

القرار عدد 2757

الصادر بتاريخ 15 يونيو 2010

في الملف المرني عدد 2010/5/1/33

ملكية مشتركة - البناء في الأجزاء المشتركة - دعوى رفع الضرر.

يحق لكل مالك مشترك أن يستعمل ويتصرف في الأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعد لها، شريطة ألا يلحق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار، وأن إحداث بناء في الأجزاء المشتركة فيه مخالفة لقانون الملكية المشتركة، من شأنه إلحاق ضرر بباقي الملاك، ويقضى بإزالته حتى ولو ثبت أن حصل على ترخيص بالبناء من الجهة الإدارية المختصة.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه، ادعاء المطلوب أنه يسكن بالشقة الكائنة بعنوانه، وأن الطالب يسكن بالطابق الأول فوق شقته مباشرة وأنه عمد إلى بناء طابق ثان بطريقة غير قانونية يتكون من بيت وصالون وفناء، وجعل منه سلما يصعد منه إلى السطح الذي أضاف به هو الآخر منفعتين، وأن البناء من شأنه التأثير بجمولته على متانة سكناه ويطل عليه وحجب عنه الضوء والتهوية وأحدث به شقوقا بالجدران، وذلك ثابت بمحضر إثبات حال حرره مهندس بناء، والتمس الحكم عليه برفع الضرر بهدم الطابق الثاني المحدث، وكذا المنفعتين المقامتين بالسطح تحت طائلة غرامة تهديدية مع أداء تعويض، وأرفق المقال بتقرير خبرة، أجاب الطالب بأنه يتوفر على ترخيص بإقامة البناء المحدث، فقضت المحكمة الابتدائية على الطالب برفع الضرر، وذلك بإزالة السقف المحدث بدرج المدخل إلى الطابق الأول والسقف والجدران المحدث لصالون الطابق الثاني بسكنى المدعي، وكذا إزالة الدرج المؤدي لسطح البناء المحدث وإزالة الجدران المقامة بهذا السطح تحت طائلة غرامة تهديدية ورفض باقي الطلبات، فاستأنف الطالب الحكم المذكور وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المطعون فيه بالنقض بتأييد الحكم المستأنف.

حيث يعيب الطاعن على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه أدلى أمام المحكمة الابتدائية بمذكرته لما استبعد الخبرة المؤرخة في 2007/9/10 بالعديد من الحجج والوثائق المفندة لمقال المطلوب ولتقرير الخبرة، وتلك الوثائق هي الترخيص بالبناء (تسوية الوضعية) عدد 2007/466، نسخة أصلية لتصميم البناء يتعلق بتسوية الوضعية للبناء موضوع الدعوى، ونسخة من شهادة الثبات والمتانة صادرة عن مكتب الدراسات التقنية لدى

الجماعة الحضرية بفاس بتاريخ 2007/8/8، أي بعد إجراء الخبرة في 2007/6/19، والمحكمة لم تجب على الوثائق المذكورة، واكتفى القرار المطعون فيه بالقول بأن الوثائق المستدل بها من قبل المستأنف لا تبرر البناء المحدث لأن ما قام به يعد خرقاً لظهير 2002/10/3 الخاص بتنفيذ القانون رقم 18-2000 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، وهذا تعليل ناقص سيما وأن الخبرة لم تطلع على كل الوثائق المدلى بها من طرفه بعد إنجاز الخبرة وإلا لكانت غيرت رأيها، هذا فضلاً عن كون الخبرة جاء فيها أنه: "... حتى الآن لم يخلف أي ضرر مادي ملموس، فقد لوحظ وجود بعض الشقوق البسيطة في سكني المدعي غير أن هذه الشقوق لا تشكل أي خطر يذكر..."، وما دام الأمر كذلك فإن إدلاءه بالحجج المؤيدة لموقف الخبرة وعدم الجواب على تلك الحجج ولا على ملتمس إجراء خبرة يجعل القرار ناقص التعليل ومعرضاً للنقض.

لكن، فإنه طبقاً للمادة 31 من القانون رقم 18-00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية لكل مالك مشترك أن يستعمل ويتصرف في الأجزاء المشتركة بحسب الغرض المعدة له شريطة ألا يلحق أي ضرر بباقي الملاك أو بتخصيص العقار، ومحكمة الموضوع بعد أن ثبت لها كون البناء المحدث من طرف الطالب فيه مخالفة لأحكام القانون المذكور، وأيدت الحكم الابتدائي القاضي بإزالته، تكون قد أجابت بما فيه الكفاية على الوثائق المستدل بها من طرفه، والتي لا تحول دون إزالة الضرر طبقاً للفصل 91 من قانون الالتزامات والعقود، وتبقى الوسيلة بدون أساس.



لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

الرئيس : السيد إبراهيم بولحيان - **المقرر :** السيد الناظفي اليوسفي - **الحامي العام :** السيدة فتحي الإدريسي الزهراء.