

القرار عدد 379
الصاوير بتاريخ 27 يناير 2010
في الملف المرني عدد 3609 / 2008/5/1

ملكية مشتركة

— صفة مالك — الحق في التقاضي شخصيا.

إن المدعي باعتبار صفته مالكا في العقار المشترك، له الحق شخصيا ودون الرجوع لاتحاد الملاك طبقا للمادة 35 من القانون 18/00 المتعلق بالملكية المشتركة، في رفع أي دعوى ترمي إلى الحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق به أو بالأجزاء المشتركة سواء من طرف أعضاء الاتحاد أو الأغيار، والمحكمة لما ثبت لها أن المدعى عليه أضاف طابقين فوق العقار المشترك، وأمرت بإزالة التهمة بسبب مخالفة نظام الملكية المشتركة تكون قد طبقت القانون تطبيقا سليما بالمملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه رقم 3096 الصادر بتاريخ 2007/10/29 في الملف 07/135 عن محكمة الاستئناف بأكاير أن المطلوبة ادعت بمقال مؤدى عنه بتاريخ 2003/4/15 بالمحكمة الابتدائية بإنزكان أنها تملك الشقة رقم 23 الكائنة بمشروع الفطواكي الدشيرة الجهادية، وأن الطالب الذي يسكن بالطابق العلوي منها الحامل لرقم 139 قام بإضافة طابقين آخرين عليه خلافا لضوابط الملكية المشتركة مما تسبب في ظهور شقوق بجدران شقتها وألحق بها ضررا، طالبة الحكم برفعه وذلك بأن يزيل الطالب ما بناه فوق الطابق الأول

المرخص به، وبعد تقديم الجواب وإجراء خبرتين وانتهاء الردود قضت المحكمة بتاريخ 2006/7/25 في الملف 03/250 وفق الطلب فاستأنفه الطالب وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بوسيلتين.

حيث ينعى الطالب على القرار في الوسيلتين المضمومتين خرق القانون ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن المحكمة طبقت قانون الملكية المشتركة بقولها أن الطالب ملزم بالحصول على موافقة جميع المالكين عند القيام بأي تعديل في المرافق المشتركة أو غير المشتركة، إلا أنها لم تطبقه في خصوص شكايات التقاضي، إذ يستلزم رفع الدعوى من طرف اتحاد أو نقابة الملاكين مما يرفع الصفة عن المطلوبة في الإدعاء برفع الضرر، والقرار المطعون فيه من جهة ثانية سكت عما طالب به الطالب من وجوب إجراء خبرة ثالثة تسند إلى خبراء مختصين، خاصة وأن الخبرتين السابقتين لم توضحا مدى علاقة التغيرات التي قام بها بالضرر المدعى به، وكذا لم تبرز علاقة الشقوق المزعومة بما أحدثته المطلوبة نفسها في بناية الحديقة والتغيرات التي أدخلتها على شقتها، وكذلك لم تبرز المحكمة من جهتها ما تشكله النيات المحدثّة من خطر، مما يجعل قرارها ناقص التعليل وهو بمثابة انعدامه وجارقا للقانون متعين النقض.

لكن فإن صفة المطلوبة في رفع الدعوى تستمدّها من الفصل 35 من قانون 18.00 المتعلق بالملكية المشتركة، الذي يعطي الحق لكل مالك في العقار المشترك رفع الدعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك أو لإصلاح الضرر اللاحق بالعقار أو بالأجزاء المشتركة من طرف أعضاء الاتحاد أو الأغيار، والمحكمة ثبت لها من الخبرتين المنجزتين في القضية أن الطالب أضاف بناء فوق شقة المطلوبة وذلك كاف في صحة الحكم بإزالته لأنه يخالف نظام الملكية المشتركة، ولم تكن في حاجة لإجابة طلب إجراء تحقيق إضافي مادام أنها وجدت في الخبرتين السابقتين ما يكفي لتكوين قناعتها بالحكم الذي انتهت إليه، فجاء قرارها بذلك مؤسسا ومعللا وكان ما أثير بدون اعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد إبراهيم بولحيان رئيسا، والسادة المستشارون: محمد بترهة مقررا،
ومحمد أوغريس ومحمد فهميم والناظفي اليوسفي أعضاء، وبمحضر المحامي العام
السيدة فتحي الإدريسي الزهراء، وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد اللطيف
رزقي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض