

القرار عدد 557

الصادر بتاريخ 29 شتنبر 2015

في الملف (المرني عدد 2015/2/1/360

ملكية مشتركة - عقار غير محفظ - القانون الواجب التطبيق.

لتطبيق مقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة على العقارات غير محفظة، فإنه يجب إيداع نظام الملكية المشتركة لدى كتابة ضبط المحكمة الواقع العقار بدائرة نفوذها طبقا للفصل 11 من القانون المذكور بإيعاز من المالك الأصلي أو من الملاك المشتركين وإلا وجب تطبيق القواعد العامة.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الثالثة:

بناء على الفصل 11 من ق م 18.00 وبمقتضاه إذا كان العقار غير محفظ وجب إيداع نظام الملكية المشتركة لدى كتابة ضبط المحكمة الواقع العقار بدائرة نفوذها.

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 306 الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان في 2014/06/03 في الملفين المضمومين عدد 13/495 و 13/597 أن المطلبين في النقض (ع.ن) ومن معه ادعوا أن المدعى عليهم ورثة (م.م) الملاك معهم في عمارة (...) باعوا مسكن حارس العمارة مع عقار آخر بنفس العمارة للطاعن حسب رسم الشراء عدد 697 صحيفة 476 بتاريخ 2006/03/16 ولأن مسكن الحارس يعتبر مرفقا من مرافق العمارة لا يجوز التصرف فيها طبقا للفصلين 4 و 7 من قانون الملكية المشتركة والفصل 3 من القانون الصادر في أكتوبر 1977 الذي نص على وجوب تخصيص مكان للبواب بالنسبة لكل بنايات السكنى التي تضم عشرة مساكن على الأقل التمسوا الحكم ببطلان البيع المذكور في شقه المتعلق بسكنى الحارس بالطابق الأرضي من عمارة (...) وبإلزام المدعى عليهم بإفراغه ومن يقوم مقامهم أو بإذنتهم لتخصيصه كمسكن لحارس العمارة مع استعمال القوة العمومية في حالة الامتناع عن التنفيذ. وبعد جواب الطاعن بما يرمي إلى رفض الطلب وإحالة القضية على هيئة القضاء الجماعي وتام الإجراءات صدر الحكم الابتدائي ببطلان عقد البيع المضمن بكناش الأملاك 276 صحيفة 476 عدد 697 وتاريخ 2006/03/16 وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه وإلزام الطاعن (ع.أ) بإفراغ الشقة موضوع عقد البيع. استأنفه الطاعن وورثة (م.م) وبعد ضم الاستئنافين أيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه بعلل مضمنها أن العقار موضوع الدعوى يخضع لنظام الملكية المشتركة بغض النظر عن وجود أو عدم وجود اتحاد الملاكين وأن الثابت من القرار الاستئنافي الصادر في 2011/05/10 ملف

عدد 2011/24 أن ورثة (م.م) يقرون بأن المحل المبيع موضوع هذه الدعوى مخصص لحارس العمارة وأنه ملك مشترك بين جميع الملاك وهو ما يؤكده رسم المقاسمة المضمن بتاريخ 1992/11/10 ولما كانت مساكن حراس العمارات والبوابين أجزاء مشتركة بصريح الفصل 4 من قانون الملكية المشتركة وكان الفصل 35 من نفس القانون يعطي الحق لكل مالك عقار مشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك دون ضرورة لتقديم الدعوى من اتحاد الملاك فإن صفة المطلوبين في النقض قائمة في الدعوى الحالية ويبقى ما رد به الحكم المستأنف دفع الطاعن وما قضى به في محله.

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق الفصل 11 و 8 من قانون 18.00 ذلك أن المحكمة المصدرة له صرحت بأنه ثبت لها أنه اشترى جميع الدويرة أسفل العمارة التي كانت تستعمل كمحل للحراسة وأن مساكن البوابين من الأجزاء المشتركة للعقار ولا يمكن أن تكون موضوع بيع جبري. معزل عن الأجزاء المفزة طبقاً للفصل 7 من القانون 18.00 والحال أن العقار موضوع الدعوى غير خاضع لنظام التحفيظ العقاري ولا يتوفر على رسم عقاري أو رسوم عقارية خاصة بكل شقة والمالكين لم يؤسسوا نظاماً لاتحاد الملاك المشتركين وبالتالي فإن قانون الملكية المشتركة لا يفترض وإنما يتعين الاتفاق عليه ووضعه وإخراجه لحيز التنفيذ عملاً بالفصلين 8 و 11.

حقاً حيث إنه لتطبيق مقتضيات القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة على العقارات غير محفظة فإنه يجب إيداع نظام الملكية المشتركة لدى كتابة ضبط المحكمة الواقع العقار بدائرة نفوذها طبقاً للفصل 11 من القانون المذكور بإيعاز من المالك الأصلي أو من الملاك المشتركين وإلا وجب تطبيق القواعد العامة ومحكمة الاستئناف نظرت الدعوى في إطار قانون الملكية المشتركة وطبقت مقتضياته على النزاع دون أن تراعي وجود نظام ملكية مشتركة للعقار الغير محفظ موضوع الدعوى مودع بكتابة ضبط المحكمة الابتدائية الواقع بنفوذ دائرتها حتى يتسنى لها تطبيق القانون المذكور وهي حين عللت قرارها: "بأن مجرد وجود عقارات مبنية ومقسمة إلى شقق أو طبقات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص كما في نازلة الحال وسواء كانت محفظة أو غير محفظة يجعل أحكام القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة رقم 18.00 تسري عليها بغض النظر عن وجود أو عدم وجود اتحاد للملاكين بصريح الفصل 1 من القانون المذكور" يكون قرارها مرتكزاً على التطبيق الخاطئ للمقتضيات المحتج بخرقها ويتعين نقضه.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة سعيدة بنموسى رئيسة والمستشارين السادة: سعيد الروداني مقررًا، حسن بوشامة، المصطفى بحاد وعبد الرحيم سعد الله أعضاء، ومحضر المحامي العام السيد محمد المرابط وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.