

رقم : 4

بناء

- في عقار محفظ - غير - تعويض الباني حسن النية.

مجرد كون العقار محفظا في اسم الغير لا يفيد سوء نية الباني فيه، ولمحكمة الموضوع أن تستخلص من الوقائع الثابتة لها حسن النية الباني، وتقضي له بقيمة ما بناه عند استحقاق الملك من يده، وإفراغه منه للاحتلال بدون سند.

رفض الطلب

الأساس القانوني :

"إذا قام أحد بإحداث غروس أو بناءات أو منشآت عن سوء نية وبدون علم رب الأرض فلهذا الأخير الحق، إما في الاحتفاظ بها مع أداء قيمة المواد وإما إلزام محدثها بإزالتها على نفقته.

أما إذا أحدثت الغروس 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 الغرس أو البناءات المذكورة غير أنه يكون له الخيار بين أن يؤدي قيمة المواد مع أجره اليد العاملة أو أن يدفع مبلغا يعادل الميزيد في قيمة الملك".

(الفصل 18 من ظهير 12 يونيو 1915 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة)

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض
القرار عدد 1030

الصادور بتاريخ 17 مارس 2008

في الملف عدد 2005/3/1/3681

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 889 الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 2005/06/16. في الملف عدد 04/1395 أن المدعي بشيري قدور ادعى في مقاله أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أن المدعى عليها هيلمي حماد وهيلمي مومن سبق أن رفعوا دعوى أمام نفس المحكمة، عرضا فيها أنهما يملكان العقارات موضوع الرسوم العقارية ذات الأعداد 38234/38235/38236، والواقعة بتجزئة الجوهري في واد الناشف وجدة، وأنهما فوجئا بأن عقارهما موضوع الرسم الأخير مشغول ببناء المدعى عليها اعناني رقية، والتمسا إفراغها منه، فأجابت هذه الأخيرة مع مقال بإدخاله في الدعوى بصفة ضمانه المبيع لها بأنها اشترت منه وهو ضامن استحقاق

المبيع منها فأجرت المحكمة خبرة، حددت تعويض قيمة المنشآت المقامة على العقار المذكور في مبلغ 178511 درهم، ثم قضت بعدم قبول دعوى الإدخال لعدم أداء الرسوم القضائية، وفي الدعوى الأصلية بإفراغ المدعى عليها. وأيد هذا الحكم استئنافا واضطر لإجراء صلح مع المشتري منه أعاني رقية وسلمها قطعة أرض مع مبلغ 100.000 درهم مقابل تنازلها له عن البناءات ومطالبته للمدعى عليهما بقيمتها، لأنها محدثة بحسن نية ويقران بملكيتهما الأرض عارية. والتمس الحكم عليهما بأداء قيمة المنشآت البنائية على أرضهما المذكورة، كما تم تحديدها في الخبرة المنجزة في الدعوى السابقة بشأن طلب إفراغ المشتري منه وأجاب المدعى عليهما أن المدعي سبق إدخاله كضامن من طرف المحكوم عليها لصالحهما بالإفراغ من عقارهما، وأنه لم يدل بما يفيد أن الحكم القاضي بإفراغ هذه الأخيرة، وعدم قبول إدخاله في الدعوى نهائي، والتمسا رفض الطلب، وبعد تبادل الردود وانتهاء الإجراءات قضت المحكمة بأداء المدعى عليهما تضامنا بينهما مبلغ 178500 درهم ورفض باقي الطلبات فاستأنفه المحكوم عليهما مثيرين أن الخبرة المعتمدة في الحكم المستأنف أنجزت في نزاع آخر يتعلق بطلبهما إفراغ الغير من عقارهما، وأدخلت المدعى عليها أعاني رقية المستأنف عليه في الدعوى بصفته ضامنا للمبيع لها، وانتهت الدعوى بصدد حكم الإفراغ في حقها وعدم قبول طلب الإدخال، ولم يستأنف الحكم في هذا الشق مما يجعله نهائيا، ولم يصدر الأمر بالخبرة في مواجهتهما لأنه صدر في دعوى الإدخال المرفوعة من قبل المدعى عليها في الدعوى السابقة رقية أعاني، فلم يكن لهما مجال لإبداء دفعوهما فيها، والتمسا إلغاء الحكم المستأنف، والتصدي للحكم برفض الطلب. وبعد الجواب الرامي إلى التأييد، وتام المناقشة قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف بناء على أن الحكم الابتدائي السابق المستدل به من طرف المستأنفين على سبقية البت لم يقض بشأن دعوى الإدخال إلا بعدم القبول، وأن الخبرة التي تم إنجازها في تلك الدعوى بشأن قيمة البناءات المحدثه على أرض المستأنفين يمكن الأخذ بها، وأن الباني حصن النية فيما أحدثه من بناء، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

فيما يخص الوسيلة الأولى

حيث يعيب الطالبان على القرار خرق الفصل 18 من ظهير 2 يونيو 1915 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفوظة، ذلك أن عقارهما محفظ ويضمن عدم احتلاله من طرف الغير والتصرف فيه بالبناء إلا بسوء نية صفة تحفيظه، ثم إن الفقرة 2 من الفصل 18 المذكور تنص على دعوى استحقاق الغير العقار المبيع، وأما دعواهما السابقة فقد كان موضوعها المطالبة بإفراغ محتلتها بدون سند مما يجعل القرار المطعون فيه معللا تعليلا فاسدا يعرضه بالتالي للنقض.

لكن ردا على ما أثير، فإن دعوى استحقاق الغير لعقار مبيع إلى المشتري، هي نفسها الدعوى التي مارسها الطالبان ضد المشتري من المطلوب لأن طلبهما إفراغها، مؤسس على ملكهما العقار المبيع لها، والذي استحقاه به من يدها رغم أنها مشتريه له من البائع لها غير المالك له ولا يحسم في سوء نية الباني وحسن نيته مجرد كون العقار محفظا، وإلا لما احتيج إلى تضمين أحكامه في التشريع المطبق على العقارات المحفوظة، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استخلصت حسن النية في البناء،

وقضت لذلك بالقيمة فيه في حق الطالبين لاستحقاقهما العقار المقام عليه البناء طبقت الفصل 18 من ظهير 2 يونيو 1915 تطبيقاً سليماً وما بالوسيلة على غير أساس.

فيما يرجع للوسيلتين الثانية والثالثة المتخذتين من خرق مبدأ حسن النية في التقاضي، وخرق قواعد الإثبات ومبدأ التقاضي على درجتين والأخذ بخبرة صدر الحكم بها في دعوى ضمان سابقة أصبح موضوعها مكتسباً لقوة الشيء المقضي، ذلك أن دعواهما السابقة في مواجهة محتلة عقارهما اعناني رقية أدخلت فيها هذه الأخيرة المطلوب بصفته ضامناً للمبيع لها، وأصدرت المحكمة الابتدائية على هذا الأساس، حكماً بإجراء خبرة لتقويم البناءات على أرضهما وقضت بعدم قبول الإدخال لعدم أداء الرسوم القضائية، وذلك على ضوء ما أسفرت عنه الخبرة من هذا التقويم في مبلغ 178500 درهم وإفراغ المدعى عليها، وأصبح هذا الحكم بعدما استؤنف في شقه المتعلق بالإفراغ، ولم يستأنف الشق الآخر المتعلق بدعوى الضمان نهائياً بتأييده استئنافياً، وأعاد المطلوب الدعوى بالتعويض رغم ذلك في إطار الفصل 18 من ظهير 2 يونيو 1915 الذي لا يطبق في النازلة، وأخذت المحكمة بالخبرة المذكورة رغم أنها لم يصدر بها الحكم في ذات الدعوى مما حرمها من دفعها فيها بمناسبة هذه الدعوى، وبالتالي إجراء خبرة مضادة يتاح للأطراف الدفاع عن مصالحهم فيها مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

لكن حيث إنه وطبقاً للفصلين 418 و419 من ق.ل.ع فإن الأحكام الصادرة من المحاكم المغربية أو الأجنبية تعتبر وثائق رسمية، يمكنها حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائع التي تثبتها، وهي إلى أن يطعن فيها بالزور حجة قاطعة على الوقائع والاتفاقات التي تتضمنها، ولما كانت الخبرة التي أخذت بها المحكمة في قرارها المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي الذي اعتمدها بدوره، متضمنة كواقعة في الحكم السابق بين نفس الأطراف، وكانت المحكمة المصدرة للحكم التمهيدي القاضي بها، وحسبما يتبين من الحكم القطعي في الموضوع الصادر بتاريخ 1998/12/8 في الملف عدد 98/4306 عن المحكمة الابتدائية بوجدة، التي أصدرت هذا الحكم في نطاق تقويم البناءات المشيدة على أرض الطالبين وذلك يدل على أن الاستحقاق الذي سيحكم به بخصوص الأرض للطالبين تبقى معه قيمة البناء مستحقة للمطلوب، فإن استناد المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه فيما قضت به من تأييد الحكم الابتدائي القاضي بالتعويض عن البناء للمطلوب يبقى مؤسساً قانوناً، ولم تخرق أي مقتضى قانوني من قبيل مانعها عليها الطالبان، وما بالوسيلتين غير مؤسس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيساً والمستشارون السادة : محمد بن يعيش مقرراً والحنفي المساعدي وسمية يعقوبي خبيرة ومصطفى لزرقي أعضاء، وبحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

مقاربة الاجتهادات :

"إن 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 المحفظة إلا بالنسبة لخيار المالك بين أداء قيمة المواد أو إزالة البناء".

(قرار المجلس الأعلى عدد 3359 الصادر بتاريخ 30 شتنبر 2009 في الملف عدد 2008/3/1/4101 غير منشور).

"بالنسبة للتعويض عن البناءات والمنشآت فقد ثبت من الوثائق أن العقار كان أصلا محفظا في اسم الدولة المغربية إلى أن تم تفويته لسالم الذي استخرج رسما عقاريا، إلا أن مسعود أقام به بناء عن حسن نية على اعتبار أن بعض وثائق المندوبية السامية لإعادة بناء أكادير تتضمن اعتباره مستفيدا، ويتعين لذلك تطبيق مقتضيات الفصل 18 من التشريع المطبق على العقارات المحفظة التي تعطي الحق للباني حسن النية في التعويض بقيمة المواد وأجرة اليد العاملة أو ما يزيد في قيمة الملك".

(قرار المجلس الأعلى عدد 556 الصادر بتاريخ 18 فبراير 2009 في الملف عدد 2006/3/1/4382 غير منشور).

"إن مالك الأرض يملك البناء المحدث عليها بصفة أنه هو محدثه ما لم يثبت ببينة خلاف ذلك فيملك هذا البناء بالالتصاق لا بالإحداث، لكن مع ترتيب الأحكام الخاصة بالباني حسن النية والباني سيء النية".

(قرار المجلس الأعلى عدد 514 الصادر بتاريخ 6 فبراير 2008 في الملف عدد 2007/3/1/784 غير منشور).