي المساعد رئيسا والمستشارين السادة: مصطفى بركاشة مقررا، محمد بن يعيش، سمية يعقوبي خبيرة، عبد الهادي الأمين أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض