

القرار عدد 404

الصادر بتاريخ 30 يونيو 2015

في الملف المرني عدد 2015/8/1/1072

ملكية مشتركة – حديقة أمامية – الادعاء بأنها من الأجزاء المشتركة – وجوب إجراء خبرة.

إن التصاميم المعمارية والطبوغرافية المرفقة بنظام الملكية المشتركة هي التي تحدد الأجزاء المفروزة والمشاركة، والمحكمة لما اعتبرت أن الحديقة الأمامية من الأجزاء المشتركة دون أن تتخذ التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى من أجل الاطلاع على التصاميم المعمارية والطبوغرافية وسندات الملكية الخاصة بطرفي النزاع للتأكد مما إذا كان الجزء محل النزاع هو ملك للطاعنين أم هو من الأجزاء المشتركة، يكون قرارها ناقص التعليل.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن بوبكر (ج) وفطومة (غ) قدما مقالا أمام المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 2011/02/07 تجاه المحافظ على الأملاك العقارية وخالد (ت) وحسنة (ب) عرضا فيه أنهما يملكان العقار المسمى "نرجس 2" موضوع الرسم العقاري عدد 07/133063 والذي هو عبارة عن شقة بالطابق الأول مساحته آر واحد و63 سنتيوارا، وأن المدعى عليهما خالد (ت) وحسنة (ب) يملكان بنسبة النصف لكل واحد منهما الملك المسمى "نرجس 1" موضوع الرسم العقاري عدد 133062 وهو عبارة عن شقة بالطابق الأرضي، وأن المدعين فوجئا بإلحاق الحديقة الأمامية والبالغة مساحتها 60 مترا مربعا والتي تعتبر المدخل الرئيسي لعقارهما بالرسم العقاري المملوك للمدعى عليهما، وقد طلبا من المحافظ على الأملاك العقارية بتصحيح هذا الخطأ، غير أنه رفض بموجب قراره عدد 825 بتاريخ 2010/10/20، طالبين لذلك إلغاء قرار السيد المحافظ على

الأمالك العقارية وأمره يجعل الحديقة الأمامية من الأجزاء المشتركة. وبعد جواب المحافظ على الأملاك العقارية بأن قراره خاضع للطعن داخل أجل معين وهو من النظام العام، وأن المدعين اشتريا الشقة بعد تقسيم الرسم العقاري الأم، وأنه بالرجوع إلى الوثائق المتعلقة بالعقارين يتبين أن الحديقة ليست من الأجزاء المشتركة، وأن نظام الملكية المشتركة المتعلق بالرسم العقاري الأم ينص على أن بنوده تلزم كافة المالكين الحاليين والمستقبليين، وبعد جواب المدعى عليهما خالد (ت) وحسنة (ب) بأن الحديقة ليست من الأجزاء المشتركة، وأن الملك المشترك يتوفر على مدخلين بحيث تتوفر كل شقة على باب خاص بها، وبعد كل ما ذكر أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 481 بتاريخ 2013/07/08 في الملف عدد 11/1402/144 برفض الطلب، فاستأنفه المدعيان، وألغته محكمة الاستئناف المذكورة وقضت بالحكم على المحافظ على الأملاك العقارية بفاس بجعل الحديقة الأمامية من ضمن الأجزاء المشتركة للرسمين العقاريين عدد 07/133062 و 07/133063، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف عليهما في الوسيلتين الأولى والثانية مندمجتين بخرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المطولين في النقض اشتريا العقار بعد تقسيم الرسم العقاري الأم، وأنه بعد سلوك كل الإجراءات المتعلقة بالتقسيم، وبعد اطلاع كل طرف على الرسم العقاري المتعلق به وقبوله به، لم يعد ممكنا ادعاء وقوع أي خطأ في مشتملات الرسم العقاري لكل طرف، لأن ما يملكه كل طرف مبين في شهادة تملكه، وأنه لا وجود لأية حديقة يمكن اعتبارها مشتركة اللهم إلا إذا كان المطلوبان في النقض يقصدان الساحة الداخلية التي هي من مشتملات عقارهما، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم تأمر بإجراء أي خبرة للتأكد من جدية طلب المطولين رغم طلبهما ذلك.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار ذلك أنه علل بأنه: "يتعين التقيد بالمقتضيات الآمرة لقانون الملكية المشتركة، وكل شرط مخالف يعتبر باطلا ويؤدي إلى بطلان الالتزام الذي يتعلق عليه، وأن على الملاكين المشتركين التقيد بجميع مقتضيات نظام الملكية المشتركة، وأنه بمقتضى المادة الرابعة من القانون رقم 18/00 تعد أجزاء مشتركة المداخل والسرايب والمصاعد المعدة للاستعمال المشترك والمساحات والحدائق وبصفة عامة كل جزء يعتبر مشتركا أو تقتضي طبيعة العقار أو يكون مخصصا لاستعمال مشترك، وأنه بالاطلاع على شهادة الملكية المشتركة الخاصة بعقار المستأنف عليهما لا نجد

تتضمن ما يفيد أن الحديقة الأمامية تدخل ضمن الأجزاء المفروزة العائد لهما، وأنه تقيدا بالمقتضيات الآمرة المنصوص عليها في المادة الرابعة من القانون 18/00 يتعين اعتبار الحديقة الأمامية مشتركة بين طرفي النزاع". في حين أنه بمقتضى الفصل الرابع من القانون 18/00: "تعد كذلك أجزاء مشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في سندات الملكية أو في حالة وجود تعارض بينها الساحات والحدائق"، مما يفيد أن الساحات والحدائق ليست بالضرورة من الأجزاء المشتركة، كما أنه بمقتضى الفصل العاشر من نفس القانون فإن التصاميم المعمارية والطوبوغرافية المرفقة بنظام الملكية المشتركة هي التي تحدد الأجزاء المفروزة والمشاركة، وأن الطاعنين يتمسكان بعدم وجود أية حديقة مشتركة، غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه اعتبرت أن الحديقة الأمامية من الأجزاء المشتركة دون أن تتخذ التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى من أجل الاطلاع على التصاميم المعمارية والطوبوغرافية وسندات الملكية الخاصة بطرفي النزاع للتأكد مما إذا كان الجزء محل النزاع هو ملك للطاعنين أم هو من الأجزاء المشتركة، وهو ما لم تقم به فجاء بذلك قرارها ناقص التعليل مما عرضه للنقض والإبطال.



هذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد أحمد دحمان - المحامي العام: السيدة لبنى الوزاني.