

قرار محكمة النقض

رقم 2/239

الصادر بتاريخ 23 ماي 2023

في الملف العقاري رقم 2022/9/1/7292

الأصل أن من يملك بناء قائما فعلا يعد المالك لما يعلوه.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن موروث الطاعنين تقدم بمقال أمام المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 2012/08/01، عرض فيه أنه سبق وأن اشترى مع المطلوب الأول الدويرة المحدثة البناء على القطعة الأرضية الموصوفة بالمقال بمقتضى رسم الشراء عدد 597 بتاريخ 1981/09/12، وأن هذا الأخير هو الذي أبرم العقد أصالة عن نفسه ونيابة عنه، والتمس القسمة وبأداء المطلوب لفائدته مبلغ 5000 درهم من قبل واجب الاستغلال. وأرفق المقال برسم الشراء المذكور ومحضر معاينة واستجواب. وأجاب المطلوب الأول بمذكرة مع مقال مقابل ومقال إدخال المطلوب الثاني في الدعوى، عرض فيها أنه أقام بناية فوق الطابق الأول وهو الذي يقيم به أما الطابق السفلي فيقيم به (م.ا) المطلوب الثاني بموافقة من موروث الطاعنين، وأنه يجب الأخذ بعين الاعتبار البناء المحدث من طرفه وأنه يستغل أقل من نصيبه في العقار وأن الدعوى طالها التقادم وأن رسم الشراء المدلى به لا يتضمن الفوقى من المدعى فيه لأنه هو من أحدثه ويعتمره منذ ذلك الحين، وأن محضر الاستجواب لا يمكن أن يناقض رسم الشراء والتمس الحكم على طالب القسمة أداء واجبه في بناء الطابق الفوقى وما ترتب عنه من مضاريف، وأرفق مقاله بمجموعة من الفواتير مع جدول استهلاك قرض ووصولات أدائه. وبعد جواب المطلوب الثاني أمرت المحكمة بخبرة أنجزها الخبير (ع.ر.م) الذي خلص إلى أن قيمة السفلي هي 150.000 درهم في حين أن قيمة الفوقى هي 200.000 درهم ليكون نصيب كل واحد هو 175.000 درهم وأن تتم القرعة بينهما ومن سيخرج منهما بالطابق الفوقى يؤدي لصاحب السفلي مدركا بمبلغ 25.000,00 درهم. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة حكما بتاريخ 2016/06/13 في الملف عدد 12/1401/514 قضى "بعدم قبول طلب التعويض عن الحرمان من الاستغلال وبالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من طرف الخبير (أ.م) (كذا) وذلك بقسمة العقار موضوع رسم الشراء عدد 597 قسمة عينية إلى سفلي وفوقى بعد إجراء قرعة بين الطرفين مع أداء من كان من نصيبه الفوقى مدركا محددا في 25000 درهم لفائدة من خرج بالطابق السفلي ورفض الطلب المضاد وباقي الطلبات"، استأنفه المطلوبان مجددين دفعهما وأدلى الطاعنون بطلب مواصلة دعوى موروثهم. وبعد أمر محكمة الاستئناف بخبرة أنجزها الخبير (م.ص) الذي خلص إلى أن قيمة الفوقى من المدعى فيه هي 150.000 درهم. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا

قضى "بتأييد الحكم المستأنف في مبدئه مع تعديله، وذلك بالحكم بأن يختص المستأنف عليه (إ.أ) بسفلي الدويرة المدعى فيها ويختص المستأنف (أ.ع) بالفوقي وعلى ورثة (إ.أ) المستأنف عليهم بأدائهم لفائدة المستأنف مبلغ 7500 درهم واجب موروثهم في نفقة بناء الفوقي وبعدم قبول الاستئناف المقدم من طرف (أ.م)"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن خمس وسائل، أجاب عنه المطلوبان والتمسارفض الطلب.

حيث يعيب الطاعنون القرار بسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه ألغى قاعدة القرعة بين الطرفين وضرب بذلك حرية الملكية والتملك والاختيار وفرض على الطاعنين أمر واقع هو استقلالهم بالسفلي والمطلوب بالفوقي مع تعويضه بنصف السفلي، والحال أن مجموع العقار هو على الشيعاء بنسبة النصف وأن تعليل القرار المطعون فيه بأن المطلوب الأول اقترض من أجل بناء الطابق الأول، والحال أن له تصريحين يناقضان القرار الاستئنافي بمحضر المعاينة والاستجواب عندما صرح أن العقار عند شرائه كان له سفلي به ثلاث بيوت ومطبخ ومرحاض وهو محمل بفوقي غير مسقف، ثم أن القرار خرق حجية وسيلة من وسائل الإثبات منظمة قانونا ذلك أنهم قبل تقديم دعواهم فاجأوا المطلوب الأول باستجواب قضائي ومعاينة بناء على أمر قضائي حرر على إثره محضرا أقر فيه أن المدعى فيه عند شرائه كان عبارة عن سفلي وفوقي أول به سقف والقرار المطعون فيه لم يراع هذا التصريح وما للمحضر المنجز من حجية واعتمد تواصل وقرضا بنكيا لا يعلم ابن صرفه وكذا فواتير لبعض مواد البناء وفواتير إدخال عداد الماء والكهرباء للعقار بأكمله السفلي والفوقي المشتركين وجدول قرض بنكي بمبلغ 13.000,00 درهم منح له منذ 2007 وإلى غاية 2010، والحال أن العقار تم اقتناؤه منذ سنة 1981 ومنذ ذلك التاريخ والمطلوب يقيم بالفوقي ومعه المدخل في الدعوى (أ.م) الذي أسكنه في الطابق السفلي منذ سنة 1993، وهو ما يوضح أن لا علاقة للقرض الذي استفاد منه في بناء الفوقي مما يوجب نقض القرار.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن الأصل أن من يملك بناء قائما فعلا يعد المالك لما يعلوه من بناء والمحدث له على القرينة المستمدة من أن من يملك الأرض يملك ما فوقها من بناء ما لم تقم بينة بخلافه، والطاعنون دفعوا بأن المطلوب الأول لما ادعى اختصاصه بجزء محدد من الهواء العمودي المقام فوق البناء المشترك بينهما برسم الشراء عدد 597 بدعوى تحمله مصاريف بنائه لم يثبت بموجبه وأن كل البناء ملك مشترك بينهما، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما نظرت لوثائق المطلوب المذكورة قبله والمضافة لأوراق الملف واعتبرتها منتجة في إثبات ما يخالف الأصل المذكور وخصته بفوقي البناء دون إجراء القرعة فيه بعد التقويم والتعديل وقضت بما جرى به منطوق قرارها بعلّة: «أن وثائقه لم تكن محل طعن من قبل المستأنف عليه (إ.أ) ولم يثبت أنه شارك المستأنف (ع) المذكور في بناء الفوقي محل الطلب المضاد»، ودون نظر لما أثير من طرف الطاعنين والبحث في مدى توافر شروط أعمال حجج المطلوب الأول في ما ادعاه لتصير إلى ترتيب آثارها بين المشتاعين في دعوى الحال بما يجعل القسمة عادلة، تكون قد عللت قرارها ناقصا وهو بمثابة انعدامه، مما يتعين نقضه.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون، وعلى المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته. وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من: رئيسة الغرفة السيدة نادية الكاعم رئيسة، والمستشارين السادة: محمد رضوان مقررا، والمصطفى جرايف وعبد اللطيف معادي والمهدي شباب أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض