القرار عدد 375

الصادر بتاريخ 14يوليوز 2015

في الملف المدني عدد 2014/4/1/344

قسمة عينية – قانون 25.90 لا يمنعها متى تمت وفق ضوابطه.

من المقرر فقها وقضاء أنه لا يصار إلى قسمة التصفية إلا إذا تعذرت القسمة العينية لطبيعة الشيء أو للقانون أو لتعذر الانتفاع ولو بمدرك، والمحكمة لما صارت إلى قسمة التصفية رغم أن قانون 25.90 لا يمنع القسمة القضائية متى تمت وفق ضوابطه المتمثلة في وثائق التعمير، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا وهو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

بإسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن **المطلوبين** تقدموا بتاريخ 22 يوليوز 2009 لدى المحكمة الابتدائية بسيدي قاسم بمقال افتتاحي، أعقبوه بآخر إصلاحي بتاريخ 05 أبريل 2010 عرضوا فيهما أنهم يملكون شياعا مع الطاعن في العقارين ذوي الرسمين الأول عدد 9917/ر والثاني عدد 6646 الموصوفين بالمقال، والتمسوا إجراء قسمة عينية وإلا قسمة تصفية. وأجاب الطاعن بعدم ممانعته إنهاء حالة الشياع مع المطلوبين. وأمرت المحكمة بخبرة انتدبت لها الخبير (ل.م) والذي انتهى في تقريره إلى اقتراح مشروعين لقسمة المدعى فيه عينا. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، قضت المحكمة بتاريخ 2010/06/30 في الملف عدد 2009/128: **"بالمصادقة على تقرير الخبرة المؤرخة في 2010/04/01 المنجزة من قبل الخبير (ل.م) وذلك عن طريق قسمة العقار قسمة عينية بالاعتماد على مشروع القسمة الأول، وتمكين كل طرف من نصيبه حسب نسبة تملكه"**، واستأنف المطلوبون الأمر التمهيدي الصادر بتاريخ 2010/04/12 والحكم الموضوعي المذكور، وبعد أن أمرت المحكمة بخبرة قام بها الخبير (م.ر) والذي خلص في تقريريه الأصلي والتكميلي إلى إعداد مشروعين للقسمة العينية متى حصل الأطراف على الإذن الإداري بالتقسيم وإلا بيعه بالمزاد، وبعد انتهاء أوجه الدفع والدفاع قضت المحكمة: **"بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بتصفية جميع العقارين موضوع الرسمين العقاريين عدد 6646 راء و9917 راء عن طريق المزاد العلني بثمن منطلقه مبدئيا المبلغ الوارد بتقرير الخبرة التكميلي المنجز من لدن (م.ر)المؤرخ في 2013/06/18 وتوزيع المتحصل بين الشركاء بهذين الرسمين"**، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن ثلاث وسائل، واستدعي المطلوبون والتمسوا بواسطة نائبهم المذكور رفض الطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في شأن الوسيلة الثالثة:

حيث يعيب الطاعن القرار بفساد التعليل ونقصانه وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ذلك أن تعليل المحكمة يعد فاسدا وناقصا وغير مرتكز على أساس حين اعتبر أن إنهاء حالة الشياع عن طريق القسمة البتية قضاء لا يتأتى إلا بعد الحصول على إذن بإجراء قسمة من المصالح الإدارية المختصة والحال أن قانون 25-90 تتحدث فصوله جميعها عن التقسيم أو التجزئة الذي يتم بمقتضى عقود اتفاق بالتراضي وهذه وحدها التي تستوجب الحصول على الإذن الإداري المسبق أما القسمة القضائية فلم يرد النص في القانون المذكور على تقييدها بالإذن المشار إليه والمحكمة باعتمادها ذلك جاء قرارها فاسدا ومخالفا للقانون وغير مرتكز على أساس وأنه في جميع الأحوال لما كان موضوع القسمة معروض على القضاء وأكدت الخبرتان إمكانية القسمة البتية واقترح الخبير (ل.م) مشروعا بذلك وافق عليه الطرفان فإنه كان على المحكمة إن توفر لها حق البت في الاستئناف أن تجري تحقيقا أو أن تكلف الخبير المنتدب بالإطلاع على تصميم التهيئة وبيان مدى مطابقة مشروع القسمة المقترح مع مقتضياته بصرف النظر عن الإذن المسبق والمحكمة لما اعتبرت تعذر إجراء القسمة البتية إلا بعد الحصول على الإذن المسبق دون أن تبين من أين استخلصت ذلك وبالرغم من توفر شروط القسمة الواقعية و القانونية فإنها لم تجعل لقضائها أساس وعللته فاسدا وناقصا ينزل منزلة انعدامه ويعرضه للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن في الوسيلة، ذلك أنه من المقرر فقها وقضاء أنه لا يصار إلى قسمة التصفية إلا إذا تعذرت القسمة العينية لطبيعة الشيء أو للقانون أو لتعذر الانتفاع ولو بمدرك، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما صارت إلى قسمة التصفية بعلة "أنه ثبت من الشواهد الإدارية لرئيس المجلس البلدي لمدينة سيدي قاسم والوكالة الحضرية للقنيطرة سيدي قاسم المرفقة بالملف أن المدعى فيه متواجد بالمدار الحضري معد للبناء للسكنى أو لغرض صناعي أو تجاري أو حرفي، وأن تقسيم عقار من العقارات بأي تصرف إلى بقعتين أو أكثر في مدار حضري معد للبناء وسيلته الوحيدة إحداث تجزئة عقارية المتوقفة على الحصول على إذن سابق يتم تسليمه وفق الشروط المنصوص عليها في الباب الأول من قانون رقم 25.90 المتعلق بالتجزئات العقارية والمجموعات السكنية وتقسيم العقارات وفق المادتين الأولى والثانية من هذا القانون، كما انه في الجماعات الحضرية والمراكز المحددة والمناطق المحيطة بها وكل منطقة تشملها وثيقة من وثائق التعمير موافق عليها كمخطط توجيه التهيئة أو تصميم تنمية قروي يتوقف تقسيم العقار المتواجد بها على إذن إداري مسبق للتقسيم وفق المادة 58 من نفس القانون المذكور"، رغم أن قانون 25.90 لا يمنع القسمة القضائية متى تمت وفق ضوابطه المتمثلة في وثائق التعمير، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا وهو بمثابة انعدامه وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

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 : عبد الواحد جمالي الإدريسي **مقررا**، ونادية الكاعم ومصطفى نعيم وناجي شعيب **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض