

قرار محكمة النقض

رقم 4/103

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف العقاري رقم 2021/4/7/3207

دعوى الإفراغ - ملكية على الشيع - أثرها.

إذا كان الشيء أو الحق لأشخاص متعددين بالاشتراك فيما بينهم، وعلى سبيل الشيع فإنه تنشأ عنه حالة قانونية تسمى الشيع أو شبه الشركة، وأن كل مالك على الشيع مالك في كل ذرة من المال المشترك عملاً بمقتضيات الفصول 960 و962 و963 من قانون الالتزامات والعقود. والمحكمة لما عللت قرارها بأن المستأنف اشترى حقوقاً مشاعة في العقار المدعى فيه من المدعى عليهم وقدرها هكتار واحد تقريباً، وليست حقوقاً مفرزة، حتى يطالب بإفراغهم من العقار المبيع، تكون قد عللت قرارها تعليلاً سليماً، ولم تخرق أي مقتضى وما بالوسيلة على غير أساس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2021/03/04 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ح.ب) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بالدار البيضاء الصادر بتاريخ 2020/12/10 في الملف عدد 2020/1404/5464.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 28 فبراير 2023.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21 مارس 2023.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارة المقررة السيدة فتيحة بامي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عاتق المزبور.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 6321 وتاريخ 2020/12/10 في الملف عدد 2020/1404/5464 أن المدعي (ع.م) تقدم أمام المحكمة الابتدائية بادن سليمان بمقالين افتتاحي وإصلاحي يعرض فيهما أنه بمقتضى رسم شراء عدد 35 اشترى نصيب المدعى عليهم وأطراف أخرى، العقار المسمى (ظ.ع) الكائن بدوار أولاد أحمد أولاد سعادة جماعة الزيادة إقليم بنسليمان، وأن الأرض كانت مملوكة للمرحومين (ض) (ع) و(ض) بنعيسى، وبموجب الإشهاد عدد 87 فقد اشترى جميع أسهم ورثة (ض) (ع) أي ما يعادل 152/152 التي تمثل 4 هكتارات و 89 آر 44 سنتيار كما اشترى نصيب فاتحة (ض) بنت (ب) ابنة عم المدعى عليهم وبعض إخوتها ما يعادل 1 هكتار و 57 آر، 78 سنتيار ليصبح مجموع ما اشتراه 6 هكتارات ونصف تقريبا، وأن المدعى عليهم لم تعد لهم أية علاقة بالنصيب المباع له، وأن شراء (ض) عبد العزيز بن (ف) بن (ع) من (ع.ض) بن الحاج العيدي عدد 44 وتاريخ 2014/09/01 باطل لأن البائع باع ما لا يملك، لأنه اشترى جميع نصيب البائع المذكور قبل الشراء عدد 44 المذكور أعلاه، ملتصا بالحكم بإفراغ المدعى عليهم هم ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم من العقار المسمى (ظ.ع) تحت طائلة غرامة تهنيدية، وبطلان عقد البيع عدد 448 والتشطيب عليه وشمول الحكم بالنفاذ المعجل. أجاب المدعى عليه محمد (ض) بن (ع) بمقال مضاد جاء فيه أن المدعي اشترى فقط من المدعى عليهم جميع واجبه المشاع المقدّر في هكتار تقريبا، وأنه لا زال مالكا في العقار المدعى فيه ملتصا بالحكم على المدعى عليه باستحقاقهم للواجبات التي يملكونها إرثا وشراء بعد خصم ما قاموا ببيعه له برسم الشراء عدد 35 وقدره هكتار تقريبا، والحقوق المطالب باستحقاقها تتمثل في واجب المدعى عليه في مساحة 2 هكتار و 78 آر و 27 سنتيار وبالنسبة للحاج (ض) مساحة تقدر في 5428،45 مترا مربعا، ول(ع.ض) ما بقي له من نسبة بيعه في الإرث إلى جانب إخوته مع النفاذ المعجل. وبعد التعقيب وتمام الإجراءات قضى الحكم الابتدائي بعدم قبول الطلبين الأصلي والمضاد. استأنفه المدعي بناء على خرقه مقتضيات الفصل 4 من ظهير التنظيم القضائي وخرقه الفصل 50 من قانون المسطرة المدنية وعدم ارتكازه على أساس، لأن المستأنف اشترى جميع نصيب الورثة، وهم ليسوا محتلين وليسوا ضمن أطراف دعوى الاستحقاق، كما أن رسم الشراء عدد 448 المحتج به مطعون فيه بالبطلان ملتصا بإلغاء الحكم المستأنف والحكم وفق مقاله. أجاب المستأنف عليهم بواسطة محاميهم، بأن المستأنف اشترى نصيبهم على الشياخ وهو غير محدد وكان المفروض عليه تقديم دعوى قسمة وليس طلب

الإفراغ، ملتمسين التأييد. وبعد تمام الإجراءات صدر القرار الاستثنائي بتأييد الحكم المستأنف وهو المطعون فيه بالنقض.

حيث يعيب الطالب على القرار في الوسيلة الفريدة فساد التعليل المنزل منزلة انعدامه، عندما أورد في تعليقه بأن المستأنف اشترى حقوقا مشاعة في العقار المدعى فيه من المستأنف عليهم وقدرها هكتار واحد تقريبا وليست حقوقا مفرزة حتى يطالب بإفراغهم من العقار المبيع، كما أن رسم شرائه المحتج به يختلف عن رسم شراء المستأنف عليه (ض) عبد العزيز بن (ف) بن (ع)، في حين أنه لو لم تكن نية الطرفين الباعين والمشتري متجهة إلى بيع وشراء جميع واجب الخصوم على الشيعاء في المدعى فيه لثم استعمال الكلمات والعبارات الموضحة للاتجاه المعاكس وذلك باستعمال العبارات الآتية: اشترى منار عبد الإله من الباعين له وهم الكبيرة المرابط بنت عدلان ومن معها، وهم بائعون له من واجبهام المشاع أي باستعمال من التي تفيد التبعيض أي شراء بعض من الكل بدل كلمة جميع التي تفيد شراء الكل وكذا استعمال عبارة المقدر بهكتار واحد فقط التي تفيد التحديد والحصر، بدل استعمال عبارة تقريبا التي تفيد احتمال الزيادة في المساحة، إذ لو كانت نية الباعين متجهة إلى بيع جزء من حقوقهم فقط وهم موقنون أنهم يملكون حقوقا أخرى أكثر مما ينوون بيعه لما كانت هناك حاجة إلى استعمال عبارة تقريبا وإنما يكتفون بالإشارة إلى أن ما تم بيعه جزء من كل ولا يتعدى هكتار واحدا دون حاجة إلى استعمال المقدر تقريبا بهكتار ما داموا يملكون الهكتارات الباقية، والعمل القضائي استقر على أنه عند ذكر المساحة بالتقريب مع ذكر الحدود، فالعبرة بالحدود، وأنه طبقا للفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود فإن الفاظ العقد إذا كانت صريحة، امتنع البحث عن قصد صاحبها، ومحكمة الاستئناف لما ذهبت في تعليلها أن ما اشتراه الطاعن لا يتعدى هكتارا واحدا فقط، يكون ما انتهى إليه فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه، المبرر لنقضه.

لكن حيث إنه طبقا لمقتضيات الفصول 960 و962 و963 من قانون الالتزامات والعقود، فإنه إذا كان الشيء أو الحق لأشخاص متعددين بالاشتراك فيما بينهم، وعلى سبيل الشيعاء فإنه تنشأ عنه حالة قانونية تسمى الشيعاء أو شبه الشركة، وأن كل مالك على الشيعاء مالك في كل ذرة من المال المشترك. ومحكمة الاستئناف لما عللت قرارها بأن المستأنف اشترى حقوقا مشاعة في العقار المدعى فيه من المدعى عليهم وقدرها هكتار واحد تقريبا، وليست حقوقا مفرزة، حتى يطالب بإفراغهم من العقار المبيع، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما، ولم تخرق أي مقتضى وما بالوسيلة على غير أساس. وما أثير حول خرق الفصل 461 من قانون الالتزامات والعقود، وإشكالية تفسير العقود والبحث عن نية المتعاقدين، هو جديد لم يسبق للطالب التمسك به ضمن أسباب استئنافه ولا يقبل إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض لاختلاط الواقع فيه بالقانون، وهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الهيئة السيد محمد بن يعيش والمستشارين السادة: فتيحة بامي مقررة - عبد العلي حفيظ - إبراهيم الكرناوي - عبد القادر الوزاني أعضاء بحضور المحامي العام السيد عاتق المزبور وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض