

القرار عدد 1587

الصاوير بتاريخ 5 أبريل 2011

في الملف المرني عدد 2010/2/1/2237

بيع عقاري - مساحة ناقصة - خبرة - تعويض.

اعتماد المحكمة على الخبرة المنجزة التي أثبتت أن مساحة العقار المبيع تقل بكثير عن المساحة المباعة، وأن المساحة الناقصة تشكل موضوع رسم عقاري آخر يملكه نفس البائع مما يبرر طلب التعويض عن المساحة الناقصة، وتكون الوسيلة خلاف الواقع.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يؤخذ من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 102 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط في 2009/6/11 أن المطلوب في النقض ادعى أنه سبق أن اشترى من الطاعن أرضا فلاحية مساحتها 13.337 م² حسب رسم الشراء عدد (...)، ولما طلب تحفيظه سلم له رسم عقاري عدد (...). فوجئ بكون المساحة هي ثمانية خداديم ونصف فقط. ملتصقا بالحكم عليه بتمكينه من المساحة المتبقية المقدرة في 5 خداديم ونصف بعد إجراء خبرة لتحديد الثمن الحالي للمساحة الناقصة وتحديد واجب الاستغلال من تاريخ البيع إلى تاريخ الحكم. أجاب المدعى عليه أنه باع للمدعي الأرض بناء على الملكية التي بيده وحسب المساحة الواردة فيها وهي هكتار واحد تقريبا. وبعد إجراء خبرة حكمت المحكمة الابتدائية على المدعى عليه بأدائه للمدعي تعويضا قدره (68.300 درهم) ورفض باقي الطلبات. استأنفه المحكوم عليه وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الوحيدة:

حيث يعيب الطاعن على القرار، انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني، لأنه من جهة لم يجب عما تمسك به من دفع منها أنه باع العقار بنفس الأوصاف المضمنة برسم ملكيته المؤرخة في 1994/3/3. وأن المطلوب في النقض توصل بالعقار وحازه كليا بعد التقلب والرضى، كما أن الطاعن باع العقار على أساس تقدير المساحة وليس مساحة محددة بالضبط، وأن المشتري قام بتحفيظ العقار وأثناء إجراءات التحفيظ لم يثر مسألة المساحة، وأن التحفيظ يترتب عنه تطهير الملك من جميع الحقوق، وأن العبرة بالحدود لا بالمساحة في العقار.

لكن، خلافا لما جاء بالوسيلة فإن المحكمة أجابت عما تسمك به الطاعن بتعليلها الذي جاء فيه أنه: "بخلاف الأسباب المثارة بمقال الاستئناف فإن الخبرة المنجزة ابتداءا أثبتت أن المساحة التي أظهرها التحديد أثناء تحفيظ العقار المبيع تقل بكثير عن المساحة المبيعة له، ولذلك فإن تمسكه بعبارة الحدود لا بالمساحة في الأراضي لا مجال له في الدعوى، كما أن توصل الخبر بأن المساحة الناقصة تشكل موضوع رسم عقاري آخر يملكه نفس البائع يبرر طلب المطلوب في النقض الرامي إلى تعويضه عن المساحة الناقصة"، والوسيلة بذلك خلاف الواقع.

لأجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد نور الدين لبريس - **المقرر:** السيدة الصافية المزوري - **الخامي العام:** السيد حسن تايب.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض