

رقم : 6

بيع عقار

- مساحة غير مفرزة.

إن عقد البيع المنصب على بقعة أرضية أشير إلى مساحتها كجزء من مجموع الملك المحفظ، دون ذكر لحدودها وموقعها بدقة، يقتضي تحديدها باتفاق الطرفين المتعاقدين أو بمقتضى حكم قضائي. لا يجوز فرز حصة المشتري من الملك وتأسيس رسم عقاري عليها في غيبة البائع. تعتبر هذه البقعة في حكم العقار على الشيع، الذي يتميز عن النصيب المفرز، بانتفاء الحدود.

رفض الطلب

القرار عدد 265

الصاوير بتاريخ 21 يناير 2009

في الملف عدد 3838 | 1 | 1 | 2007



باسم جلالة الملك

المملكة المغربية

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المحجوب بن المهدي زرو قدم بتاريخ 10-10-2001 مقالا لدى المحكمة الابتدائية باليوسفية ضد المدعى عليها الإدريسي عبد الرحيم بن محمد والمحافظ على الأملاك العقارية بأسفي عرض فيه أنه بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 13-11-1989 باع للمدعى عليه الأول ما مجموعه 700 متر مربع من الملك ذي الصك العقاري 37538 م والكائن بمدينة اليوسفية ودخل الجميع بقوة القانون في حالة شيع خاصة وأنه لم يرد بالعقد العرفي أي تحديد للبقعة المبيعة وأن المدعى فوجئ بكون المدعى عليه أسس لبقعته رسما عقاريا تحت رقم 23/6648 أطلق عليه اسم الإدريسي مساحته 2 آرا و 11 سنتيارا دون أن يقع أي اتفاق مع المدعي وأنه بعد الإطلاع على الرسمين العقاريين ومراسلة المحافظ قصد التشطيب على الرسم الأخير تبين أن المحافظ قد أخطأ لما استخرج الصك 23/6648 للمدعى دون استشارة المدعي ولا موافقته ولا استصدار حكم بفرز حصته. ملتمسا لذلك الأمر تمهيدا بإجراء خبرة قضائية بواسطة خبير مختص للإطلاع على الملف بالمحافظة العقارية والرهون بأسفي حول ما إذا كان هناك إذن من البائع أو وجود حكم نهائي والحكم بعد ذلك بالتشطيب على إجراءات المحافظ وكذا الصك العقاري عدد 23/6648 المستخرج من الصك الأم عدد 37538 واعتبار المدعى عليه مالكا مشاعا بقدر حصته المشتراة بالصك العقاري الأم. وأمر المحافظ على الأملاك العقارية المعني بتسجيل وتقييد الحكم الذي سيصدر. وبعد جواب

المدعى عليه الأول بأن الاختصاص يعود إلى المحكمة الإدارية باعتبار أن التكييف القانوني للدعوى هو الطعن في القرارات الإدارية متمسكا بكون عقد الشراء يتعلق بمساحة محددة وليست مجرد النصف أو الربع أو السدس على الشياخ، وبالتالي من حقه المطالبة بالحصول على الصك العقاري وأن الوضعية الحالية لا يمكن تغييرها عن طريق التشطيب أصدرت المحكمة بتاريخ 09-07-2002 في الملف 01/268 حكما عدد 2662 بعدم قبول الطلب استأنفه المدعى وبعد إجراء محكمة الاستئناف المذكورة خبرة بواسطة الخبير الحسن شيات قضت بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي التشطيب على الصك العقاري عدد 23/6648 المستخرج من الرسم العقاري الأم عدد 37538 م وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المدعى عليه.

في السبب الفريد بمخالفته للقانون والمس بحقوق الدفاع وخرق القواعد الشكلية والجوهرية للمرافعات ذلك أن النزاع يتعلق بفصول القانون التي اعتمد عليها المحافظ وبني عليه قراره بوضع صك عقاري جديد تحت عدد 23/6648 وتخصيصه للمبيع الوارد في عقد البيع وأن الطعن يعتبر قانونا موجهها ضد قرار المحافظ وليس ضد الآثار القانونية الناتجة عنه وبالتالي كان ينبغي توجيه الدعوى أساسا ضد قرار المحافظ وضد المحافظ نفسه وبمحضر الطاعن فقط وأن الحكم بالتشطيب إنما يتم الحكم به بعد الحكم بإلغاء قرار المحافظ، هذا القرار الذي يتمسك به الطاعن ويعتبره لازال حيا، وأن هذا القرار يضع الجميع أمام مشكل يصعب حله إذ لا يعلم ما إذا كان المقصود من التشطيب على الصك العقاري هو حرمانه من مشتراه أو ما هو السند القانوني الذي يمكن الاعتماد عليه لإرجاع المساحة موضوع الصك العقاري الملغى إلى الصك العقاري الأم بعد إزالتها منه، وأن النزاع يتعلق بالمحافظة التي قامت تلقائيا حسب رزهم المطلوب في النقض بتعيين موقع المساحة المبيعة دون أن تكون حدودا لها وخصصت لها رسما عقاريا، وأن الطاعن يبدي الملاحظات التالية " ذلك أنه لم يصدر عنه أي إخلال بالتزاماته المدونة بالعقد. ولم يمارس أي عمل ضد مصالح البائع ولم يكن مسؤولا عن ارتكاب أي خطأ وأنه لم يقدم على شراء الأرض إلا بعد المعاينة والقبول، وبعد الاتفاق على الموقع وأن العقد نص على أن "المشتري عاين العقار محل البيع أي 700 متر مربع وقبل المكان والموقع على حالته". وأن محكمة الاستئناف وإن أصدرت حكما تمهيدا بإجراء خبرة لم تضمن في حكمها النقط الواجب توضيحها حول حالة الصك العقاري عدد 37538 م وحول حالة الصك العقاري المستخرج منه عدد 23/6648 في الوقت الراهن حتى لا يقع المساس بالحقوق المكتسبة للأغيار الغير الممثلين بالدعوى ذلك أن الطاعن تصرف في عقاره بمجرد شرائه بالبناء والبيع للغير وحصل على رخصة التجزئة وأصبحت كل بقعة تتوفر على صك عقاري مستخرج من الصك العقاري الأم 23/6648 المحكوم بالتشطيب عليه وكل ذلك والمطلوب في النقض حاضر وساكت، وأن الطاعن يتمسك بعدم شرعية تجزئة بنود العقد والعمل بجزء منه بعد تحريفه لفائدة المدعي واستبعاد العمل به لفائدة الطاعن ذلك أنه ينص بعبارة واضحة لا تحتاج إلى التفسير أو التأويل وهي أنه اشترى مساحة محددة بدقة في 700 متر مربع وأن العقد لم ينص على أن الشراء وقع على الشياخ صراحة وضمينا ولو كان المتعاقدان ينويان حالة الشياخ لو رد ذلك في العقد وأن الطاعن عاين

المساحة التي يرغب في شرائها وقبلها بعد أن حدد مكانها وموقعها وأن القول بعدم التحديد لا يكون إلا في القطع الغير محفظة بخلاف القطعة المحفظة.

لكن ردا على السبب أعلاه فإنه يتجلى من عقد البيع الرابط بين الطاعن والمطلوب في النقض والمصحح الإمضاء بتاريخ 21-11-1989 أن البيع إنما انصب على قطعة أرضية مساحتها 700 م² من الملك العقاري ذي الرسم عدد 37538 م دون ذكر حدودها، وأن تنفيذ هذا العقد يقتضي اتفاق الطرفين على تحديدها وتحديد موقعها داخل الرسم العقاري الأم. وإن تحديد المبيع بالرسم العقاري المستخرج حسب إفادة الخبير ومحضر التحديد تم في غياب البائع وإن تعيين موقع المبيع إنما يكون باتفاق الطرفين أو بمقتضى حكم. وأن المحكمة لما قضت بالتشطيب على الرسم العقاري المستخرج من الرسم العقاري الأم فإنها بذلك تكون قد ألغت ضمنا قرار المحافظ بالتسجيل وأنه وخلافا لما يدعيه الطاعن فإن الدعوى وجهت ضده وضد المحافظ على الأملاك العقارية بصفته مدعى عليه. ولذلك فإن المحكمة ولما لها من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاص قضائها منها حين عللت قرارها بأن "العقارات القابلة لإنشاء رسم عقاري عليها كقاعدة عامة هي التي تشكل أنصبة مفرزة واضحة الحدود والمعالم حتى تتمكن مصلحة المحافظة العقارية من التثبت منها سيما وأنها تعد جزءا من ملك مساحته 585 آرا و15 سنتيارا حسب الثابت من شهادة المحافظة العقارية المذكورة وبذلك فكيف يتأتى واقعا وقانونيا ضبط الحيز المكاني الذي تتواجد به البقعة المبيعة التي تنحصر مساحتها في 700 م² من العقار ككل وأنه بالرجوع إلى صيغة العقد الذي فوّت بمقتضاه القطعة ذات المساحة 700 م² إلى المستأنف عليه يتضح بأنها لم تتضمن أية إشارة إلى حدود ومكان الجزء المبيع، ومن ثم فهو مجهول الموقع داخل المساحة الإجمالية ذات الرسم العقاري عدد 37538 م الشيء الذي يجعل البقعة محل الخصومة في حكم العقار على الشيع الذي يتميز عن النصيب المفرز بانتفاء الحدود، وإن أُلْفاظ العقد العرفي صريحة بخصوص انتفاء حدود القطعة الأرضية المبيعة وبذلك يمنع البحث عن قصد صاحبها كما تقتضي بذلك مقتضيات الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود" فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار مرتكزا على أساس قانوني وغير خارق للقواعد الشكلية والجوهرية للمرافعات وحقوق الدفاع والسبب بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد محمد العلامي رئيسا والمستشارون السادة : زهرة المشرفي مقرر. ومحمد بلعياشي وعلي الهلالي وحسن مزوزي أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد ولينا الشيخ ماء العينين، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نزهة عبد المطلب.