القرار عدد : 5/777

المؤرخ في : 2015/12/08

ملف مدني عدد : 2015/5/1/1199

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، ادعاء الطالب بمقال أصلي ومقالين إصلاحيين تملك بناية بتجزئة (.....) ب (.....) متكونة من طابقين وأن المطلوبين يملكون العمارة المجاورة لعقاره المذكور وأن عملية بنائها سجلت مخالفات لقانون التعمير مع خرق لضوابط التصفيف على الواجهة الأمامية لشارع (.....) بحيث امتد البناء نحو هذا الشارع بإضافة مساحة بعرض 50 سنتمترا وطول 15 مترا عكس باقي البنايات الأخرى المجاورة مما أدى إلى حجب رؤية البحر على شرفات بنايته. كما أنه تم بناء وإغلاق الممر الواقع خلف هذه البناية وبجانبها في مخالفة لمسافات الفصل خلف العمارات كما أقرته تجزئة (.....)، فتم الإضرار به. والتمس الحكم عليهم برفع الضرر وذلك بهدم ما زاد في بنائهم عن ضوابط التصفيف وبفتح الممر الواقع بجانب بناية المدعي وخلفها تحت طائلة غرامة تهديدية. وبعد إجراء خبرة والتعقيب صدر الحكم الابتدائي برفض الطلب أيده القرار المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار انعدام الأساس القانوني وفساد التعليل وخرق حقوق الدفاع وقواعد الإثبات وتحريف الوقائع، ذلك أنه أثار في مقاله الاستئنافي كونه أثبت بالوثائق المدلى بها أن بناية المطلوبين ألحقت به ضررا يتمثل في حجبه من رؤية البحر انطلاقا من شرفات بنايته بالواجهة الأمامية وذلك بسبب عدم احترام التصفيف المعمول به في " (.....)"

إضافة إلى حرمانه من النور وأشعة الشمس والهواء من الجهة الخلفية لعدم ترك المطلوبين الفراغ المقرر قانونا وعلى غرار البنايات المجاورة. وكان على المحكمة أن تفعل مضمون تلك لوثائق وتقضي برفع الضرر. والخبير المعين تجاوز مضمون القرار التمهيدي بإنجاز الخبرة وشرع في مناقشة التصاميم والرخص دون إشارة منه لجوهر النزاع. وتقريره كان موضوع طعن جدي من طرفه والتمس استبعاده وإجراء خبرة مضادة تتوفر فيها شروط الحياد إلا أن المحكمة لم تلتفت لذلك وحرفت الوقائع بالقول أن الخبرة لم تكن محل طعن. والحكم الابتدائي المؤيد بالقرار المطعون فيه اعتبر أن رخصة البناء المسلمة للجهة المدعى عليها قانونية والحال أنها ليست كذلك لعدم الموافقة عليها من الوكالة الحضرية ل(.....)، كما اعتبر أن البناء احترم قانون التعمير والحال أنه مخالف له كما يتجلى من جواب الوكالة الحضرية على شكاية الطالب.وقد أثار ذلك ضمن أسباب استئنافه إلا أن المحكمة لم تلتفت له وتبنت تقرير الخبرة على الرغم مما شابه من تحريف. ورخص البناء المسلمة تعلق على شرط عدم الإضرار بالغير مما يعني أنها لا يمكن أن تلغي الضرر أو تحجب رفعه وقد جعلتها المحكمة الابتدائية منطلقا للقول بعدم وجود الضرر والحال أنها سلمت دون احترام قانون التعمير كما جاء بجواب الوكالة الحضرية. ولم يكن هناك مانع من القول برفع الضرر خاصة وأن البناء موضوع تلك الرخصة يشكل نشازا داخل "(.....)" لمخالفته ضوابط التعمير. والقول بأن العقار محفظ ولا يمكن مساءلة صاحبه عن أي ضرر يلحقه بالغير قول لا يستقيم قانونا لأنه من المفروض على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه ويضر بالغير. والحكم الابتدائي لم يلتزم بمقتضيات الأمر التمهيدي بإجراء الخبرة والقرار المطعون فيه عندما تبناه بعلله يكون فاسد التعليل وكان يتعين الأمر بإجراء خبرة مضادة أو تكميلية لعدم جواب الخبرة المعتمدة على كافة النقط المحددة في الأمر التمهيدي الصادر بإنجازها.

حقا، فإنه بموجب المادة 19 من قانون 12-90 المتعلق بالتعمير من بين ما يهدف إليه تصميم التهيئة تحديد الضوابط المطبقة على البناء خصوصا تحديد

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

العلو الأدنى والأقصى للمبنى ولكل جزء من أجزائه وشروط إقامة العمارات وتوجيهها والمسافات الفاصلة بين المباني ونسبة المساحة الممكن إقامة البناء عليها بالقياس إلى مساحة الأرض والارتفاقات المعمارية. كما أنه بموجب المادتين 20 و43 من نفس القانون يشتمل تصميم التهيئة على نظام يحدد ضوابط استعمال الأراضي والارتفاقات والالتزامات المفروضة لتحقيق تهيئة منتظمة ومتناسقة وقواعد البناء المتعلقة بالمنطقة المعنية. وتسلم رخص البناء بعد التحقق من أن المبنى المزمع إقامته تتوفر فيه الشروط التي تفرضها الأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل خصوصا الأحكام الواردة في تصاميم التنطيق وتصاميم التهيئة. ومحكمة الموضوع بتت في النازلة قبل التأكد مما إذا كان البناء موضوع النزاع مطابقا لتصميم التهيئة النافذ بالمنطقة وقت إنجازه وما إذا كان في حالة مخالفته للتصميم المذكور قد أضر بالطالب من عدمه واكتفت في تعليل قرارها بكون البناء مطابقا للتصميم والرخصة والحال أنه طبقا للفصل 91 من ق.ل.ع والمادة 71 من مدونة الحقوق العينية لا يحول الترخيص الصادر عن السلطات المحلية دون رفع دعوى إزالة الضرر، مما يجعل قرارها فاسد التعليل وغير مرتكز على أساس من القانون ومعرضا للنقض.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لـهـذه الأسبـــاب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبين صائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.