

قرار محكمة النقض

رقم 50

الصاوير بتاريخ 17 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2021/2/1/6902

ملكية مشتركة - تغيير وجه استغلال الملك - أثره.

إن استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت عملا بالفصل 38 من ق.ل.ع يهيم التصرف الذي يظال حقوق الحاضر أو يعلم بحصوله، والأمر في النازلة لا يتعلق بذلك وإنما بتغيير وجه استغلال ملك خاضع لنظام ملكية المشتركة حدد ما خصص له ولا يعتبر معه السكوت رضى بوضع مخالف لما تم إقراره بمقتضى القانون، مما لا مجال معه للتمسك بالمقتضيات المحتج بها، وما أثير على غير أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المودعة بتاريخ 2021/08/30 من طرف الطالبة المذكورة حوله بواسطة نائبها الأستاذ (س.ج) الرامية إلى نقض القرار عدد 958 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2021/06/14 في الملف رقم 2021/1201/502. المحاكم والأعلى للسلطة القضائية محكمة النقض وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/17.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد محمد القمحي والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون:

يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوب في النقض اتحاد الملاك المشتركين لإقامة "س" في شخص وكيله (ي.ز)، تقدم بتاريخ 2019/10/1 بمقال افتتاحي وآخر إصلاحي بتاريخ

2020/11/10 أمام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة عرض فيهما، أن المدعى عليها (ل.خ) تملك على الشيع الشقة رقم 2 المتواجدة بالطابق الأول لإقامة "س" المغرب العربي القنيطرة، وأنها خصصتها كعيادة لممارسة طب الأسنان، رغم أن النظام الداخلي للملكية المشتركة للإقامة يمنع ذلك، كما أن التصميم الهندسي للعمارة فصل الجزء المخصص للممارسة المهنية، عن الجزء المخصص للشقق السكنية، وجعل لكل واحد منهما بابا مستقلا عن الآخر، والتمس الحكم عليها بالتوقف عن ممارسة نشاط طب الأسنان بالشقة المذكورة، وبإزالة جل المظاهر الدالة على مزاوله هذا النشاط تحت طائلة غرامة تهيديية. أجابت المدعى عليها بأن الدعوى غير مقبولة شكلا لانعدام صفة الوكيل، كما أنه لم يتم تبليغها بأي قرار أو محضر، يفيد منعها من ممارسة نشاطها بشقتها، وأنها حازت الرخصة سنة 2013 وذلك قبل انعقاد الجمع العام. وأنه لا يمكن للاتحاد أن يجد من شروط الانتفاع بملكها. فأصدرت المحكمة الحكم عدد 140 بتاريخ 2020/01/27 قضت فيه على المدعى عليها بالتوقف عن ممارسة نشاط طب الأسنان بالشقة 2 الطابق الأول إقامة "س" المغرب العربي القنيطرة، وبإزالة جل المظاهر الدالة على مزاوله هذا النشاط تحت طائلة غرامة تهيديية ورفض باقي الطلبات. استأنفته المحكوم عليها، وأيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى:

حيث تنعى الطاعنة على القرار **خرق قاعدة مسطرة** أضر بأحد الأطراف، وخرق مقتضيات الفصلين 1 و32 من ق.م.م، ذلك أن الصفة من النظام العام، وللمحكمة أن تثيرها من تلقاء نفسها، والطاعنة تمسكت بانعدام صفة المدعى، لأن المسمى (ي.ب) الذي قدمت الدعوى باسمه، أكد من خلال الإشهاد المدلى به، أنه لم يقاضبها بصفته وكيلا للاتحاد. كما أن الدعوى أقيمت باسم اتحاد الملاك المشتركين، والحال أن عدم الوجود، مادام تأسيسه لم يتم وفق الضوابط القانونية.

لكن، ومن جهة أولى، وفضلا عن كون اتحاد الملاك المشتركين شخص اعتباري، يكفي أن ترفع الدعوى في شخص وكيله، دون ضرورة لتحديد هوية هذا الأخير، فإنه وخلافا للنعي، فإن البين من المقال الإصلاحى المقدم بتاريخ 2020/11/10 أن المطلوب في النقض بادر إلى إصلاح الخطأ المادي الذي شاب مقاله الافتتاحي بجعل الدعوى مقدمة في شخص وكيل الاتحاد (ي.ز) الذي انتخبه الجمع العام واكتسب بالتالي صفة تمثيله أمام القضاء، ومن جهة ثانية، فإن النعي لم يحدد الضوابط القانونية التي تم خرقها عند إنشاء المطلوب في النقض، والنعي في جزء منه على غير أساس، وغير مقبول في الباقي.

في شأن الفرع الثاني من الوسيلة الأولى والفرع الأول من الوسيلة الرابعة:

حيث تنعى الطاعنة على القرار في الفرع الثاني من الوسيلة الأولى خرق قاعدة مسطرية أضر بأحد الأطراف، وخرق مقتضيات المادتين 21 و23 من قانون الملكية المشتركة، ذلك أن

المطلوب في النقض لم يثبت احترامه للإجراءات المنصوص عليها في القانون المذكور حتى يكتسب الصفة في التقاضي، ولتكتسب قراراته الشرعية، مادامت المادة 21 من القانون المذكور تشترط لتعديل نظام الملكية، تصويت ثلاث أرباع الملاك، عندما يتعلق الأمر بالأجزاء المشتركة، أما المادة 23 منه، فقد منعت أي تعديل للنظام المذكور، وهو ما لم يثبت المدعي.

وتنعى عليه في الفرع الأول من الوسيلة الرابعة، فساد التعليل، ذلك أنه رد دفعها بعلّة أنه "ما دام الأصل في الأشياء الصحة، فإن الطاعنة لم تعزز دفعها بما يثبت جديتها، لكونها لم تثبت لا عدد الملاك المشتركين، ولا نسبة تملكهم، حتى يتسنى للمحكمة تقييم ما أثارته". مع أن نظام الملكية المشتركة المدلى به من المطلوب في النقض، يتضمن كل التفاصيل عن العقار، وأجزائه المشتركة، والمفردة، ونسب التملك، فضلا عن كون الملكية هي إما للمقاول المنعش العقاري أو لأحد المشتريين، مما يكون معه التعليل غير مصادف للصواب.

لكن، حيث إن البينة على المدعي، والطاعنة لم تثبت أن انعقاد الجمع العام لم تراع بشأنه ضوابط قانون الملكية المشتركة، وأن ما أسفر عنه من قرارات، لم تراع فيها الإجراءات المنصوص عليها في القانون المذكور، والمحكمة لما اعتبرت بأن منازعة الطاعنة في صحة وقانونية محضر الجمع العام، لا ترقى للنيل من صحته وسلامته، وأنها لم تعزز دفعها بما يثبت جديتها، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما، مرتكزا على أساس قانوني، وما أثير غير جدير بالاعتبار.



في شأن الوسيلة الثانية:

المملكة المغربية
القانون رقم 38 من ق.ل.ع، ينص على أنه يسوغ استنتاج
القرار خرق القانون، ذلك أنها اشترت الشقة موضوع الدعوى سنة
2010، ومارست فيها مهنة الطب مدة ثمان سنوات قبل رفع الدعوى، وبالتالي لا يتصور ادعاء الضرر بعد انصرام هذه المدة، سيما وأن الفصل 38 من ق.ل.ع، ينص على أنه يسوغ استنتاج الرضى، أو الإقرار، من السكوت، إذا كان الشخص الذي يحصل التصرف في حقوقه، حاضرا، أو أعلم بحصوله على وجه سليم، ولم يعترض عليه، من غير أن يكون هناك سبب مشروع يبرر سكوته.

لكن، حيث إن استنتاج الرضى أو الإقرار من السكوت عملا بالفصل 38 من ق.ل.ع هو يهم التصرف الذي يطال حقوق الحاضر أو يعلم بحصوله، والأمر في النازلة لا يتعلق بذلك وإنما بتغيير وجه استغلال ملك خاضع لنظام ملكية المشتركة حدد ما خصص له ولا يعتبر معه السكوت رضا بوضع مخالف لما تم إقراره بمقتضى القانون، مما لا مجال معه للتمسك بالمقتضيات المحتج بها، وما أثير على غير أساس.

في شأن الوسيلتين الثالثة والرابعة مجتمعتين:

حيث تنعى الطاعنة على القرار في الوسيلة الثالثة عدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه اعتبر نظام الملكية المشتركة يمنع استغلالها لشقتها في النشاط المهني، مستندا في ذلك على كون

نظام الملكية المشتركة يشترط تخصيص كافة الشقق للسكن فقط، إلا أن المادة 10 من نظام الملكية المشتركة، الذي وضعه (ب.ت)، و(م.م)، المصحح الإمضاء بتاريخ في 07 و 21 يناير 2010، المستدل بها من طرف المطلوب في النقض، لا تنص على التخصيص المذكور، والوثيقة التي أدلى بها في هذا الشأن من صنعه، ولا تلزم الطاعنة، مادامت الوثيقة الوحيدة المودعة بالمحافظة العقارية هي ما أنجزه المنعش العقاري السيد المتوكل الذي قام بتقسيم الرسم العقاري عدد "...".

وتنعى عليه في الوسيلة الرابعة فساد التعليل، ذلك أن المحكمة وهي تحقق في الدعوى، لا بد أن ترجح الحجج، إلا أنها لم تلتفت لمضمون الوثائق المدلى بها، ولم تقارن بين النظام الداخلي المنجز من قبل المطلوب في النقض، والذي لا أثر له باعتبار إنجازه بعد شرائها لشقتها بجوالي ثلاث سنوات، كما لم تمحص في ما ورد بنظام الملكية المشتركة المودع بالمحافظة العقارية.

لكن، حيث إن البين من خلال المادة 10 من قانون الملكية المشتركة لإقامة "س"، الملزم للطاعنة باعتبارها مالكة مشتركة، نصت على أن استعمال الشقق يخصص حصرا للسكنى، كما هو مشار إليه في نظام الملكية المشتركة الأصلي، إلا عند الحصول على إذن خاص من السنديك بناء على قرار يتخذه الجمع العام، والمحكمة لما ثبت لها تواجد الشقة موضوع النزاع بجانب العمارة المخصص للسكنى، وأن الطاعنة تستغلها كعبادة طبية، واعتبرت ذلك خرقا لمقتضيات نظام الملكية المشتركة، ولما التزمت به بمقتضى عقد الشراء المؤرخ في 2010/04/13 باحترام بنود النظام المذكور، تكون قد عللت قرارها تعليلا سليما، مرتكرا على أساس قانوني، وما بالوسيلتين غير ذي اعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للقضاء
هذه الأسباب

محكمة النقض
قضت محكمة النقض برفض الطلب وحميل الطاعنة الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الهيئة السيد عبد الرحيم سعد الله رئيسا والمستشارين السادة: محمد القمحي مقررا، عبد الرحمان انويدر، محمد الخليفة وليلى زياد أعضاء ومحضر المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميثي.