

القرار عدد 507

الصاوير بتاريخ 22 أكتوبر 2020

في الملف المدني عدد 2019/10/1/1456

الملكية المشتركة - صلاحية كل مالك في إقامة دعوى لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار المشترك - المادة 35 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار عملا بمقتضيات المادة 35 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة تحت عدد 434 وتاريخ 26/02/2018 في الملف عدد 1873/1201/2017، أن عبد القادر م محمد سعيد ج ويونس ج وأمينة ج وعزيزة ج والوفاء ج ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بأنهم يعمرون العمارة الكائنة بعنوانهم منذ سنين عديدة إلى أن فوجئوا بالمدعى عليها غزلان م تفتح مشواة بالحل المسمى "ر" والمتواجد أسفل العمارة وهو ما نتج عنه عدة أضرار تتمثل في انبعاث روائح المطبخ والأدخنة المتسربة منه المتجهة مباشرة طوال اليوم إلى مكاتبهم ومنازلهم إضافة إلى عرقلة ولوج السكان والزبناء إلى العمارة، نتيجة تواجد الكراسي مباشرة عند المدخل الرئيسي وارتفاع درجة حرارة المكاتب المتواجدة فوق المحل بسبب أجهزة الطهي الكهربائية ونظرا لصغر مساحة المحل فإن المدعى عليها أصبحت تحتل مساحة 60 متر من ممر العمارة والمساحة الخارجية بواسطة أغطية تحجب اللوحات المحددة لمهن كل واحد من المدعين، وطلبوا لأجل ذلك الحكم على المدعى عليها هي ومن يقوم مقامها أو بإذنها برفع الضرر اللاحق بهم وإيقاف استغلال المحل كمشواة تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وأدلو بمحضر معاينة. وأجابت المدعى عليها بواسطة ممثلها القانوني بأن الاختصاص للبت في الطلب ينعقد للمحكمة الإدارية وبأن الدعوى مخالفة لمقتضيات المادة 1 من القانون 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، كما أدلى المدعون بمقال إصلاحي يعرضون فيه أن

أساس الدعوى هو رفع مضار الجوار طبقاً للفصل 91 من قانون الالتزامات والعقود وليس مناقشة الرخصة الإدارية للمحل وبجعل المدعين هم فقط عبد القادر م ومحمد ج وأمين م وسعاد ج. وبتاريخ 03/02/2016 قضت المحكمة برد الدفع بعدم الاختصاص النوعي للمحكمة الإدارية بالرباط والتصريح بانعقاد الاختصاص لهذه المحكمة، وبعد مواصلة البت في القضية وإجراء خبرتين بواسطة الخبيرين محمد ع ومحمد ص وإدلاء المدعي محمد سعيد ج بمقال إصلاحي مع مذكرة مستنتجات بعد الخبرة التمس بموجبه جعل اسمه هو محمد س ج بدلا من محمد س ج والحكم له بتعويض عن الأضرار اللاحقة به وقدره مبلغ 50000 درهم أصدرت المحكمة حكمها على المدعى عليها برفع الضرر وفق الكيفية الواردة في تقرير الخبيرين محمد ع ومحمد ص وذلك تحت طائلة غرامة تقييدية قدرها 700 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ وبأدائها للطرف المدعي تعويضا قدره مبلغ 20000 درهم مع النفاذ المعجل بخصوص الضرر، استأنفته المدعى عليها على أساس أن الخبرتين لم تثبتا الضرر المدعى به بالإضافة إلى الدفع التي تمسكت بها في جوابها في المرحلة الابتدائية، وبعد جواب المستأنف عليهم الرامي إلى تأييد الحكم المستأنف واستيفاء الإجراءات المسطرية، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المذكور مع تعديله بجعل رفع الضرر وفق الكيفية المحددة في تقرير الخبير محمد ص وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنفة بواسطة ممثلها القانوني.



في شأن الوسيلة الأولى :

حيث تعيب الطاعنة على القرار بحرق القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، ذلك أن الدعوى تتعلق بسكان عمارة أو عدة بنايات تتكون من عدة طبقات وهي خاضعة للقانون المذكور الذي ينص في الفصل الأول منه على أنه : "تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مقدرا وحصة في الأجزاء المشتركة." وبمفهوم المادة 2 منه "تعتبر أجزاء مفرزة من العقارات الأجزاء المبنية أو غير المبنية التي يملكها كل واحد من الملاكين المشتركين بغرض الانتفاع الشخصي أو الخاص." وأن هذا القانون اعتبر الدرج والممرات المعدة للاستعمال المشترك من الأجزاء المشتركة وكذا المداخل والسرداب أي جميع الأجزاء المنصوص عليها في المادة 4 منه. وأن المادة 13 من نفس القانون تنص على أنه : "ينشأ بقوة القانون بين جميع الملاك المشتركين في ملكية عقارات مقسمة إلى شقق وطبقات ومحلات كما هو منصوص عليها المادة الأولى أعلاه." وأن هذا الاتحاد يدار من قبل اتحاد الملاك الذي يقاضي نيابة عن باقي الشركاء لما يتم اختياره من قبل الجمعية العمومية بموجب محضر رسمي إلا أن القرار صدر بالرغم من مخالفة الدعوى للقانون رقم 18.00 مما يعرضه للنقض.

لكن؛ حيث إنه بمقتضى المادة 35 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة

للعقارات المبنية فإنه : "لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار." والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ردت الدفع بانعدام صفة المظلومين في النقض بعله أن موضوع الدعوى انحصر في رفع الضرر المتسببة فيه المشوة ومن ثم فإن لكل شخص متضرر الحق في رفع دعوى إزالة الضرر يكون قرارها غير خارق للمقتضى المحتج به والوسيلة على غير أساس.

وفي شأن الوسيلة الثانية :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أن الأحكام أو القرارات يجب أن تكون معللة واقعا وقانونا والمحكمة لم تجب على دفع الطاعن بعدما لاحظت على أن الخبرتين اعتمدتا على تصريحات المظلومين في النقض، إذ الخبير محمد ص ذهب إلى القول أنه: "أثناء معاينة الطوابق العلوية فوق المشوة تبين وجود روائح الطهي كما توجد قنوات تسرب البخار داخل الواقي الشمسي إلى مكاتب المدعي من القنوات حسب تصريحهم." والخبير لم يعاين تسرب البخار ولا وجود روائح الطهي وأن مصدر علمه بذلك هو الطرف المطلوب في النقض والقرار المطعون فيه لم يثبت على ذلك، وبالتالي جاء منعدم الأساس وأن كل قرار غير معلل يكون هو والعدم سيان ويتعين نقضه.

لكن؛ حيث إن تقييم وسائل الإثبات والحجج يرجع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع شريطة تعليل قرارها بأسبابه السائغة قانونا والمأخوذة أخلاصا صحيحا من أصل ما ثبت لها من وثائق الملف ومستنداته، ولما كان البين من إجراءات التحقيق الدعوى في القضية أن الخبرة المنجزة من طرف الخبير محمد ص كما هي معروضة على قضاة الموضوع والمعتمدة لوحدها من طرف المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، أن الخبير المذكور أسس خلاصة تقريره على معاينته للأضرار الموصوفة فيه والمتمثلة في روائح الطهي وتسرب البخار إلى مكاتب المظلومين وارتفاع الحرارة داخل المكاتب ووجود كراسي عند مدخل العمارة ولم يكتف فيها على تصريحات المظلومين في النقض، فإن المحكمة المطعون في قرارها لما اعتمدت التقرير المذكور بعله أنه حدد الضرر وطريقة رفعه بتفصيل واتسم بالموضوعية تكون قد ردت الدفع أعلاه ضمينا وعللت قرارها تعليلًا كافيًا والوسيلة بدون أساس.

وفي شأن الوسيلة الثالثة :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصل 92 من قانون الالتزامات والعقود، الذي ينص على : "أن الجيران لا يمكنهم مطالبة رفع الأضرار العادية والمألوفة بين الجيران وذلك بتنصيبه على أنه لا يحق للجيران أن يطلبوا إزالة الأضرار الناشئة عن الالتزامات العادية للجوار، كالدخان الذي

يتسرب من المداخن وغيره من المضار التي لا يمكن تجنبها والتي لا تتجاوز الحد المألوف." وأن طبيعة الأضرار الموصوفة من طرف الخبير محمد ص أضرار مألوفة ومعتادة بين الجيران، ومساحة العمارة التي يتواجد بها الطرفان تتقاسمها مشواة الطاعنة ومشواة أخرى تسمى مشواة حسان وتمارسان نفس النشاط ومع ذلك لم يقع التشكي إلا من الطاعنة.

لكن؛ حيث إن النعي يجب أن ينصب على القرار المطعون فيه ويبين وجه العيب فيه ولما كان ما ورد بالوسيلة يتعلق بسرد مضمون نص قانوني دون أن يتضمن أي نعي على القرار المطعون فيه، إذ لا يكفي طالب النقض أن يبين في الوسيلة الفصل القانوني المحتج بخرقه وإنما لا بد أن يوضح الخرق الذي وقع فيه القرار وأن الاكتفاء بإيراد نصوص قانونية دون أي نعي على القرار بخصوص ما ذكر يجعل الوسيلة غير مقبولة.

وفي شأن الوسيلة الرابعة :

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق الفصل 98 من قانون الالتزامات والعقود، الذي ينص على أن الضرر هو الخسارة التي لحقت المدعي فعلا والمصروفات الضرورية التي اضطر أو سيضطر إلى إنفاقها لإصلاح نتائج الفعل الذي ارتكب إضرارا به، وكذلك ما فاتته من نفع في دائرة الحدود العادية لنتائج هذا الفعل. والمحكمة قضت للطرف المطلوب في النقض بمبلغ 20000 درهم برسم الضرر اللاحق به على الرغم من أن الملف خال بما يثبت أنه تكبد خسائر أو أنه اضطر أو سيضطر إلى إنفاقها لإصلاح نتائج الفعل وما فاتته من كسب أو نفع في الدائرة العادية لنتائج الفعل مما يكون معه طلب التعويض غير مبرر ويتعين نقض القرار.

حيث صح؛ ما عابته الطاعنة على القرار بهذا الخصوص، ذلك أن كل قرار يجب أن يكون معلا طبقا للفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وأن عدم الجواب عن الدفع المقدمة بشكل نظامي يتزل متزلة انعدام التعليل ولما كان البين من أوراق الملف المعروضة على قضاة الموضوع أن الطاعنة تمسكت بموجب المقال الاستثنائي بضرورة إثبات العناصر الموجبة للتعويض كما هي منصوص عليها بالفصل 98 المحتج به، إلا أن المحكمة مصدرة القرار المذكور لم تجب على هذا الدفع لا إيجابا ولا سلبا واكتفت بالحكم بالتعويض الوارد بمنطوق قرارها دون أن تبرز العناصر المعتمدة من طرفها في تحديده وتجييب عما تمسكت به الطاعنة بهذا الخصوص مما يعرض قرارها للنقض في هذا الشق.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه جزئيا بخصوص التعويض وإحالة القضية على

نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل الطرفين المصاريف مناصفة بينهما ورفض الطلب في الباقي.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه إثره أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة : عبد الهادي الأمين رئيسا. والمستشارين : حفيظة بن لكصير **مقررة** والمصطفى مستعيد ومحمد الدومالي وإدريس سعود أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد محمد بوفادي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة إيمان بلحاج.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض