

القرار عدد 50

الصادر بتاريخ 03 فبراير 2015

في الملف المرني عدد 2012/7/1/5228

خبرة عقارية ثلاثية - دفع الطالب بعدم تمكينه من الإدلاء بموقفه وحججه - أثره.

إن تقرير الخبرة هو عنصر من العناصر التي تخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع، والمحكمة لما أمرت بإجراء خبرة ثلاثية واعتمدت ما جاء في نتائجها لاتسامها بالدقة والموضوعية وتأسيسها على مبادئ ومعايير معمول بهما في المجال العقاري، تكون قد أعملت سلطاتها التقديرية في ذلك، واستبعدت عن صواب ما تمسك به الطالب من كون الخبراء لم يمكنوه من الإدلاء بموقفه وحججه، تكون قد ركزت قضاءها على أساس وجاء قرارها معللا تعليلا سليما.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بخصوص طلب النقض المقدم من طرف شركة (ح):

حيث انه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه يتبين أنه قضى على الطالب (ع.ب) بأدائه لفائدة المطلوبين مبلغ 17624408 درهم دون أن يقضي على شركة (ح) الطالبة بأي شيء وبالتالي فإنه لا مصلحة لها في تقديم طلب النقض الحالي مما يتعين التصريح بعدم قبوله.

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة بتاريخ 2012/6/13 في الملفين عدد 1201/421 وعدد 1201/11/422 تحت رقم 631 أن المطلوبين خالد بن (ب) وبهيحة بن (ب) إلى جانب كل من أمينة بن (ب) - مريم بن (ب) وعائشة بن (ب) تقدموا بمقال افتتاحي بتاريخ 2008/02/14 أمام المحكمة الابتدائية بطنجة يعرضون فيه أنهم اشتروا من المدعى عليه الأول (ع.ب) قطعة أرضية أشير إليها بالرقم 24 في التصميم الذي عرض عليهم أثناء كتابة العقد مساحتها 1 هكتار و 90 آر و 20 سنتييار تستخرج من الملك المسمى "ب" موضوع الرسم العقاري عدد 06/24190 وذلك بمقتضى عقد البيع بواسطة الموثق (ع.ح) الذي ظل يتماطل في القيام بالإجراءات اللازمة لتقييد مشتراهم بالرسم العقاري إلى أن فوجئوا بالبائع المدعى عليه الأول (ع.ب) الذي ظل بدوره يماطل المدعين قصد إبرام ملحق لعقد البيع يتم التنصيب فيه على كون المساحة التي سبق ان باعها لهم هي على الشيعاء قد عمد بسوء نية بتاريخ 1996/7/22 إلى استغلال الصعوبات التي اعترضت المدعين في تقييد عقد شرائهم بالرسم العقاري وقدم كافة الحقوق المشاعة

التي يملكها في الرسم العقاري 06/24190 كحصة في شركة محدودة المسؤولية كما هو ثابت من الشهادة الخاصة بالتقييد وذلك من أجل تغيير الأوضاع القانونية بالرسم العقاري ولإضافة صعوبات أخرى أمام الطاعنين إذ أصبح الرسم العقاري مملوكا بالكامل لشركة (ح) التي يملك المدعى عليه الأول جل أسهمها والتمسوا بالحكم بالبطلان الجزئي لمساهمة (ع.ب) في رأسمال الشركة المسماة (ح) المنصوص عليه في المادة 6 من القانون الأساسي للشركة في فقرته الخامسة المتعلقة بمساهمة جميع واجبه المشاع في الملك موضوع الرسم العقاري عدد 06/24190 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بطنجة بني مكادة بتعديل التقييد الذي تم بتاريخ 1996/7/22 بالرسم العقاري المذكور وذلك بجعل مساهمة (ع.ب) في رأسمال شركة (ح) تقتصر فقط على جزء من حقوقه المشاعة تقدر بنسبة 20769 من أصل 101069 أي ما يعادل تقريبا مساحة 1 هكتار و 94 آر و 59 س، والحكم على المدعى عليه الأول بإبرام ملحق يشير فيه إلى كون المساحة المباعة للمدعين بتاريخ 1987/10/20 بمقتضى العقد التوثيقي والمحددة في 1 هكتار و 90 آر و 20 سنتياري هي مساحة مشاعة تمثل نسبة 20300 سهم من أصل 101069 التي يملكها المطلوب الأول واعتبار هذا الحكم بمثابة عقد بيع نهائي قابل للتقييد بالمحافظة العقارية في حالة رفض المدعى عليه التنفيذ، كما أدلى دفاع المدعين بمقال إصلاحي التمس فيه الإشهاد بان نيابته أصبحت تقتصر على كل من خالد بن (ب) وعائشة بن (ب) كون دفاع المدعى عليهما أدلى باتفاق ودي تنازلت من خلاله كل من عائشة بن (ب) وأمينة بن (ب) ومريم بن (ب) للمدعى عليه الأول (ع.ب) عن حقوقهن المشاعة المنجزة لهن بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 1987/10/20 مقابل مبلغ 2.000.000 درهم وأنهن يتنازلن عن كل دعوى مرتبطة بهذا العقد والتمسوا بالحكم بالبطلان الجزئي لمساهمة (ع.ب) في الشركة بجميع واجبه المشاع في الملك المدعو (ب) موضوع الرسم العقاري عدد 06/24190 المقدر بنسبة 41069 من 101069 ، وذلك بجعل مساهمته تقتصر على جزء من حقوقه المشاعة تقدر بنسبة 31499 من 101069 التي سبق أن باعها للمدعين خالد بن (ب) وبهيجة بن (ب) ، كما أدلى المدعيان بواسطة دفاعهما بمقال إضافي يصرحان فيه أنهما يضيفان لملتمساتهما السابقة ملتمسًا إضافيًا بشكل احتياطي وهو في حالة عدم الاستجابة لطلبهما الرامي إلى إتمام إجراءات البيع كما هو مفصل بمقالهما الإصلاحي الحكم بتعويضهما عن حقهما في مساحة الأرض وقدرها هكتار واحد تقريبا وذلك بعد تحديد قيمتها حاليا على يد خبير مختص وحفظ حقهما في تقديم طلبهما الختامي بعد انجاز الخبرة، وبعد إجراء بحث وخبرة أدلى المدعيان بمستنتجات ختامية بعد الخبرة حصرا فيها التعويض المطالب به في مبلغ 17.614.422.00 درهم قيمة الأرض المحددة في مساحة 2985.50 متر مربع من مجموع المساحة التي سبق أن باعها لهما بتاريخ 1987/10/20 على الشيع ، وبعد تبادل الردود واستيفاء الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2010/12/31 حكمها رقم 161 ملف عدد 08.417 قضى على المدعى عليه (ع.ب) بأدائه لفائدة المدعين خالد بن (ب) وبهيجة بن (ب) تعويضا يعادل مبلغ 2.579.850 درهم استأنفه الطرفان معا وبعد ضم الاستئنافين وإجراء خبرة ثلاثية والإدلاء بالمستنتجات أصدرت قرارها القاضي بتأييد الحكم المستأنف في مبدئه مع

تعديله برفع التعويض إلى مبلغ 17.624.408 درهم وهو القرار المطعون فيه بالنقض .

في شأن الشق الأول من الفرع الأول من سبب النقض :

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بخرق الفصلين 1 و 23 من ق.م.م بدعوى أن الثابت من خلال القواعد المسطرية أن قبول الدعوى رهين بتوفر الصفة في رافعها من جهة ووضوح مطالبها من جهة ثانية إعمالا لمقتضيات الفصلين المذكورين أعلاه في حين أن المطعون ضدهما تقدما بدعواهما أول مرة إلى جانب السيدات عائشة بنت إبراهيم وأمنية بن (ب) ومريم بن (ب) وذلك من أجل الحكم بالبطلان الجزئي لمساهمة الطاعن (ع.ب) في رأسمال الطاعنة الثانية شركة (ح) بنصيبه المشاع في الملك المسمى (ب) ذي السند العقاري عدد 06/24190 مع ما يترتب عن ذلك من حقوق أمام المحافظة العقارية، وبعد ذلك عمدا بتاريخ 2008/7/16 إلى تقديم مقال إصلاحي تم فيه إخراج السيدات عائشة بن إبراهيم وأمنية بن (ب) ومريم بن (ب) من الطلب مع تأكيد الطلب الأصلي، ثم تقدما بطلب إضافي مؤرخ في 2009/4/12 من أجل إجراء خبرة قصد تحديد التعويض المستحق لهما عن نصيبهما في مساحة العقار المبيع، وأن الدعوى المرفوعة على نحو ما ذكر مختلة شكلا لتوجيهها ضد غير ذي صفة، ذلك أن السيد (ع.ب) لا يملك نهائيا القطعة الأرضية موضوع الدعوى، وأن شركة (ح) لم يسبق لها أن أبرمت أي عقد بيع مع المطعون ضدهما وما يؤكد ذلك هو أن الطاعنة الثانية شركة (ح) تملك فقط الرسم العقاري عدد 06/24190 والباقي أي الرسم العقاري عدد 06/24191 تملكه شركة (ر.أ) ش.م.م ومساحته 5460 متر مربع وهي خاضعة منذ مدة لمسطرة التسوية القضائية وبالتالي فانه لا يحق لها إجراء أي تعرض مادي أو قانوني من بيع وشراء أو تشييد أو بناء وبالتالي لا يمكن تفويت عقار إلى شركة ممنوعة قانونا من القيام بأي تصرف مادي أو قانوني هذا بالإضافة إلى أن الخبراء المعنيين لم يكلفوا أنفسهم عناء الوقوف على هذه الحقيقة بالتصميم الطبغرافي سواء بسجلات السندات العقارية أو بالمحافظة العقارية، ومن جهة ثانية فان تعدد طلبات المطعون ضدهما ضمن نفس الخصومة يضيف كثيرا من الغموض حول موضوع الدعوى خاصة ما سمي بالطلب الإضافي وهو لا يصح أن يسمى كذلك لأن الطلب الإضافي يكون عادة جزءا من الطلب الأصلي ويرمي إلى إتمامه أو تدعيمه أو الدفاع عنه والحال أن الطلب المذكور طلب جديد مستقل عن الطلب الأصلي والقاعدة أن عدم وضوح الطلبات يجعلها معيبة شكلا ومخالفة للفصلين 1 و 32 من ق.م.م، وأن القرار المطعون فيه لم يلتفت إلى هذا الدفع ولم يجب عنه رغم إثارته في جميع مراحل الدعوى لا بالسلب أو الإيجاب، وأن عدم الجواب يعتبر نقضا في التعليل يوازي عدمه ويجعل القرار معرضا للنقض .

لكن حيث أن المحكمة التي تأكد لها من خلال الوثائق المعروضة عليها ولا سيما عقد البيع أن الطاعن باع لفائدة المطلوبين حقوقا مشاعة بالرسم العقاري عدد 06/24190 الذي كان مملوكا له قبل تفويته إلى الغير - شركة (ح) - وقضت عليه بأداء مبلغ 17.624.408 درهم كتعويض لفائدة المطلوبين عن حرمانهما من مشتراهما تكون قد اعتبرت وعن صواب أن صفة الطاعن كمالك سابق

قائمة ، وان المطلوبات محقات في مواجهته بالدعوى الحالية نتيجة إخلاله بالالتزام المضمن بعقد البيع، وبخصوص ما أثاره الطالب بشأن الطلب الإضافي فإنه لا يوجد ما يمنع المدعي من تقديم طلبات احتياطية أو جديدة خلال المرحلة الابتدائية إذ بالرجوع إلى المقال الإضافي تبين أن الطالبين التمساً فيه الحكم لهما احتياطيا بالتعويض عن فقدان مشترهما وبالتالي فإنه لا غموض يشوب مطالب المدعين في المرحلة الابتدائية والمحكمة لما تبنت الطلب الإضافي المذكور وقضت على الطالب بما أشير إليه أعلاه تكون قد أجابت عن دفعه بالرفض ضمنيا ، وحول ما أثير بخصوص شركة (ر.أ) ، فإن الطاعن لم يسبق أن تمسك بذلك أمام محكمة الموضوع وإثارته لأول مرة أمام محكمة النقض لا يجوز لذلك جاء قرارها مرتكزا على أساس وما بالفرع من سبب النقض غير جدير بالاعتبار إلا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول

في شأن الشق الثاني من الفرع الأول من سبب النقض:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بعدم الجواب ونقصان التعليل وتأسيس الدعوى على أساس غير صحيح بعله أن الدعوى الناشئة عن الالتزام تقتضي وجود هذا الالتزام واستمراره، وان الطاعن أكد خلال جميع مراحل الدعوى أن عقد البيع موضوع الدعوى يستحيل تنفيذه لسببين أولهما عدم تملك الطاعن (ع.ب) للقطعة الأرضية المبيعة وثانيهما استحالة إجراء التسجيلات والتقييدات المقررة بموجب الفصلين 66 و 67 من قانون التحفيظ العقاري لان المحافظ رفض تقييد البيع المذكور بالسند العقاري لأسباب وظروف يعلم المطعون ضدها أن لا يد للطاعن فيها إذ مادام الأمر كذلك فإن الالتزام الذي بني عليه المطعون ضدها دعواها لم يعد قائما لانقضائه باستحالة التنفيذ و عليه فإن دعواها لا أساس لها لبتائها على عدم ومبا بني على عدم فهو عدم، وان قراءة الفصل 366 من ق.ل.ع تفيد أن الالتزام ينقضي إذ أصبح محله مستحيلا استحالة طبيعية أو قانونية بغير فعل المدين أو خطئه وهو ما ينطبق على هذه الخصومة، وأتخما تمسكا بهذا السبب وأكدنا عليه في جميع مراحل الدعوى لكن القرار المطعون فيه لم يلتفت إليه نهائيا ولم يجب عليه لا سلبا ولا إيجابا، وان عدم الجواب على الدفع يعتبر نقصا في التعليل يوازي عدمه ويجعل القرار معرضا للنقض تطبيقا للفصلين 50 من ق.م.م و 335 من ق.ل.ع .

لكن حيث انه لما كان الثابت من الوثائق المعروضة على قضاة الموضوع ولاسيما عقد البيع الرابط بين الطرفين أن الطالب باع للمطلوبين حقوقا مشاعة في العقار ذي الرسم العقاري عدد 06-24190 ثم عمد بعد ذلك إلى تفويت تلك الحقوق إلى الغير - شركة (ح) - فان المحكمة التي قضت عليه بأداء التعويض عن ذلك وعللت قرارها بما جاءت به من انه : "لما كان تسجيل شراء المدعين على الرسم العقاري غير ممكن اعتبارا لمبدأ حسن النية والاعتبارات الواقعية المشار إليها، فان المدعين محقان في التعويض في إطار الالتزام بالضمان الملقى على عاتق البائع" تكون قد أجابت على دفعات الطالب بما ثبت لها من أن استحالة تنفيذ الالتزام ترجع إلى الطالب نفسه الذي أحل بالتزامه عندما أقدم على تفويت المبيع إلى الغير وطبقت المقتضيات المحتج بخرقها تطبيقا سليما وجاء قرارها

معللا بما فيه الكفاية وما بشق الفرع من الوسيلة على غير أساس.

بشأن الفرع الثاني من سبب النقض:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بفساد التعليل بدعوى أن القرار استند إلى تعليل مقتضب جاء فيه " أن الخبرة الثلاثية المنجزة خلال هذه المرحلة اتسمت بالدقة والموضوعية وبنيت على مبادئ ومعايير معمول بها في المجال العقاري مما يستوجب القول بقبولها شكلا والمصادقة موضوعا على ما انتهت إليه من حيث النتيجة سيما وأنها لم تكن محل طعن جدي أو ملحظ مقبول قانونا " وإن هذا التعليل فاسد لسببين أولهما أنه اكتفى باستعمال ألفاظ وعبارات فضفاضة وذات معنى عام وواسع فهو تحدث عن - مبادئ ومعايير معمول بهما في المجال العقاري دون أن يبين هذه المبادئ والمعايير أو أن يبين بعضها على الأقل، وثانيهما أنه أكد ضمن نفس الحثية أن الخبرة الثلاثية لم تكن محل طعن جدي أو ملحظ مقبول قانونا والحال أن الطاعنين بينا المؤاخذات التي لاحظوها على الخبرة المذكورة من خلال مذكرتهم في أعقاب الخبرة المؤرخة في 19-02-2012 إلا أن القرار لم يعرأ أي اهتمام ولم يناقش المآخذ الواردة فيها، وجاء ضمن نفس الحثية " أن الخبرة الثلاثية المنجزة خلال هذه المرحلة اتسمت بالدقة والموضوعية "، وهذا أمر يدحضه واقع الحال فلو كانت تلك الخبرة دقيقة وموضوعية لما تم استدراكها بتقرير ملحق أكد وقوع خطأ في الطبع إذ بدل أن يضمن الثمن الحقيقي الذي هو 1765 درهم للمتر المربع جاء فيه أن الثمن هو 2300 درهم وهذا كاف لإثبات عدم دقة الخبرة، بالإضافة إلى أن الخبرة الثلاثية التي بني عليها القرار المطعون فيه غير منتجة لأي اثر قانوني ويتوجب إثارة ثلاث نقط بشأنها أولها أن القرار لجأ إلى اختيار ثلاثة خبراء من مدينة الرباط في حين أن جدول الخبراء حافل بإسماء العديد من الخبراء الملتحقين بالدائرة القضائية لطنجة، ثانيا فان تقرير الخبرة بني خلاصاته على موقف أحادي الجانب مما لا يكفي بالاستماع إلى المطعون ضدهما فقط دون الطالبين خاصة وإن الطاعن (ع.ب) كان قد طلب من الخبراء المعنيين مهلة كافية قصد الإدلاء بموقفه مدعما بوثائق وحجج، ثالثا فإن تقويم العقار المبيع تم بطريقة غير صحيحة تماما ذلك أن القطعة الأرضية المبيعة تدخل ضمن ما يسمى بالقطع الأرضية الاقتصادية والتي يتراوح ثمنها بين 200 و 400 درهم للمتر المربع، أما القطع الأرضية الأخرى والتي بيعت مؤخرا ب 1500 درهم للمتر فهي ليست من القطع الأرضية الاقتصادية بل هي مخصصة لبناء عمارات ذات 10 طوابق فما فوق وفضلا عن ذلك فإن الخبراء الثلاثة كانوا قد حددوا ثمن المتر المربع في مبلغ 2300.00 درهم ثم تراجعوا عن ذلك في تقرير ملحق ووقفوا عند مبلغ 1765 درهم وهذا وحده كاف للقول بأن الخبرة الثلاثية المنجزة لا يمكن الاطمئنان إليها مما كان معه القرار المطعون فيه معرضا للنقض .

لكن حيث أن تقرير الخبرة هو عنصر من العناصر التي تخضع للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما أمرت بإجراء خبرة ثلاثية واعتمدت ما جاء في نتائجها وبررت قرارها بما جاءت به من أن تلك الخبرة : " اتسمت بالدقة والموضوعية وبنيت على مبادئ ومعايير معمول بهما في المجال العقاري " تكون قد أعملت سلطتها التقديرية في ذلك واستبعدت عن صواب

ما تمسك به الطالب من كون الخبراء لم يمكنوه من الإدلاء بموقفه وحججه إذ بالرجوع إلى محضر حضور وتصريحات الأطراف تبين أن الطاعن حضر لدى الخبراء المذكورين بتاريخ 30-11-2011 والتزم بالإدلاء بتصريح كتابي مرفق بالوثائق التي تدعم تصريحه داخل أجل أسبوع إلا أنه لم يفعل إلى غاية تاريخ إيداع الخبرة في 2011/12/19، وإن تقرير الخبرة لا يعيبه من جهة أخرى أن يتم استدراك وجود خطأ مادي لحقه وتصحيحه بما يتوافق والوقائع التي انبنى عليها والمحكمة لما تبنت تقرير الخبرة الذي جاء فيه : "أن أرض العقار تتواجد بمنطقة مهنية وقرية للمرافق السياحية والفندقية ومسموح ... لبناء عمارات سكنية من طابق ارضي وأربع طوابق عليا ... وقرية نسبيا من المركز التجاري (مرجان) - ولحور طريقي كبير بشارع محمد الخامس" وقضت وفق النتائج التي خلص إليها التقرير المذكور. فإنها تكون قد أجابت ضمينا برد ما أثير حوله، وبخصوص ما تمسك به الطالب من أن المحكمة عينت خبراء من مدينة الرباط رغم وجود عدد كاف بالدائرة القضائية لمحكمة الاستئناف بطنجة فانه فضلا عن عدم تأثير ذلك على ما انتهت إليه في قضائها لعدم وجود ما يمنعه قانونا فإن إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض لا يجوز لذلك جاء قرارها معللا تعليلا سليما وما بالفرع من الوسيلة على غير أساس إلا ما أثير لأول مرة فهو غير مقبول .

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بعدم قبول الطعن بالنقض المقدم من لدن شركة (ح) وقبوله في مواجهة (ج.ب) ورفض الطلب وتحميل الطالبين الصائتين المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية محكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد ملجاوي رئيسا والمستشارين السادة: سعيد رياض مقررا، لطيفة أيدي، حميد الوالي، السعدية فنون أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة بلعيد.