

القرار عدد 3359
الصادر بتاريخ 30 شتنبر 2009
في الملف المرني عدد 2008/3/1/4101

الباني في ملك الغير

- عقار محفظ - نسبة البناء لأحد المتنازعين - تعارض الحجج.

ما دامت بيئة مالك العقار المحفظ وبيئة الباني في ملكه بخصوص نسبة البناء لأحدهما هما حجتان لمتخاصمين، فعلى المحكمة أن تلجأ إلى الترجيح بينهما بأسباب الترجيح المقررة فقها، لا أن تستبعدهما لوجود تعارض بينهما، ولا أثر لحسن أو سوء نية الباني في عقار محفظ مملوك للغير، طبقا للفصل 18 من ظهير 1915/6/2 إلا بالنسبة للخيار المعطى للمالك بين أداء التعويض أو إزالة البناء.

نقض وإحالة



الأساس القانوني:

"إذا قام أحد بإحداث أغراس أو بناءات أو منشآت عن سوء نية وبدون علم رب الأرض فلهذا الأخير الحق إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإلزام محدثها بإزالتها على نفقته. أما إذا أحدثت الأغراس أو البناءات أو المنشآت من طرف شخص انتزعت منه الأرض في دعوى استحقاق ولم يحكم عليه برد ثمارها نظرا لحسن نيته فإن رب الملك لا يمكنه أن يطالب بإزالة المنشآت أو الأغراس أو البناءات المذكورة. غير أنه يكون له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجره اليد العاملة، أو أن يدفع مبلغا يعادل ما زيد في قيمة الملك." (الفصل 18 من ظهير 1913/8/12 بشأن التحفيظ العقاري).

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 255 الصادر عن محكمة الاستئناف بالجديدة بتاريخ 2008/6/30 في الملف عدد 2008/64/4 أن المدعي بوشعيب (ر) ادعى في مقاله أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه يملك العقار موضوع الرسم العقاري عدد المسمى البالغة مساحته 3 هـ و 56 سنتياري، الكائن بالشياطمة الهياملة جماعة المهارزة، الساحل البئر الجديد والمشيد عليه دار للسكنى، وأن المدعى عليها فاطنة (ع) احتلت عقاره المذكور والسكنى به

دون سند ولا قانون، إذ بينت خبرة الخبير أنها تحتل جزء منه وتسكن الدار الكائنة به، طالبا الحكم بإفراجها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها، وأجابت المدعى عليها مع مقال مضاد أنها هي التي بنت الدار التي تسكنها بإذن من المدعي منذ سنة 1994، وذلك ما يشهد به اللفيف المضمن بعدد وأن المدعي سبق له رفع دعوى استعجالية ضدها من أجل طردها، ولم يورد فيها أنه هو الذي بنى البناء، كما أن الخبرة التي استدلت بها تتضمن وجود دارين إحداها له والثانية تسكنها هي، وذلك يدل على أن الدار التي تسكنها خاصة بها، وأن إفراجها لذلك يستوجب تعويضها بقيمة البناء الذي أقامته بحسن نية، نظرا لإذن المدعي لها بإقامته، وقد سكنت به بعدما أقامته منذ أزيد من 11 سنة، لم ينكر عليها بناءها، طالبة أساسا رفض الطلب واحتياطيا انتداب خبير لتحديد قيمة البناء. وأجاب المدعي عن الطلب المضاد بأنه غير مقبول، لأنه يرمي إلى الأمر بإجراء خبرة، وهي ليست طلبا أصليا، وأن البناء هو الذي أقامه على أرض رسمه العقاري، مستدلا بالرسم عدد لشهادة اللفيف الذي عقت عليه المدعى عليها بأنه يشهد بأن للمدعي دارا واحدة، بينما أن الدار التي بنتها هي تختلف عن دار المدعي، وكلتا الدارين توجدان بأرض الرسم العقاري، وبعد الأمر بإجراء بحث وخبرة وإنجازهما وتمام المناقشة، قضت المحكمة في الدعوى الأصلية بإفراج المدعى عليها من الأرض والبناء، ورفض باقي الطلبات، وفي الدعوى المقابلة بأداء المدعى عليه للمدعية قيمة البناء، وتعويض الضرر بحسب مبلغ 190.000 درهم، ورفض باقي الطلبات فاستأنفه الطرفان وأثار المدعي أنه مالك البناء، لأنه مالك الأرض المقام فوقها وأن الفصل 16 من ظهير 1915/6/2 يقضي بأن مالك الأرض يعد هو المحدث للبناء فوقها إلا إذا قامت بينة على خلاف ذلك، وأنه إضافة إلى ذلك أدلى بينة شهوده المستمع إليهم من المحكمة على أنه الباني، بينما شهود موروثه المستأنف عليهم بعضهم الذين شهدوا بالإذن لها بالبناء يفتقرون إلى مستندهم الخاص وأغلبهم لم يشهد بإذن لها بالبناء على أرضه ولا تعد حسنة النية لانعدام سند لها ناقل للملك، ومعيب لا تعرف عيبه الباطل به وفق ما يقضي بذلك الفصل 103 من قانون الالتزامات والعقود، وأن التعويض المحكوم به يبقى لذلك عديم الأساس طالبا إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تعويض في الطلب المضاد والحكم من جديد برفض الطلب، وأثار المستأنفون ورثة المدعى عليها فاطنة في استئنافهم المقابل أن المحكمة ثبت لها من بينة شهودهم، والبحث الذي أجرته في النازلة أن موروثتهم هي بانية الدار موضع الدعوى ولا موجب لذلك لإفراجها وأن التعويض المحكوم به لا يناسب قيمة البناء والضرر الذي يلحقهم طالين إلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من إفراج، والحكم من جديد برفض الطلب واحتياطيا تأييده ورفع التعويض إلى حد معقول، وبعد تمام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به، في الطلب المضاد والحكم من جديد برفض الطلب فيه وبتأييده في الباقي، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

فيما يخص الوسيلة الثالثة المستدل بها:

حيث يعيب الطالبون على القرار عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل وخرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنهم أدلوا ببينة عدد 385 يشهد شهودها ببناء موروثتهم للدار موضوع الدعوى، وأجرت المحكمة الابتدائية بحثا في النازلة استمعت إلى شهودهم المذكورين، فأكدوا أنها هي البانية للدار، ومن بين الشهود أخت المطلوب فاطمة وصهره الحاج عابد وجيران الطرفين، وبعض الشهود وخاصة الشاهد شهد أنه هو الذي كان يزود العمال بالماء أثناء عملية البناء كما شهد أن شاحنة المطلوب كانت تنقل لموروثتهم مواد البناء، وبعض الشهود، عمال البناء أنفسهم بينما شهود المطلوب أكدوا في شهادتهم أثناء البحث أنهم بنوا للمطلوب الدار التي بأرض رسمه العقاري لكنهم أضافوا أن بجانب هذه الدار دارا أخرى لا يعرفون لمن هي، وهو ما يعني أن شهادتهم وردت على دار المطلوب، وهي غير الدار التي بنتها مورثتهم، إلا أن المحكمة وفي بيان الأسباب التي اعتمدتها فيما قضت به لم ترجح بين البيتين، وإنما صرحت أنهما متناقضتان، وذلك لا يصلح تعليل في رد البينة التي أدلوا بها والتي جاءت في سياق الفصل 16 من ظهير 1915/6/2 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفوظة، والذي يقضي بأن مالك الأرض يملك البناء الذي فوقها إلا إذا ثبت خلاف ذلك، وقد أثبتوا أن البناء أحدثته مورثتهم، وذلك منذ سنة 1993، ولم ينكر المطلوب عليها البناء الذي أحدثته طيلة فترة تزيد عن 12 عاما، مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

حيث صح ما عابه الطالبون على القرار، ذلك أن المحكمة وإن كان لها في إطار السلطة المخولة لها قانونا أن تقدر الحجج المدلى بها أمامها، وتعطيها الأثر الذي تستحقه فإن كل حكم، وطبقا للفصل 345 من قانون المسطرة المدنية يجب أن يكون معللا لتعليل كافيا وسليما، وإلا كان باطلا وأن فساد التعليل ينزل منزلة انعدامه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما انتهت فيما قضت به، من رفض الطلب المضاد للطالبين الرامي إلى التعويض عن البناء موضوع الدعوى المضادة، معللة قرارها بأن بيتي الطرفين المتعلقين بلفيفيهما بالشهادة على نسبة البناء لهما متناقضتان فيما بينهما، وأن موروثه الطالبين لم تثبت حسن نيتها في إقامة البناء لتستحق عنه التعويض والحال أن البيتين للطرفين تستوجبان بما أنهما حجتان لمتخاصمين أن تلجأ المحكمة إلى الترجيح بينهما بأسباب الترجيح المقررة فقها، ولا أثر لحسن أو سوء نية الباني، طبقا للفصل 18 من ظهير 1915/6/2 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفوظة إلا بالنسبة لخيار المالك بين أداء تعويض أو نزع البناء مما عللت معه قرارها المطعون فيه لتعليل فاسدا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

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