

القرار عدد 269

الصاوير بتاريخ 14 أبريل 2015

في الملف المرني عدد 2014/6/1/1822

ملكية مشتركة - جمع عام استثنائي - تغييرات في الأجزاء المشتركة - إجماع الملاك

بمقتضى المادة 22 من القانون المنظم للملكية المشتركة فإنه يشترط إجماع الملاك للقيام بأشغال تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة، والمحكمة لما ثبت لها أن الطاعن (وكيل الاتحاد) لا ينازع في عدم حضور جميع المالكين للجمع العام الاستثنائي الذي تقرر بموجبه إحداث التغييرات بالمرآب، واعتبرت أن عدم أخذ إذن المالكة للشقة يجعل ما تم الاتفاق عليه بالجمع الاستثنائي غير ملزم لها، وقضت على النحو الوارد بمنطوق قرارها، تكون قد ركزت قضاءها على أساس، وجاء قرارها غير خارق للمقتضيات المنهج بحرفها ومعللا تعليلا كافيا.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أن (ي.ف) و(ه.ب) قدما مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالقنيطرة بتاريخ 2013/9/21 عرضا فيه أنهما استريا شقة بالعمارة 6 زنقة سوس القنيطرة مع مستودع للسيارة وجميع ما يلحقها ويكملها من مزاييل نظام وقانون الملكية المشتركة ، إلا أن المدعى عليه (ف.أ) بصفته رئيس ودادية (خ.ع) عقد جمعا عاما استثنائيا رفقة أعضاء المجلس وعملوا على إعادة تقسيم مرآب السيارات وصادقوا عليه مما قلص عدد مستودعات السيارات من 17 إلى 13 وحرموها من مكانهما المخصص لسيارتهما كما امتنع عن تسليمهما آلة التحكم عن بعد لفتح باب المرآب رغم استعدادهما لأداء الثمن المستحق عنها والتمسا الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لمرآب العمارة طبقا لتصميم البلدية ورخصة السكن وحذف جميع التغييرات المحدثه وعلى المدعى عليه بإعادة المستودعات 17 إلى وضعها الأول مع تسليمهما مكانهما بعد إجراء القرعة لفرز الأماكن وتسجيل استعدادهما لأداء ثمن مفتاح التحكم عن بعد لفتح باب المرآب وتسليمهما المفتاح المذكور والكل تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ واحتياطيا إجراء خبرة للوقوف على جميع التغييرات التي أحدثتها المدعى عليه بعد مطابقة رخصة السكن مع مرآب العمارة وأرفقا مقالهما بصورة شمسية من عقد بيع ومن شهادة ملكية ومن تصميمين وبنسخة من إنذار ، وجوابه عنه . وأجاب المدعى عليه بمذكرة جوابية مع طلب إدخال الغير في الدعوى بأن ما قام به يندرج في صلب اختصاصاته باعتباره مخول لاتخاذ الإجراءات المناسبة لتسيير الأجزاء المشتركة قصد

الحفاظ على سلامة مستعملها وضمان حسن الانتفاع بها طبقا للمادة 20 من القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة وأن ما قام به تم بمقتضى جمع عام استثنائي حضره جميع الملاكين المشتركين نظرا لاستحالة استيعاب المرآب لسبعة عشر مكانا لوقوف السيارات وأن تملك المدعين كان بتاريخ 2012/4/23 أي بعد الجمع العام الاستثنائي المنعقد بتاريخ 2010/8/16 وبالتالي فإن مطالبهم ينبغي أن توجه ضد شركة بواب العزب البائعة لهما والضامنة لمزايا العقد وفقا لأحكام الفصل 549 من قانون العقود والالتزامات طالبا أساسا رفض الطلب واحتياطيا إخراجهم من الدعوى وإحلال شركة (ب.غ) بتاريخ 2013/1/23 قضت المحكمة في الملف عدد 2012/201/1498 بعدم قبول مقال إدخال الغير في الدعوى شكلا وموضوعا الحكم بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه لمرآب العمارة رقم 6 الكائنة بزنقة سوس القنيطرة طبقا لتصميم البلدية ورخصة السكن وذلك بحذف جميع التغييرات التي أحدثها المدعى عليه بها والحكم عليه بإعادة المستودعات السبعة عشر إلى وضعها الأول مع تسليم المدعين مكانهما بعد إجراء القرعة لفرز الأماكن وتسليمهما مفتاح المرآب وذلك تحت طائلة غرامة تهددية قدرها 100 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ ورفض باقي الطلبات. استأنفه المدعى عليه فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفه بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بحرق مقتضيات المادتين 21 و 22 من القانون المنظم للملكية المشتركة ذلك أنه تبنى قراءة خاطئة لمقتضيات المادة 22 على اعتبار أن الملاك المتطلب إجماعهم كشرط لصحة انعقاد الجمع العام هم الملاك الفعليون والمقيمون بالعمارة والمعلومات لدى وكيل الاتحاد والحال أن المحكمة اعتبرت أن المطلوبين تلقوا الحق عن شركة (ب.غ) التي لم تكن حاضرة لأي جمع عام وهو دفع مقرر لمصلحة الشركة المذكورة والمحكمة لم تقم باستدعائها لتحديد موقفها رغم أنها مدخلة في الدعوى ثم إن القرار المتخذ لا تنطبق عليه مقتضيات المادة 22 على اعتبار أن الأمر يتعلق بأمن وسلامة سكان الاتحاد وتنطبق بشأنه مقتضيات المادة 21 التي تقتضي ثلاثة أرباع الملاك المتوفرة في النازلة .

وبعيبه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن استبعاد المحكمة لطلب إدخال شركة (ب.غ) لم يعلل تعليلا سليما على اعتبار أنه استند فيما قام به على قيام المطلوب إدخالها بتغييرات في المرآب بينهاها لأماكن تحتوي على عدادات الماء بوسط المرآب وبتاريخ لاحق عن التصميم الأصلي للعمارة كما قامت بفتح أبواب جديدة تخص بعض المحلات بداخل المرآب هي في الأصل مخصصة لعدادات الماء وهي الوضعية التي أصبح معها المرآب لا يسع استيعاب 17 مكانا لوقوف السيارات كما هو مثبت بمحضر المعاينة والاستجواب المؤرخ في 2012/10/1 ، كما أنها طالبت بإجراء خبرة قضائية أو الوقوف بعين المكان غير أن المحكمة لم تستجب .

لكن ردا على الوصيلتين معا لتداخلهما فإن إجراء خبرة قضائية أو معاينة موكول إلى سلطة المحكمة لا تأمر بهما إلا إذا كانا ضروريين للفصل في الدعوى وأنه بمقتضى المادة 22 من القانون المنظم للملكية المشتركة " يشترط إجماع الملاك للقيام بأشغال تؤدي إلى تغيير في الأجزاء المشتركة " وأن

الطاعن لا ينازع في عدم حضور جميع المالكين للجمع العام الاستثنائي الذي تقرر بناء على إحداث التغييرات المدعى بها والمحكمة لما استندت إلى المقتضيات المذكورة وأوردت دفع الطاعن وعللت قضاءها " بأن ما أثاره الطرف الطاعن يبقى مجرد مجادلة في وقائع غير مؤثرة في قانونية الحكم المستأنف على اعتبار أن المادة 22 من القانون المذكور لما اشترطت إجماع الملاك للقيام بأشغال من شأنها إحداث تغييرات في الأجزاء المشتركة لم تتحدث عن المقصود بالملاك مما تبقى معه المادة تتحدث عن كل من له صفة مالك في الملكية المشتركة سواء كان مقيم أم غير مقيم والثابت من وثائق النازلة أن المالكة الأصلية شركة (ب.غ) لم تكن حاضرة للجمع الاستثنائي لكونها كانت ساعتها هي المالكة للشقة وأن عدم أخذ إذنها بإحداث تغييرات يجعل ما تم الاتفاق عليه بالجمع الاستثنائي غير ملزم لها وهو الثابت من عقد البيع الذي أنجزته مع المستأنف عليهما والذي بمقتضاه منحتهما الحق في استغلال مكان بالمرآب مخصص للسيارة باعتبارها كانت صاحبة هذا الحق وأن ما تم اكتسابه من طرف المستأنف عليهما بمقتضى عقد الشراء قد تم حرمانهما منه بمقتضى التغييرات المحدثة بالمرآب من طرف وكيل اتحاد الملاك بطريقة غير قانونية مما يبقى معه الطرف المستأنف هو المسؤول عن إحداث التغييرات حسب الثابت من خلال الجمع العام الاستثنائي وليس المطلوب إدخالها في الدعوى مما يتعين معه رد الدفع المتعلق بإدخال شركة (ب.غ) في الدعوى ، كما أن ما تم الاتفاق عليه من خلال الجمع الاستثنائي هو إحداث تغيير في الأجزاء المشتركة وليس مجرد إعادة التوزيع بدليل حرمان المستأنف عليهما من الحق في استغلال المرآب خلافا لما جاء بعقد الشراء مما يبقى معه طلب تمكين من الحق في استغلال مكان بالمرآب له ما يبرره دون ضرورة إجراء خبرة إذ الطرف المستأنف يقر بواقعة حرمان المستأنف عليهما من استغلال المرآب مما يتعين معه رد الدفع ، وبأنه عطفاً على ما ذكر يكون ما ذهب إليه الحكم المستأنف مصادفاً للصواب فيما انتهى إليه وعلل به مما يتعين تأييده" وبذلك يكون القرار غير خارق للمقتضيات محتج بحرقها ومعللاً تعليلاً كافياً وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد المصطفى لزرق والمستشارين السادة: سعيد أملو مقرراً والطاهرة سليم ومحمد عثمانى ومحمد مفراض أعضاء وبحضور الحامي العام السيد عبد الله ابلق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.