

## قرار محكمة النقض

رقم 270

الصادر بتاريخ 13 يونيو 2023

في الملف الشرعي رقم 2022/2/2/326

شيع - طلب فرز نصيب مع تعويض عن الحرمان من الاستغلال - موجباته.

بمقتضى المادة 235 من مدونة الحقوق العينية، فإن كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكيها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينه على خلاف ذلك، والمحكمة لما ثبت لها أن الطرف الطالب لم يقدم أي حجة على عدم ملكية الهالك للبناءات المذكورة أو عدم ملكيته للجزء الذي زعم أنه ملك للبلدية، وقضت بقسمة تصفية بناء على ما انتهى إليه الخبير في تقريره الذي ثبت له أن العقار غير قابل للقسمة العينية، فإنها جعلت لقرارها أساسا وما بالنعي على غير أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

بناء على عريضة النقض المودعة بتاريخ 06 أبريل 2022 من طرف الطالبين المذكورين حوله بواسطة نائبهم الأستاذ (س.ت)، والرامية كمل إلى النقض القرار رقم 2021/605 الصادر بتاريخ 2021/11/25 في الملف عدد 2020/1401/541 عن محكمة الاستئناف بفاس.

وبناء على مذكرة الجواب المدلى بها بتاريخ 2023/01/19 من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه الأستاذ (أ.ز)، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974، كما تم تعديله وتتميمه.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/05/16.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/06/13.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد عصبة والاطلاع على مستنتجات

المحامي العام السيد عبد الفتاح الزهاوي الرامية رفض الطلب.

## وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه المشار إلى مراجعه أعلاه، أن المدعي (ك.ت)، تقدم بتاريخ 2019/01/10 بمقال افتتاحي وبتاريخ 2019/04/11 بمقال إصلاحي أمام المحكمة الابتدائية بصفرو، عرض فيهما أنه والمدعى عليهم ورثة (م.ك) يملكون جميع القطعة من جنان "ك" بـجي (...). بصفرو المعرف بها بالمقال، التي آلت إليه إرثا من والدته المسماة قيد حياتها (ن.ك)، التي ورثتها رفقة المدعى عليهم عن المرحوم (م.ك)، والتمس الحكم بفرز نصيبه في المدعى فيه مع تعويض عن الحرمان من الاستغلال ابتداء من 2009/06/19، وأرفق مقاله بوثائق، وبعد استدعاء المدعى عليهم وعدم جواهم أصدرت المحكمة قرارا تمهيدا بتاريخ 2019/10/10 بإجراء خبرة أسندت مهمة القيام بها للخبير (ع.م) الذي وضع تقريرا بكتابة ضبط المحكمة بتاريخ 2019/11/19 حدد فيه ثمن انطلاق بيع العقار بالمزاد العلني في مبلغ 1.200.000 درهم وأدلى المدعى عليه (ح.ك) بمذكرة على ضوء الخبرة أورد فيها بأن رسم الشراء عدد 298 الذي اعتمده المدعي يفيد أن مساحة الأرض هي 248 م<sup>2</sup> منها 110 م<sup>2</sup> مسلمة للبناء والباقي 138 م<sup>2</sup> تبقى جرداء بدون بناء، ولو أطلع الخبير على التصميم بالمصالح البلدية لوجد أن تلك المساحة لا يمكن التصرف فيها باعتبارها مواجهة للشارع العام ويبقى من حق البلدية أن تمدد فيها الشارع كما هو الشأن بالنسبة لبقية البنايات المجاورة، وأن المساحة التي يمكن للخبرة التصرف فيها هي 110 م<sup>2</sup>، دون الباقي. والتمس إرجاع تقرير الخبرة للخبرة للخبرة لإعادة على ضوء رسم الشراء، كما التمس المدعي إرجاع تقرير الخبرة للخبرة لإجراء خبرة تكميلية لتحديد مبلغ التعويض عن الاستغلال، وبعد انتهاء المناقشة، قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2020/02/27 في الملف عدد 2019/1401/18 بإنهاء حالة الشيعاء بين طرفي النزاع والمصادقة على الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ع.م)، والحكم تبعا لذلك ببيع المدعى فيه عن طريق المزاد العلني انطلاقا من مبلغ 1.200.000 درهم وتوزيع ثمن البيع بين طرفي النزاع حسب الفريضة الشرعية، فاستأنفه المدعى عليهم، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض، بمقال تضمن وسيلة وحيدة بفرعين أجاب عنه المطلوب بواسطة محاميه والتمس رفض الطلب.

حيث يعيب الطالبون القرار في الوسيلة الوحيدة بفرعيها بخرق القانون وضعف التعليل، ذلك أن المقال الافتتاحي يتحدث عن قطعة أرضية عارية وكذلك الحكم التمهيدي في حين أن الخبرة المنجزة ابتدائيا وكذا الحكم الابتدائي والقرار الاستثنائي المؤيد له يتحدثون عن دار قائمة البناء من سفلي وفوقي ومقهى وحانوت، وهو ما أجابت عنه المحكمة بأن البنايات الموجودة فوق الأرض تعد محدثة من طرف مالكها، وهذا الاتجاه يمكن قبوله لو أن المساحة التي يتحدث عنها رسم شراء الهالك عدد 298 هي 248 م<sup>2</sup> ونصف كلها كانت ملك له لأن رسم الشراء يشير إلى أن المساحة المسلمة للبناء هي 110 م<sup>2</sup>، أما بقية المساحة 138 م<sup>2</sup> ونصف فهي غير صالحة للبناء وبذلك

لا تدخل في ملك الهالك ولا حق لورثته من بعده البناء فيها لأنها تدخل ضمن حقوق البلدية من أجل توسيع الطريق كما هو الشأن لمباني الجوار، وأن الخيرة ذهبت إلى أن المساحة غير المسلمة للبناء هي بدورها مبنية وهو ما أشار إليه الخبير، وأن المحكمة قضت ببيع الجميع رغم أن باقي الورثة لا يرغبون في إنهاء حالة الشيع لكونهم لا يملكون إلا هذا العقار والتمسوا نقض القرار.

**لكن، حيث إنه** بمقتضى المادة 235 من مدونة الحقوق العينية، فإن كل البناءات والأغراس والمنشآت الموجودة فوق الأرض أو داخلها تعد محدثة من طرف مالكيها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينه على خلاف ذلك، والمحكمة لما ثبت لها أن الطرف الطالب لم يقيم أي حجة على عدم ملكية الهالك للبناءات المذكورة أو عدم ملكيته للجزء الذي زعم أنه ملك للبلدية، وقضت بقسمة تصفية بناء على ما انتهى إليه الخبير في تقريره الذي ثبت له أن العقار غير قابل للقسمة العينية، فإنها جعلت لقرارها أساسا وما بالنعي على غير أساس.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعنين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متراكبة من السيد محمد بترزة رئيسا والسادة المستشارين: محمد عصبة مقررا ولطيفة أرحال ومصطفى زروقي والمصطفى أقيب بوقرابة أعضاء ومحضر المحامي العام السيد عبد الفتاح الزهاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوجوش.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض