

القرار عدد 448

الصاوير بتاريخ 10 شتنبر 2019

في الملف المرني عدد 2018/4/1/6234

قسمة - الاقتصار على ما تمت تعليته من بناء بمعزل عن الأجزاء المفروزة - أثره.

بمقتضى القانون رقم 18.00 في مواد 4 و 5 و 7 تعد أجزاء مشتركة السطوح المعدة للاستعمال المشترك، وتعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة الحق في تعليه البناء، وأنه لا تجوز قسمة الأجزاء المذكورة ولا الحقوق التابعة لها بمعزل عن الأجزاء المفروزة. ولما كانت الطاعنة قد قصرت طلبها على قسمة ما تمت تعليته من بناء وهو من الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة مع المطلوب، فإن المحكمة لما ألفتها كذلك وقضت بتأييد الحكم برفض طلب قسمته لتقديمه بمعزل عن الأجزاء المفروزة، تكون قد استقامت على حكم القانون ولم تخرقه وعللت قرارها تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت بتاريخ 2016/02/19 لدى المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بمقال افتتاحي أعقبته بآخر إصلاحي عرضت فيهما أنها تملك مع المطلوب في إطار نظام الملكية المشتركة المقيد بالرسم العقاري الأصلي عدد 09/40317، والذي كان متكونا من طابقين وسطح، شقة مفروزة بالطابق الأرضي رسمها العقاري عدد (...).

ويملك المطلوب شقة بالطابق العلوي رسمها العقاري (...) وأن السطح من أجزائه المشتركة. وبعد إعادة هيكلة منطقة تواجد العقار المذكور تم الترخيص بإضافة طابق ثان يتم تقسيمه بين مالكي الطابقين الأرضي والعلوي المذكورين، إلا أن المطلوب عمد إلى بنائه واستغلاله بشكل منفرد، والتمست القسمة وفرز نصيبها من الجزء المشترك معه المتعلق بالطابق الثاني مع ما يترتب عن ذلك قانونا. وأرفق المقال بثلاث شواهد للملكية. وأجاب المطلوب بأن المدعى فيه يتعلق بجزء من السطح وهو من الأجزاء المشتركة التي لا تقبل القسمة. وبعد انتهاء الأجوبة والردود، أصدرت المحكمة الابتدائية حكما بتاريخ 2016/11/08 في الملف عدد 2016/56 قضى "برفض الطلب"، واستأنفته الطاعنة مصممة على طلبها. وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلتين واستدعي المطلوب ولم يجب.



في شأن الوسيلتين مجتمعين:

حيث تعيب الطاعنة القرار في وسيلته الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته ارتكزت في قضائها على مقتضيات المادة 4 من القانون رقم 18.00، والحال أنها أوضحت بمقال دعواها أنها حرمت من استغلال حصتها المشاعة في المدعى فيه لاستئثار المطلوب باستغلاله بعد أن قام ببنائه كاملا وأنها طالبت لذلك بفرز النصيب المشاع بعد بنائه وتمكينها من حقها في الاستفادة منه. وتعيب القرار في وسيلته الثانية بحرق القانون، ذلك أن المحكمة مصدرته عللته بأن الشيوخ الإجباري يقتضي بقاء السطح مخصصا للغرض المعد له وهو الاستغلال المشترك، والحال أن المطلوب عمد إلى بناء كامل مساحته وحرمها من استغلاله كسطح ومن حق ملكية أجزائه المشتركة وأنها طالبت لذلك بقسمته لتغيير الوضعية القانونية له ولأنه أصبح أجزاء مبنية ولم يعد مجرد سطح غير قابل للبناء أو

التجزئة، ومن تم فإن الوضعية المادية والقانونية للأجزاء المشتركة قد تغيرت ولم تعد تنطبق عليها مقتضيات المادة المذكورة ولا نص الفصل 980 من قانون الالتزامات والعقود وأن ما اعتمده القرار المطعون فيه لذلك لا يستند إلى أساس وهو مخالف للقانون، مما يتعين نقضه.

لكن، حيث إنه بمقتضى القانون رقم 18.00 في مواد 4 و 5 و 7 تعد أجزاء مشتركة السطوح المعدة للاستعمال المشترك، وتعد حقوقا تابعة للأجزاء المشتركة الحق في تعلية البناء، وأنه لا تجوز قسمة الأجزاء المذكورة ولا الحقوق التابعة لها بمعزل عن الأجزاء المفروزة. ولما كان ذلك، وكانت الطاعنة قد قصرت طلبها على قسمة ما تم تعليته من بناء وهو من الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة مع المطلوب، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما ألفتته كذلك وقضت بتأييد الحكم برفض طلب قسمته لتقديمه بمعزل عن الأجزاء المفروزة، تكون قد استقامت على حكم القانون ولم تحرقه وعللت قرارها تعليلا كافيا، والوسيلتان لذلك غير جديرتين بالاعتبار.

الملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: نادية الكاعم مقررة، ومصطفى نعيم وعبد السلام بترور وعبد الغني يفوت أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.