

القرار عدد 1548

الصاوير بتاريخ 5 أبريل 2011

في الملف المرني عدد 2010/5/1/4087

ملكية مشتركة - رفع الضرر.

إن حصول الطاعنة على موافقة وكيل الاتحاد والترخيص الإداري لا تأثير له على حق المتضرر في مقاضاة المتسبب له في الضرر وفي رفعه تطبيقا لمقتضيات الفصل 91 من ق.ل.ع والفصلين 21 و 22 من القانون رقم 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه عدد 149 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2010/4/14 في الملف عدد 6/2010/39 أن المطلوب في النقض (م.م) أقام دعوى أمام ابتدائية الرباط يعرض فيها أنه يملك الشقة رقم (...) الكائنة بالعمارة رقم (...) الواقعة بعنوانه ومرآبا لموقف السيارة مساحته 22 م.م يشكل الجزء رقم 6. وأن المدعى عليها التي تملك شقة بنفس العمارة بعد أن أدخلت تغييرات وتعديلات عليها عمدت إلى هدم جزء كبير من المكان المخصص لموقف سيارته وشيدت عليه مرفقا لاستغلالها شخصيا مما ألحق به ضررا. طالبا الحكم عليها بإرجاع الحالة إلى ما كانت وذلك بهدم الدروج المحدثه تحت طائلة غرامة تهديدية عن كل يوم امتناع. وبعد الخبرة وتام المناقشة صدر الحكم وفق الطلب أيده محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث تعيب الطاعنة على القرار في وسيلتها الأولى انعدام الأساس القانوني، ذلك أنها دفعت بانعدام صفة المطلوب في النقض في إقامة هذه الدعوى لكون المرآب الذي أقامت فيه البناء هو جزء من الملكية المشتركة وليس جزءا مفرزا وملكا خاصا للمطلوب الذي لم يستطع الإدلاء بما يفيد تسجيله بالرسم العقاري الخاص بملكه ولا بما يفيد مخارجته لفائدته بقسمة اتفاقية أو قضائية، وبذلك يكون وكيل الاتحاد هو من يملك الصفة في رفع هذه الدعوى. والقرار المطعون فيه حينما صرح بقبولها يكون قد انبنى على غير أساس مما يوجب نقضه.

لكن، فإن محكمة الاستئناف التي ردت دفع الطاعنة واعتبرت المطلوب في النقض ذا صفة في رفع دعواه اعتمادا على مقتضيات الفصل 35 من القانون 18.00 التي تسمح لكل مالك في العقار

المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أحد أعضاء الاتحاد أو الأغيار، تكون قد ركزت قرارها على أساس قانوني وعللته تعليلا كافيا. والوسيلة بدون جدوى.

وتعيب الطاعنة على القرار في وسيلتيها الثانية والثالثة مجتمعين انعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه فضلا عن انعدام صفة المطلوب ضده النقص في إقامة الدعوى، فإن ما شيدته من سلام المرآب يعتبر عملا مشروعاً ولا ينطوي على أي ضرر طالما أنها حصلت على موافقة السنديك التي توجد بالملف وعلى تصميم مصادق عليه وترخيص بالترميم عن المجلس البلدي، إلا أن القرار المطعون فيه أساء تطبيق مقتضيات الفصل 92 من ق.ل.ع المتعلقة بالتعسف في استعمال الحق، ورغم أن الخبير أفاد في تقريره أن المرآب سيستعمل بصفة عادية إذا تعلق الأمر بإيواء سيارة عادية، وأن الضرر غير فادح ولا يتجاوز الحد المألوف ومن الالتزامات العادية للجوار والذي لا يحق للجيران أن يطالبوا بإزالته. ثم إن العارضة رغبة منها في حسم النزاع عرضت على المطلوب في النقص تنازها عن نصيبها غير المفرز في المرآب لاستعماله مما يؤكد حسن نيتها وعدم وجود الضرر أو على الأقل أنه ليس ضرراً فادحاً لا يزعج كل المالكين أصحاب السيارات العادية.

لكن، حيث إن حصول الطاعنة على موافقة وكيل الاتحاد والترخيص الإداري لا تأثير له على حق المتضرر في مقاضاة المتسبب له في الضرر وفي رفعه تطبيقاً لمقتضيات الفصل 91 من ق.ل.ع ومقتضيات الفصلين 21 و 22 من القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة التي لا تخول الحق للسنديك في الترخيص بتغيير طبيعة الأجزاء المشتركة. ومحكمة الاستئناف التي ثبت لها تحقق الضرر الذي ألحقته الطاعنة بالمطلوب في النقص فقضت برفعه وعللت ما انتهت إليه "بأن البناء الذي أقامته في المرآب يهيم الجزء رقم 6 الخاص بالمستأنف عليه طبقاً لعقدة البيع المدلى بها، وأنه يحول دون إمكانية إدخال السيارات الكبيرة"، واعتبرت ما وصفه الخبير كاف لإثبات الضرر اللاحق بالمطلوب في النقص ولا يندرج ضمن الضرر المألوف، تكون قد طبقت المقتضيات المحتج بها تطبيقاً سليماً وعللت قرارها تعليلاً كافياً. والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس : السيد إبراهيم بولحيان - المقرر : السيد محمد العميري - المحامي العام : السيد فتحي الإدريسي الزهراء.