القرار عدد 4239
الصادر بتاريخ 12 أكتوبر2010
في الملف المدني عدد 2010/3/1/1032

ملكية على الشياع

– إحداث تجديدات – حقوق الشركاء متوقفة على القسمة.

الملك المشاع إذا أحدث عليه بناء، لا يعتد في ذلك بحسن أو سوء نية الباني، وإنما يترك الخيار لمن أوقعت فيه القسمة الجزء المشيد فيه البناء إذا لم يكن هو الباني بين دفع قيمة هذا التجديد إذا احتفظ به، أو إلزام من أجراه بإزالته وإعادة الشيء إلى حالته.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"ليس لأي واحد من المالكين على الشياع أن يجري تجديدا على المشاع بغير موافقة الباقين. وعند المخالفة، تطبق القواعد الآتية:

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

إذا كان الشيء قابلا للقسمة، شرع في قسمته؛ فإن خرج الجزء الذي حصل فيه التجديد في نصيب من أجراه، لم يكن هناك رجوع لأحد على آخر؛ أما إذا خرج في نصيب غيره، كان لمن خرج في نصيبه الخيار بين أن يدفع قيمة التجديدات وبين أن يلزم من أجراها بإزالتها وإعادة الأشياء إلى حالتها؛

إذا كان الشيء غير قابل للقسمة، حق لباقي المالكين على الشياع أن يلزموا من أجرى التجديدات بإعادة الأشياء إلى حالها على نفقته، وذلك مع التعويض إن كان له محل". (الفصل 963 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 132 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2009/4/13 في الملف عدد 2008/468/4، أن المدعين عبد اللطيف (ج) ومن معه ادعوا في مقالهم أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنهم خرجوا بالثلث الموصى لهم به من الهالك بوشعيب (ح)، في تركته المشتملة على عدة أملاك وذلك بمقتضى قرار استئنافي المؤرخ في 1988/12/21 الصادر بتاريخ 1995/2/21، والقاضي بعدم قبول طلب النقض. والمنفذ وفق ملف التنفيذ عدد

90/351، وأن من بين الأملاك الخارجة لهم الملك رقم المسمى أرض (ه) المحدود في المقال. وأن المدعى عليه محمد (ج) عمد إلى احتلاله وشيد عليه بنايات دون وجه حق، طالبين الحكم بإفراغه هو ومن يقوم مقامه، وأجاب المدعى عليه مع مقال مضاد أن الملك الذي بيده والمشيد عليه عدة بنايات من طرفه المقر بها من طرف المدعين سلمه له والده منذ مدة تزيد عن 25 سنة، وذلك قبل إجراء القسمة في التركة مما يعد معه حسن النية في البناءات التي أحدثها، طالبا رفض الطلب والحكم باستحقاق قيمة البناءات التي أحدثها وتعيين خبير لتحديد هذه القيمة، وأجاب المدعون عن المقال المضاد أن الحكم بالقسمة حاز قوة الشيء المقضي ولا سبيل إلى إنكار استحقاق الوصية بالثلث لهم، وأن البناء الذي أحدثه المدعى عليه يلزم بهدمه لسوء نيته فيه، وأن موجب الإثبات للبناء الذي أدلى به لا يتعلق بالعقار الآيل لهم بمقتضى القسمة القضائية، طالبين أساسا عدم قبول الطلب المضاد، واحتياطيا رفضه، وبعد تبادل الردود وإدلاء الطرفين برجوع بعض شهود إثبات البناء وتعويض الشهود كل من جهته، والأمر ببحث وإنجازه وتمام المناقشة، قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليه، ورفض الطلب المضاد، فاستأنفه المحكوم عليه مثيرا عدم ثبوت سوء نيته في إحداث البناء. وأن والده من بين الورثة وأفاد من القسمة، وأن المستأنف عليهم يقرون على أنفسهم بالبناءات التي أحدثها، وإن ادعوا أنه بنى بسوء نية، وأن حسن نيته في إحداثها يخوله حق استحقاق قيمتها طالبا إلغاءه، والحكم من جديد وفق جوابه عن الدعوى ومقاله المضاد.وبعد الإجراءات، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين:

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يعيب الطالب على القرار خرق القانون وانعدام التعليل، ذلك أن القرار المطعون فيه بتأييده للحكم المستأنف يكون قد تبنى علله وأسبابه، في حين أن البين من وقائع الدعوى ومما استدل به، وإقرار المطلوبين أن المدعى فيه ليس فقط عبارة عن أرض عارية، وإنما أرض وعليها البناء الذي شيده عن حسن نية وهو الأصل، ولم تبرز المحكمة مكمن سوء نيته، وعلى هذا الأساس فإن ملكية البناء لا يمكن أن يفرغ منه إلا إذا أدي له القيمة الثابتة له ولم يعرض عليه المطلوبون هذه القيمة، وأن الحكم عليه رغم ذلك بالإفراغ هو تناقض في القرار المطعون فيه يستوجب نقضه، ثم إن تعليل القرار بأنه بنى فوق أرض الغير دون سند قانوني ليس صحيحا، ذلك أن والده هو أحد المشتاعين في الأملاك قبل قسمتها ومن ضمن المتقاسمين ولم تكن الأرض التي شيد عليها بناءه مبنية، وإنما أحدث هو عليها هذا البناء، ولا أدل على ذلك من كون المطلوبين يقرون بوجود البناء، وبأنه هو الذي أحدثه بسوء نية.

لكن، ردا على ما أثير في الوسيلتين، فإن الثابت من وقائع القضية وأدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن الطالب أجاب في الدعوى، وضمن مذكرته المؤرخة في 2002/6/4 – وأثار ذلك أيضا في وسيلة النقض الثانية– أن أملاك التركة كانت مشاعة، وأن والده بصفته أحد المالكين على الشياع،

كان قد سلم له قطعة الأرض المتنازع عليها منذ مدة تزيد عن 25 سنة وقبل إجراء أي قسمة، وهو ما يعني أن أصل الملك المتنازع عليه كان على الشياع مع أملاك أخرى، وتمت القسمة بين الورثة والموصى لهم (المطلوبين)، ويحكم إجراء تجديدات على الملك المشاع القاعدة المنصوص عليها في الفصل 963 من قانون الالتزامات والعقود والتي تقضي بأن المشاع المحدث عليه تجديد (بناء مثلا) وهولا زال على الشياع إذا كان قابلا للقسمة شرع في قسمته، فإن خرج الجزء الذي حصل فيه التجديد في نصيب غير محدثه كان لمن خرج في نصيبه الخيار بين أن يدفع قيمة التجديدات وبين أن يلزم من أجراها بإزالتها وإعادة الأشياء إلى حالتها، ويتبين من ذلك أن الملك المشاع إذا أحدث عليه بناء لا يعتد في ذلك بحسن أو سوء نية الباني، وإنما يترك الخيار لمن أوقعت فيه القسمة الجزء المشيد فيه البناء إذا لم يكن هو الباني بين دفع قيمة هذا التجديد إذا احتفظ به أو إلزام من أجراه بإزالته، وإعادة الشيء إلى حالته، وتستبدل العلة المنتقدة بعلة المجلس القانونية المستمدة من الوقائع الثابتة لقضاة الموضوع، والوسيلتان لذلك بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد أحمد اليوسفي العلوي – **المقرر**: السيد محمد بن يعيش – **المحامي العام**: السيدة آسية ولعلو.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض