

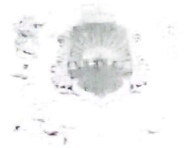
المملكة المغربية

السلطة القضائية

محكمة الاستئناف بالبيضاء

لمحكمة الابتدائية المدنية

بالدار البيضاء



حكم رقم :

24/3

بتاريخ :

2025/02/05

وبين :

أ

ملف رقم :

أ

24/1201/1650

النائب عنه الأستاذ سعيد ديدري الحامي بمهنة المحامين بالدار البيضاء.

أصل الحكم المحفوظ بكتابة الضبط
بالمحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء
باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ : 2025/02/05 في جلستها العلنية
الحكم الآتي نصه :

بين :

طرف مدعي من جهة

طرف مدعى عليه من جهة أخرى

MarocDroit

ΣЖΟΗο | ИСХΦΟΞΘ

الوقائع

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2024/05/06 والذي يعرض من خلاله المدعى بواسطة نائبه أنه يملك العقار المسمى الخيري 36-1 ذي الرسم العقاري عدد 47/63657 وهو عبارة عن محل تجاري الكائن بالطابق الأرضي لاقامة تجزئة الخير رقم 36 سيدي معروف وان العارض مالك مشترك بإقامة الخير يبقى من حقه الانتفاع بالاجزاء المشتركة بالعمارة كباقي الملاك وفق ما يقتضيه قانون الملكية المشتركة وان السيد

على مستوى سطح العمارة بتشيد بناء عشوائي مخالفا بذلك للتصميم الهندسي الأساسي مما يشكل خطرا على العارض وعلى البناية ككل وان العارض اصبح محروما من استغلال سطح العمارة بعد ان قام السيد باستحواذ عليه ومنعه من الاستفادة منه وان الاعمال التي قام بها المدعى عليه تعد مخالفة لقانون التعمير ولتصاميم البناء وفيه مساس بمثانة وصلابة البناية وكذا بالقيمة الجمالية للعقار وان جميع المساعي الخبية التي بدنها العارض مع المدعى عليه من اجل إزالة البناء العشوائي بسطح العمارة وسمح له باستغلاله بقيت بدون جدوى والتمس الحكم على المدعى عليه برفع الضرر الحاصل للعارض جراء اعمال تشيد بناء عشوائي بسطح العمارة والاستحواذ عليه الكائن بالعنوان أعلاه من جرا مواد البناء المرصود لذلك واحداثه من تلويث للعقار والمساس بمثانة وصلابة البناء ككل وكذا القيمة الجمالية له والحكم على المدعى عليه بارجاع الحالة الى ما كانت عليه وفقا لما هو ثابت ووارد في التصميم الهندسي الخاص بالعقار والحكم على المدعى عليه بادائه للعارض مبلغ 3000.00 درهم كتعويض مسبق عن مجموع الاضرار المادية والمعنوية التي تسبب له فيها مع الامر تمهيدا باجراء خبرة عقارية تعهد خبير مختص لتحديد قيمة الاشغال اللازمة لارجاع الحالة الى ما كانت عليه وفقا لنظام الملكية المشتركة وللتصاميم الهندسية للعمارة مع تقييم الاضرار اللاحقة بالعارض جراء تشيد بناء عشوائي بسطح العمارة وحرمانه من استغلال مع حفظ حق العارض في التعقيب والكل تحت طائلة غرامة تقييدية قدرها 300 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر مع الاكراه في الأقصى ورافق المقال باصل محضر معاينة نسخة من طلب اجراء معاينة وصور لسطح العمارة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المدعى عليه بواسطة نائبه بجلسة 2024/12/18 والتي افاد من خلالها كون دعوى المدعي غير مقبولة شكلا لخرقها مقتضيات الفصلين 1-32 من م م م مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية وفي الموضوع وخلافا لمزاعم المدعي الغير مؤسسة من الناحيتين الواقعية والقانونية فإن الثابت من الوثائق التي ادلى بها المدعي نفسه انها لا تثبت قط كون العارض يمنع المدعي من استغلاله لسطح العمارة او الاستفادة منه بأي وجه من الوجوه كما انه لم يثبت قط بأي وسيلة من الوسائل المعتبرة قانونا بان العارض هو الذي اقام أي بناء في سطح العمارة كيفما كان نوع هذا البناء سواء قانوني أو عشوائي مما تكون معه دعوى المدعي غير مؤسسة موضوعا، كما ان الثابت من محضر المعاينة والاستجواب المدلى به انه تم استجواب السيدة التي تبقى زوجة المدعي وبالتالي فان تصريحها ينبغي على الحفاة نظرا لرابطة القرابة بينها وبين المدعي وكذا استجواب السيد الذي يشغل نصف سطح العمارة حسب تصريحه دون ان تتم

نسخة قصد التبليغ

ملف عدد 1650-1201-24 صدر بتاريخ 2025-02-05

الإشارة مطلقا الى انه تم استجواب العارض حول البناء المشيد بسطح العمارة ومن شيده ومن يستغله ومتى تم تشييده أصلا وهل هو بناء عشوائي ام قانوني وان العارض يؤكد بانه لم يمنع قطع أي احد من الملاك المشتركين من استغلال سطح العمارة وانه لم يشيد أي بناء سواء كان قانوني او عشوائي، مما تكون معه دعوى المدعي غير مؤسسة من الناحيتين الواقعية والقانونية ويتعين التصريح بردها على حالتها مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف المدعي بواسطة نائب بجلسة 2025/01/08 جاء فيها بان العارض اقام الدعوى في مواجهة المدعى عليه لعدم انشاء اتحاد الملاك المشتركين للعمارة المملوكة في اطار نظام الملكية المشتركة متكونة فقط من محل بالطابق الأرضي وقبو وشقة بالطابق الأول المملوكة للمدعى عليه وشقة بالطابق الثاني والسطح وان الثابت من العمل القضائي في محكمة النقض "عدم انشاء اتحاد الملاك المشتركين لا يحول دون رفع دعاوى الملكية المشتركة" نعم لكل مالك في العقار المشترك الحق في إقامة دعوى للحفاظ على حقوقه في العقار المشترك او لاصلاح الضرر اللاحق بالعقار وارجاع الحالة الى ما كانت عليه ولا يخول الترخيص الإداري دون ذلك وان عدم انشاء اتحاد ملاك ملكية المشتركة يبقى من حق العارض إقامة الدعوى في مواجهة المدعى عليه مادام انه المتضرر من تشييد البناء العشوائي بسطح العمارة مخالفا بذلك لقانون التعمير وتصاميم البناء والمساس بمثانة وصلابة البنية والقيمة الجمالية للعقار ومن جهة ثانية فان عدم السماح للعارض باستغلال سطح العمارة واستحواذه عليه واغلاقه باب السطح حتى لا يتمكن العارض من الانتفاع به او القيام بمعابنته حتى يتمكن من مباشرة الإجراءات القانونية في حق المدعى عليه من اجل إزالة البناء العشوائي المشيد من طرفه وان ادعاء المدعى عليه ان العارض لم يثبت صفة تملكه لسطح العمارة او الأجزاء المشتركة منها هو ادعاء مردود ذلك ان شهادة الملكية المدلى بها هي خير اثبات على ان العارض يملك الملك المسمى الخيري 36-1 مساحتها 30 سنتيار المشتملة على متجر بالطابق الأرضي والقسم المرفزة رقم 1A مساحتها 90 سنتيار المشتملة على قبو و 10000/3371 من الأجزاء المشتركة من الملك موضوع الرسم العقاري الأصلي عدد 47/3272 هذا من جهة اما فيما يخص زعم المدعى عليه ان العارض لم يثبت منعه من استغلال سطح العمارة او انه هو من شيد البناء العشوائي محاولا بذلك التملص من مسؤوليته اتجاه العارض وذلك بالحاقه ضررا بالعمارة ككل واستحواذه على سطح العمارة وعدم السماح للعارض من استغلاله وان محضر السيد المقوض القضائي والصور المدلى بها التي تثبت شكل البناء المشيد بسطح العمارة وتؤكد انه قد تم فتح باب سطح العمارة من طرف السيد حسن اجرير بعد عدة محاولات للعارض من اجل إتمام إجراءات المعابنة وعدم استجابة المدعى عليه ذلك وفي الموضوع وبالرجوع الى الدفوع المثارة من طرف المدعى عليه يتبين انه يحاول التملص من مسؤولية تشييده لبناء عشوائي بسطح العمارة وحرمان العارض من استغلاله ذلك انه باطلاع على محضر المعابنة والاستجواب والصور المدلى بها وكذا الشكاية الموجهة الى السلطة المحلية من اجل حته على إزالة البناء العشوائي بسطح العمارة إضافة الى الإنذار الموجه اليه بتاريخ 2022/03/18 من اجل السماح للعارض باستغلال سطح العمارة وإزالة البناء العشوائي هي كلها دلائل تؤكد حقيقة تشييد المدعى عليه لبناء عشوائي ورفض ازالته رغم كل المحاولات وبعد استنفاد كل الطرق معه وبعد رفضه الاستجابة لامر المحكمة من اجل اجراء معابنة واستجواب وبعد تردد السيد المقوض القضائي عليه عدة مرات وهو الامر الذي يؤكد الملف عدد 2023/6181/3481 الذي انتقل الى سطح العمارة والذي تفاجأ بوجود بابين بسطح مغلقين وبعد سؤال المستخدمة بشقة

المدعى عليه السيدة
صرحت ان المدعى عليه عادل حداد غير موجود وانه هو من يتوفر على مفاتيح سطح
العمارة كما انه رغم ترك اشعار له من طرف السيد المفوض القضائي من اجل التوصل معه لاتمام إجراءات المعاينة واستجواب
الا ان المدعى عليه ولعلمه بحقيقة افعاله رفض الاستجابة للطلب والتمس الحكم برد كل دفعات الطرف المدعى عليه والحكم
وفق مطالب العارض.

وبناء على المذكرة التعقيبية المدلى بها من طرف دفاع المدعى عليه بجملة 2025/01/22 جاء فيها انه خلافا لمزاعم
المدعى ورغم ادلائه باصل شهادة ملكيته للمتجر المتواجد بالطابق الأرضي فان اصل شهادة الملكية تلك لا تبين المقصود
بالاجزاء المشتركة بالضبط وهل يعتبر سطح العمارة من ضمنها ام لا وبالتالي فانه وفي انعدام المستند الرسمي الذي يبين الأجزاء
المشتركة ومدى احقية المدعى أصلا في سطح العمارة فان دعواه تبقى غير مقبولة شكلا لانعدام صفته ولرفعها في مواجهة غير
ذي صفة ومن جهة أخرى فان العارض يؤكد للمحكمة بانه لم يمنع قط أي احد من الملاك المشتركين من استغلال سطح
العمارة وانه لم يشيد بسطحها أي بناء سواء كان قانوني او عشوائي وانه ومنذ اقتنائه للشقة التي يشغلها وجد سطح العمارة
على حالته تلك ولم يشيد به أي بناء كيفما كانت طبيعته سواء كان قانوني او غير قانوني مما تكون معه دعوى المدعى غير
مؤسسة من الناحيتين الواقعية والقانونية ويتعين التصريح بردها على حالتها مع ما يترتب عن ذلك من اثار قانونية وادلى بنسخة
من قرار محكمة النقض عدد 2139 الصادر بتاريخ 2011/5/10 في الملف رقم 2010/5/1/4631.

وبناء على إدراج القضية بعدة جلسات كان آخرها بجملة 2025/01/22 التي بالملف مذكرة الأستاذ سعيد
ديدي وتخلفت الأستاذة سدوسي، فتقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة وتم حجزها للتأمل لجلسة 2025/02/05.

وبعد التأمل طبقا للقانون

حيث إن الدعوى تهدف الى الحكم على المدعى عليه برفع الضرر جراء تشييد بناء
عشوائي بسطح العمارة والحكم عليه بإرجاع الحالة الى ما كانت عليه وفقا للتصميم الهندسي
مع تعويض عن الضرر.
وحيث عزز المدعى طلبه باصل محضر معاينة نسخة من طلب اجراء معاينة وصور لسطح العمارة.
وحيث أسس المدعى دعواه على اعتبار أنه يملك محلا تجاريا بالملاك المشترك وانه تضرر
من منعه من استغلال السطح.

وحيث نازع المدعى عليه في صفة المدعى وعدم اثبات تملكه لاجزاء مشتركة بالسطح
وعدم ادلائه بما يفيد كون المدعى عليه بدوره هو من قام بالبناء المطلوب رفعه او ما يفيد منعه
للمدعى من استغلال السطح.

وحيث بالاطلاع على شهادة الملكية العقارية المحتج بها من المدعى تبين حقا وباعتبار
دفعات المدعى عليه، كون العقار خاضع لنظام الملكية المشتركة ومع ذلك لم يدل الطرف
المدعى بسواء بنظام الملكية المشتركة للعقار والمودع بالمحافظة على الأملاك العقارية او التصميم

المهندس المرفق به حتى يتأتى للمحكمة الوقوف على الأجزاء المشتركة والأجزاء المفترزة لكل من أطراف الدعوى وما اذا كان المدعى عليه هو من قام ببناء بالسطح وبالتالي حرمانه من استغلال نصيبه فيه في حالة ثبوت كون المدعى يملك أجزاء مشتركة به، كما لم يدل بأي محضر للجميع العام لاتحاد الملاك لاثبات الصفة او التأكد ممن له صلاحية تمثيله.

وحيث جاء في قرار لمحكمة النقض عدد 308 وتاريخ 2022/04/12 في الملف المدني رقم 2021/2/1/790 "حيث إنه بمقتضى المادة 1 من قانون المسطرة المدنية لا يصح التقاضي الا ممن له الصفة والصفة من النظام العام تثيرها المحكمة تلقائيا بما في ذلك محكمة النقض".

وحيث إن البين من مقال الدعوى الذي صدر بشأنه الحكم الابتدائي المؤيد بالقرار الاستثنائي المطعون فيه انها قدمت من طرف "ج ع ا م ج م" ممثلا من طرف "د. م." ومحكمة الاستئناف ودون التأكد من توفر من مثل الطرف المدعي على الصفة في تقديم الدعوى بتت فيه وأيدت الحكم المبني على قبولها في حين ان النزاع يحكم قانون الملكية المشتركة المحدد لضوابط التقاضي بما في ذلك من له صلاحية تمثيل الاتحاد في الدعاوى، مما كان معه القرار خارقا للفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وعرضه للنقض".

وحيث تبعا لذلك يكون الطلب غير مؤسس ويتعين التصريح بعدم قبوله.

وحيث يتعين تحميل المدعي المصاريف.

وتطبيقا للقانون.

للمذاكرات الاسما

حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا :

❑ في الشكل : بعدم قبول الطلب وتحميل المدعي المصاريف.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وتلي بقاعة الجلسات الاعتيادية بمقر المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء وكانت الهيئة مترتبة من السادة :

السيد رشيد الدويج رئيسا

السيد الفاسي - وزير

السيد كات تسليم

السيد

الرئيس