

أصل القرار المحفوظ بكتابة الضبط

بمحكمة الاستئناف بالدار البيضاء

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ : 27 / 05 / 2019
وهي تبت في المادة المدنية مؤلفة من السادة :

أحـــــمد لعل رئيسا

عبدالإله العباسي مستشارا مقرا

عـــــبيد حميد مستشارا

وبمساعدة السيد : عبدالكريم كردود كاتب للضبط

القرار التالي :

بيين : شركة فريدم بروبرتي فاند شركة محدودة المسؤولية في شخص

ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي بالدار البيضاء المركز التجاري انفا بلاص

مكتب تسيير المركز التجاري BUREAU DE GESTION DU CENTRE

COMMERCIAL شارع لاكورنيش

موطنها المختار بمكتب الأستاذان جهاد اكرام وكوثر جلال المحاميان بهيئة الدار

البيضاء بوصفها مستأنفة ومستأنفا عليها فرعيا من جهة

وبيين : 1- السيد محمد كوهن مركب انفا بلاص الشقة B3-N15-0A شارع

لاكورنيش الدار البيضاء.

1- السيد مهدي بن غانم الذي لا تتوفر العارضة على عنوانه الكامل والذي

يقطن حسب ما جاء في المقال في مركب انفا بلاص دون تحديد رقم الشقة

الدار البيضاء.

2- السيد شكيب هاشمي الادريسي الذي لا تتوفر العارضة على عنوانه

الكامل والذي يقطن حسب ما جاء في المقال في مركب انفا بلاص دون

تحديد رقم الشقة الدار البيضاء.

3- السيد عبدالرزاق الزيزي مركب انفا بلاص الشقة B6-N28-2A شارع

لاكورنيش الدار البيضاء.

4- السيد محمد حدادو مركب انفا بلاص الشقة B6-N25-2D شارع

لاكورنيش الدار البيضاء.

5- السيد جعفر الكتاني مركب انفا بلاص الشقة B6-N26-2D ارع

لاكورنيش الدار البيضاء.

المملكة المغربية

وزارة العدل والحريات

محكمة الاستئناف

بالدار البيضاء

الغرفة المدنية

قرار عدد:

4190

صدر بتاريخ:

27 / 05 / 2019

ملف رقمه

بالمحكمة الابتدائية :

16/1201/3619

رقمه بمحكمة

الاستئناف:

18/1201/6498

المستأنف :

المستأنف عليه:

ملف مدني رقم : 18/1201/6498 قرار بتاريخ :

6- السيد جعفر الكتاني مركب انفا بلاص الشقة B6-N26-2D شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

7- السيد بول سكوتني مركب انفا بلاص الشقة B2-N11-3B شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

8- السيدة ايمان بلمعلم مركب انفا بلاص الشقة B6-N27-2B شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

9- السيدة مونية التازي مركب انفا بلاص الشقة B6-N28-0B شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

10- السيدة نادية بوشان مركب انفا بلاص الشقة B6-N27-2B شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

11- السيدة كوثر كسوس مركب انفا بلاص الشقة B2-N14-2B شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

12- السيدة هند بنيس مركب انفا بلاص الشقة B3-N16-1A شارع لاكورنيش
الدار البيضاء.

13- السيدة وفاء فافنتا الذي لا تتوفر العارضة على عنوانه الكامل والذي
يقطن حسب المقال في مركب انفا بلاص دون تحديد رقم الشقة البيضاء.

14- السيدة نجاة عرضن مركب انفا بلاص الشقة B6-N27-3C شارع
لاكورنيش الدار البيضاء.

مواطنهم المختار بمكتب الأستاذ محمد ابوزير المحامي بهيئة الدار البيضاء

15- اتحاد ملاك مركب * انفا بلاص ليفينك ريزورت في شخص ممثله

القانوني وكيل اتحاد الملاك شركة طاييس وهو الاتحاد الكائن بمقراتحاد

الملاك شارع لاكورنيش مركب انفا بلاص ليفينغ ريزورت مكتب تسيير

الملكية المشتركة . بوصفهم مستأنفا عليهم ومستأنفين فرعيا

من جهة أخرى

بحضور: 16- شركة طاييس باعتبارها وكيل الاتحاد الحالي شركة مساهمة في

شخص ممثله القانوني الكائن مقرها الاجتماعي بزاوية زنقة عائشة أم المؤمنين

وزنقة عبدالرحمان الصحراوي الطابق 5 الدرج 3 GCH البيضاء.

17- شركة أنفا بلاج ماناجمانت باعتبارها وكيل الاتحاد السابق ش.م.م في

شخص ممثله القانوني شارع بوركون زنقة جعفر بن الحبيب اقامة المشرق

2 الطابق الأول الرقم 3 الدار البيضاء.

بناء على مقال الاستئناف والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع الوثائق المدرجة بالملف.

وبناء على تقرير السيد المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته باعفاء من الرئيس

وتطبيقا لمقتضيات الفصل 134 وما يليه والفصل 328 وما يليه والفصل 429 من قانون المسطرة المدنية.

حيث بمقتضى المقال الاستئنافي المسجل بتاريخ 2018/07/13 والمؤدى عنه الرسوم القضائية الذي تقدمت به شركة فريدم بروبرتي فاند في شخص ممثلها القانوني بواسطة نائبها وبمقتضاه تستأنف الأحكام الصادرة عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء في الملف 2016/1201/6319 والمفصلة كما يلي:

- الحكم التمهيدي رقم 30 الصادر بتاريخ 10 يناير 2017 القاضي بإجراء خبرة

- الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 14 مارس 2017 القاضي باستبدال الخبير

- والحكم القطعي رقم 5791 الصادر بتاريخ 26 دجنبر 2017 والبات في الجوهر

بمقتضى الاستئناف الفرعي المسجل بتاريخ 2018/11/12 والمؤدى عنه الرسوم القضائية تقدم به السادة سكان إقامة انفا بلاص بواسطة نائبهم بمقتضاه يستأنفون استئنافا فرعيا وجزئيا الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بتاريخ 2017/12/26 في الملف المدني عدد 2016/1201/3619 والقاضي بما يلي : في الشكل بعدم قبول طلب كل من السيدة وفاء ففانتا ، مهدي بنغانم وشكيب هاشمي وقبول مطالب باقي المدعين وكذا مقال المتدخلة اراديا في الدعوى.

وفي الموضوع : الحكم بتخفيض مساهمات المدعين وهم محمد كوهن ، عبد الرزاق الزيزي ، محمد حدادو ، جعفر الكتاني ، بول سكونتي ، ايمان بلعلم ، مونية التازي، نادية بوشان، كوثر كسوس ، هند بنيس ، نجاة عرضن ، المخصصة لصيانة الأجزاء المشتركة إقامة انفا بلاص بنسبة 25 في المائة والصائر .

موجز الوقائع :

حيث تقدم الطرف المدعي بواسطة نائبه بمقال افتتاحي للدعوى امام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2016/07/14 والذي يعرضون من خلاله انهم يقطنون بمركب انفا بلاص وان شركة انفا بلاج تتولى تسيير المركب بعدما فوض لها الجمع العام ذلك وفقا للقانون رقم 18.00 المنظم للملكية المشتركة الصادر بتاريخ 3 أكتوبر 2002 وانهم عقدوا جمع عام بتاريخ 2013/06/12 لاتحاد الملاك لوضع نظام الملكية المشتركة ولتمثيل جمع الملاك من أجل الحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة تطبيقا لمقتضيات المادة 13 و 15 من نفس القانون وانه بتاريخ 2014/04/28 عقد جمع عام من طرف جمعية اتحاد الملاكين للمصادقة على ميزانية سنة 2013 وتحديد التكاليف والحد الأقصى للنفقات وعلى الرصيد المالي الخاص لتحمل اشغال الصيانة الكبرى طبقا لمقتضيات المادة 20 من القانون أعلاه والمصادقة على ميزانية السنة الموالية وقد ثبت من خلال الميزانيات المعتمدة ان تكاليف الأجزاء المشتركة مبالغ فيه بشكل كبير خصوصا وان المركب التجاري يستفيد منه العموم وزوار المحلات التجارية وان سكان المركب السكني يؤدون تكاليف عن المركب السكني والتجاري بالرغم من ان أصحاب المحلات التجارية والعموم هم من يستفيد من المركب التجاري وان المرآب بدون مقابل ومفتوح في وجه العموم وفعلا تمت مناقشة التقارير المالية والأدبية للسنوات السابقة وطلبوا الاطلاع على الميزانية واقتصاص وتعديل نظام الملكية المشتركة وذلك بفصل المركب التجاري عن المركب السكني من حيث أداء تكاليف الأجزاء المشتركة إلا ان هذا الطلب بقي بدون جدوى وانه طبقا للمادة 37 من الأجزاء المفروزة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة وذلك على النحو المؤكد بموجب المادة 6 من القانون 18.00 وان القانون نص على توزيع التكاليف بحسب النسبة التي يملكها المالك في الأجزاء المشتركة وان نظام الملكية المشتركة المودع بالمحافظة العقارية والذي يلزم كل واحد من الملاك قد نص على ذلك صراحة وان الدعوى منعدمة الأساس القانوني والتمسوا الحكم بتعديل نظام الملكية المشتركة وذلك بفصل المركب السكني عن المركب التجاري وبتخفيض واجبات الأجزاء المشتركة والحكم بانتداب احد الخبراء تكون مهمته القيام باقتصاص

ميزانية اتحاد ملاك إقامة انفا بلاص وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليها الصائر. المرفقات محضر معاينة ونسخة من الميزانية ونسخة من محاضر الجموع العامة وشواهد الملكية .
وحيث امرت المحكمة الابتدائية بإجراء خبرة بمقتضى الحكم التمهيدي الصادر بتاريخ 2017/01/10 عهدت بها للخبير السيد أحمد الضعيف .

وحيث ادلى الخبير أحمد الضعيف بتاريخ 2017/02/27 برسالة رامية الى اعفائه من المهمة ، بعله أنه سبق للمدعى عليها شركة أنفا بلاج ماناجمانت ان استفادت من استشارته التقنية تتعلق بالمركب .

وحيث أصدرت المحكمة حكما تمهيديا قضى باستبدال الخبير ، وتعيين السيد أحمد سعيد يوس محله الذي .
بتقريره بكتابة الضبط بتاريخ 2017/09/25 خلص فيه أن المساهمات أو التكاليف يجب أن تكون عادلة في توزيعها ولا يمكن لمالك الشقق أن يتحملوا نفقات لا تخصم ، ولا يستفيدون منها واقترح تخفيض مساهماتهم حسب ما هو محدد في الميزانية العامة بنسبة 45 في المائة . وحيث تقدمت شركة فريدوم بروبرتي فاند بوسطة نائبها بمقال التدخل في الدعوى مؤدى عنه الرسوم القضائية جاء فيه ان المتدخلة تملك المركب التجاري المعروف ب" انفا بلاص " وان صفتها ثابتة من خلال محضر الجمع العام العادي لملاك مركب انفا بلاص المنعقد بتاريخ 2017/6/28 وورقة الحضور التي تشير الى انها تملك نسبة 3224 من اصل 10.000 من الأجزاء المشتركة ملتزمة الاشهاد بتدخلها في الدعوى مع حفظ حقها في ابداء مستنتاجاتها في الموضوع وارفق المقال بنسخة من الجمع العام .

وبعد تعقيب الأطراف وادلاء نائب المدعين بمقال إصلاحي مؤدى عنه الرسوم القضائية اكد خلاله ان المتدخلة غير معنية بالنزاع وان موضوع الدعوى ينصب أساسا على تخفيض تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة الخاصة بالسكان فقط ولم يتطرقوا الى المساهمات التي يؤديها أصحاب المركب التجاري وان المشكل ليس في النسب المخصصة لكل مالك ولكن في مبلغ المساهمات التي وضعتها المدعى عليها بصفة قبلية وانفرادية ولمدة طويلة جدا والتسوارد جميع دفعات المتدخلة اختياريا وفي المقال الإصلاحي الاشهاد لهم بانهم يصلحون دعواهم ويلتمسون تخفيض مساهماتهم وفق المادتين 37 -38 من قانون 18/00 وحسب خلاصات تقرير الخبرة بنسبة 45 في المائة مع النفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهم الصائر .

وبعد تمام الإجراءات صدر الحكم المستأنف المشار الى منطوقه اعلاه .

أسباب الاستئناف

حيث تتلخص اسباب الاستئناف فيما يلي :

في الدفع بعدم القبول لخرق الترتيب الوارد في المادة 37 من القانون 18.00 : لقد أسس المستأنف عليهم استئنافهم على مقتضيات المادة 37 من القانون 18.00 والتي يتبين من خلالها سواء قبل التعديل ام بعده ، ان المشرع قد قرن إمكانية اللجوء للقضاء قصد المطالبة بتعديل توزيع التكاليف المشتركة ، بضرورة تحقق شرط قبلي وهو ان يكون الطلب قد قدم أولا الى الجمع العام دون ان يستجيب له هذا الأخير، اذ ان المشرع قد وضع مبدأ في النص الأصلي للقانون 18.00 مفاده أن الأصل هو توزيع التكاليف بحسب نصيب كل مالك في الجزء المفرز من العقار ، وهو المبدأ الذي كرسه المادتان 6 و 35 من القانون 18.00 في صيغته الأصلية ، ثم وضع استثناء من هذا الأصل ليكون الاستثناء هو جواز تعديل توزيع التكاليف بطلب يقدم الى الجمع العام ، قبل ان يقرر قاعدة استثنائية ثانية ، وهي جواز التعديل عن طريق اللجوء الى المحكمة ، اذ يتعين بذلك تقديم الطلب الى الجمع العام أولا ، تحت طائلة عدم قبول الطلب المرفوع الى المحكمة ، وهذا ما ينطبق على المستأنف عليهم اذ لم يسبق لهم ان قدموا طلب تعديل توزيع التكاليف المشتركة الى الجمع العام، مما يجعل دعواهم الحالية،

بغض النظر عن عدم استنادها الى أي أساس ، سابقة لأوانها مما يتعين معه التصريح بعدم قبولها ، في حين ان محكمة الدرجة الأولى قد ردت هذا الدفع ، بتعليق مضمونه ان المستأنف عليهم قد سبق لهم ان وجهوا إنذارا الى وكيل الاتحاد بتاريخ 24 يونيو 2015 ، قصد عقد جمع عام تعدل من خلاله المصاريف ، وان هذه الأخيرة لم تستجب للإنذار مما يعني ان المستأنف عليهم قد باشروا المسطرة القبلية ، فأوجه مخالفة الإنذار لمقتضيات نظام الملكية المشتركة متعددة ومنها أن المستأنف عليهم لا يملكون الربع من الأصوات التي يملكها مجموع الملاك المشتركين فلا حق ولا صفة لهم في توجيهه ، ثم ان المستأنف عليهم لم يلجؤوا الى رئيس المحكمة للمطالبة بعقد الجمع العام مع الإشارة الى ان المستأنف عليهم يخضعون لنظام الملكية المشتركة بقوة القانون ، بل أنهم ارتضوا تطبيقه عليهم من خلال عقود شراء الشقق التي يملكونها والتي سبق الادلاء بها من قبل المدعى عليهما الأصليين ، أي أن نظام الملكية المشتركة يعتبر اتفاقا يقوم مقام القانون بالنسبة للملاك المشتركين طبقا للفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود ، فيكون احترامه واجبا عليهم ، بالإضافة الى ذلك فالإنذار غير متطابق من حيث موضوعه مع الدعوى الحالية إذ انه يرمي الى عقد جمع عام استثنائي قصد تعديل توزيع التكاليف المشتركة بفصل المركب السكني عن المركب التجاري ، فضلا عن ذلك فالمستأنف عليهم لم يتقدموا بطلب تعديل توزيع التكاليف في اطار المكنة المنصوص عليها في الفقرة الخامسة من الفصل 41 من نظام الملكية المشتركة .

في الدفع بعدم القبول لخرق الفصل 14 من ق م م : لقد اثارته الجهة المستأنفة ان الدعوى غير مقبولة لرفعها من عدة اشخاص خرقا للفصل 14 من ق م م ، اذ ان محكمة الدرجة الأولى قد ردت الدفع المؤسس على الفصل 14 من ق م م ، بأن المدعين تجمعه المصلحة المشتركة المتمثلة في كونهم يجمعهم نظام الملكية المشتركة ، وأجزاء مشتركة ذات رسم عقاري واحد، وأنهم مؤطرون في اطار قانوني واحد هو اتحاد الملاك المشتركين ، وان النزاع الحالي يمثل بالنسبة لهم مصلحة جماعية يستهدف تخفيض تكاليف ومساهمات صيانة الأجزاء المشتركة الى ما هو أفيد وأصلح لهم ، اذ ان محكمة الدرجة الأولى قد استدللت للقول بوجود المصلحة المشتركة ، بنظام الملكية المشتركة وبالرسم العقاري للأجزاء المشتركة ، وبأن المستأنف عليهم مؤطرون في اطار قانوني واحد هو اتحاد الملاك المشتركين والحال ان النزاع ليس منصبا على أي شيء مما ذكر ، اذ كل ذلك خارج عن نطاق الدعوى ، وانما نطاقها وموضوعها لا يتعدى التكاليف المشتركة التي ليس أساس الالتزام بها وادائها هو نظام الملكية المشتركة ولا الرسم العقاري المذكور ولا اتحاد الملاك المشتركين ، بل أساسها هو الرسم العقاري المفرز لكل مستأنف عليه شخصا شخصا ، مما ينبغي الإشارة الى ان جواز رفع دعوى واحدة من عدة مدعين ، عملا بالفصل 14 من ق م م وانما هو استثناء ومعلوم ان الاستثناء لا يتوسع فيه ولا يقاس عليه .

في الدفع بانعدام صفة السيد محمد كوهن : ادلى السيد محمد كوهن بعقد شراء فقط قصد اثبات صفته ولم يدل بشهادة الملكية التي تثبت ان هذا العقد مقيد في الرسم العقاري ، مما يعني انه لم يثبت كونه ذا صفة باعتباره أحد الملاك المشتركين ، مما يعني انه لم يثبت صفته في الادعاء ، اذ ان محكمة الدرجة الأولى قد ردت هذا الدفع بأن عقد الشراء مثبت لتملكه الشقة فتكون له الصفة بناء على ذلك ، مادام ان الدعوى لا تهدف الى استحقاق عقار حتى يمكن التشدد في الاثبات والمطالبة برسم الملكية استنادا للفصل 67 من ظهير التحفيظ

العقاري ، اذ ان عقد الشراء لا يثبت الملكية ، ومن ثم لا يثبت صفة المالك ، هو ان العقار محفظ إذ لا يكون للحق العيني كحق الملكية، حالة تعلقه بهذا النوع من العقارات وجود إلا إذا كان مقيدا في الرسم العقاري ، طبقا للفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري ، فتقييد العقد ، وليس العقد في ذاته ، هو المنشئ للحق العيني وإلا فهو والعدم سواء ، فمحكمة الدرجة الأولى قد خولت الحق في الادعاء لشخص لم يثبت صفته كمالك مشترك ، وجعلته طرفا في الاحكام التمهيديين والقطعي ، خرقا للفصل الأول من ق م م وللفصلين 66 و 67 من ظهير التحفيظ العقاري ، مما يناسب الغاء ما قضت به من قبول شق الدعوى المقدم من طرف السيد محمد كوهن والحكم من جديد بعدم القبول في مواجهته .

في الدفع بانعدام صفة السيد عبد الرزاق الزيزي : اذ انه لا صفة للسيد عبد الرزاق الزيزي في الدعوى لأنه صاحب حق انتفاع فقط حسب الثابت من شهادة الملكية رقم D952518 ، ولأن المشرع في القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، استعمل عبارة المالك للدلالة على من تكون له صفة المنتمي الى اتحاد الملاك ، وهذه الصفة تصدق على مالك الرقبة دون المنتفع وذلك حالة نشوء حق الانتفاع ، اذ ان محكمة الدرجة الأولى قد ردت هذا الدفع على أساس ان حق الانتفاع حق عيني وان المنتفع هو المستفيد من خدمات وصيانة الأجزاء المشتركة فتكون له الصفة في الدعوى .

واحتياطيا في الموضوع ركزت المستأنفة دفوعها فيمايلي:

في انعدام العلة من تطبيق المادة 37 من القانون 18.00 : يتبين من خلال الرجوع الى الحكم القطعي المستأنف ان محكمة الدرجة الأولى قد استدلت بمقتضيات المادة 37 من القانون 18.00 قصد تخفيض التكاليف ، اذ انه لما قضت محكمة الدرجة الأولى بتخفيض مساهمات المستأنف عليهم دون أن تتوقف على وجود تغيير للغرض المخصص له جزء أو أكثر من الأجزاء المفترزة ، فقد خرقت المادة 37 من القانون 18.00 ولم تجعل لقضائها أي أساس ، فالمستأنف عليهم لم يدعوا ولم يثبتوا وجود أي تغيير للغرض المذكور، مما يتعين معه الغاء الحكم القطعي المستأنف والحكم من جديد برفض طلبات المستأنف عليهم .

في انعدام العلة من تطبيق المادتين 38 و 35 مكرر 2 من القانون 18.00 : من خلال الرجوع الى الحكم القطعي المستأنف يتبين ان محكمة الدرجة الأولى قد استدلت بمقتضيات المادة 38 من القانون 18.00 قصد تخفيض التكاليف ، فالمستأنف عليهم لم يبينوا وجه الاختلال في التناسب بين ما يملكون من أنصبة مشتركة وبين مساهمتهم في التكاليف وانما اكتفوا بالادعاء بأن التكاليف مبالغ فيها ، وهو ادعاء مبهم يدل على عدم جدية الدعوى ، مع العلم ان الأصل في الأشياء هو السلامة من أي خلل ، فيكون عبئ اثبات وجود خلل عليهم لا على العارضة ، فمحكمة الدرجة الأولى قد ذهبت الى ان المادة 38 من القانون 18.00 لا تخص التناسب بين مساهمة المالك في التكاليف وبين الأجزاء المشتركة التي يملكها والتي تتحدد بالنظر الى ما يملكه من انصبة مفترزة ، بل تخص كذلك التناسب بين المساهمة في التكاليف وبين الخدمات التي يستفيد منها المالك . اذ انه لما اعتمدت محكمة الدرجة الأولى على قواعد قانونية لا علاقة لها بالنزاع ، فقد جاء قضاؤها منعدم الأساس ، مما يتعين معه الغاء الحكم القطعي المستأنف والحكم من جديد برفض طلبات المستأنف عليهم .

في انعدام العلة من تطبيق المادة 37 مكرر 1 من القانون 18.00 : اعتمدت محكمة الدرجة الأولى للحكم بتخفيض مساهمات المستأنف عليهم على المادة 37 مكرر 1 من القانون 18.00، والتي تجيز إحداث حساب احتياطي لتغطية المصاريف غير العادية أو الطارئة ، يتم تمويله من قبل المالك المشتركين بدفعات إضافية تحدد قيمتها ووجه صرفها من طرف الجمع العام ، اذ ان التكاليف المشتركة في النازلة الحالية لا تشمل الا على النفقات اليومية والعادية ، فلا وجه لتخفيضها من أجل إحداث الحساب الاحتياطي المذكور في المادة 37 مكرر 1 ، فيكون استدلال محكمة الدرجة الأولى بهذه المادة في غير محله وقضاؤها عديم الأساس ، مما يتعين معه الغاء الحكم القطعي المستأنف والحكم من جديد برفض طلبات المستأنف عليهم .

في مناقشة استفادة المحلات التجارية من الأجزاء المشتركة ، أكثر من مالكي الشقق السكنية: انه مما أسست عليه محكمة الدرجة الأولى قضاءها لتخفيض مساهمات المستأنف عليهم ، هو عدم مطابقة ما يؤدي من مصاريف الخدمات مقابل استفادة المحلات التجارية من الأجزاء المشتركة أكثر من غيرهم من مالكي الشقق السكنية ، فيكون من حق هؤلاء الأخيرين المطالبة بتعديل المساهمات بشكل يتوافق مع الخدمات المستفاد منها ، فالعارضة تتساءل في هذا الصدد ، كيف أمكن القول بتخفيض تكاليف بعض المالك المشتركين بعله ان العارضة تملك المركز التجاري وتستغل الأجزاء المشتركة أكثر من مالكي الشقق ، دون ان يتم الالتفات الى ان العارضة لا تدخل الى الاقامات السكنية ولا تستعملها ولا تستفيد من اجزائها المشتركة ، وهو ما يؤدي بتطبيق نفس المنطق الذي خلص اليه الحكم الابتدائي الى عدم تحميل العارضة مجموعة من المصاريف الخاصة بهذه الاقامات السكنية كإنارتها وصيانتها وتنظيفها واستهلاك الكهرباء الخاص بمصاعدها واستغلال أسطحها وغير ذلك ، اذ ان المحكمة لما حددت نسبة 25 في المائة والخبير لما حدد نسبة 45 في المائة ، لم يبينوا كيف وصلوا الى هذه النسبة ، وهو تم انقاص التكاليف الخاصة بالأجزاء المشتركة التي لا تستغلها العارضة ، فمحكمة الدرجة الأولى قضت بتخفيض مساهمات المستأنف عليهم على الرغم مما تقدم بيانه ، فقد جاء قضاؤها منعدم الأساس ، مما يتعين معه الغاء الحكم القطعي المستأنف والحكم من جديد برفض طلبات المستأنف عليهم .

في تعديل المحكمة الابتدائية لنظام الملكية المشتركة خرقا للقانون : قضت محكمة الدرجة الأولى بتخفيض مساهمات المستأنف عليهم المخصصة لصيانة الأجزاء المشتركة إقامة أنفا بلاص بنسبة 25 في المائة . في اعتماد تعليلات إضافية مخالفة للقانون : من العلل التي استدللت بها محكمة الدرجة الأولى لبناء قضائها، أنها لا ترى مانعا من مراجعة التكاليف اذا كان ما يؤديه المالك المشترك مبالغا فيه ويفوق ما تتطلبه الإصلاحات المجراة على الأجزاء المشتركة ، وان اعمال القضاء مراجعة النفقة ومراجعة التعويض في اطار حوادث الشغل ومراجعة الكراء ، وان القانون أولى بالتطبيق من نظام الملكية المشتركة وان قواعد العدالة والانصاف تستلزم تخفيض المساهمات ، فتنصيص المحكمة على انها لا ترى مانعا من مراجعة التكاليف، انما هو تعبير عن موقفها وليس تعليلا اذ ان التعليل المعدود من عناصر صحة الحكم القضائي هو المنطق القانوني الذي يؤدي الى النتيجة المتمثلة في المنطوق ، فالقول بأن التكاليف المشتركة مبالغ فيها ، وان ما يؤديه المالك المشتركون يفوق ما تتطلبه الإصلاحات المجراة على الأجزاء المشتركة كل ذلك لا دليل عليه ، والاصل هو التاسب بين

التكاليف المؤداة وبين اشغال الحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وتسييرها ، فاستدلال محكمة الدرجة الأولى بقواعد العدل والانصاف في غير محله ، لأن هذه القواعد لا يعقل ان تكون وسيلة الى مخالفة إرادة المشرع المعبر عنها بشكل صريح وواضح في النصوص التي استند اليها المستأنف عليهم والتي سبق انعدام العلة من تطبيقها في النازلة الحالية .

في اعتماد خبرة مخالفة للقانون : قضت محكمة الدرجة الأولى تمهيداً بإجراء خبرة مؤكدة حكمها التمهيدي الأول بموجب الحكم التمهيدي الثاني القاضي باستبدال الخبير وتكليفه بنفس المهمة المسندة للخبير الأول ، الا ان قضاءها هذا والخبرة المنجزة لا يقوم أي منها على أساس .

في خرق الحكمين التمهيديين للفقرة الثالثة للفصل 59 من ق م م : ردت المحكمة هذا النعي على حكميها التمهيديين بما جاء في حكمها القطعي من ان النقط التي حددتها للخبير ذات طابع تقني ولا يمكن لها الإحاطة بها الا من خلال اهل الخبرة ، اذ ان كل ذلك يدخل في بحث المحكمة خارج نطاق القانون 18.00 عن أساس تعتمد عليه لتخفيض التكاليف المشتركة للمستأنف عليهم ، ومنه فالاحكام التمهيديين والقطعي تكون مخالفة للفقرة الثالثة من الفصل 59 من ق م م ومنعده الأساس القانوني مما يعرضها للإلغاء .

في خرق الخبير لحقوق الدفاع : ان الخبير قد قام بزيارة المركب دون ان يعلم الأطراف بذلك ودون ان يحضروا وهو ما يمس بحقوق الدفاع ، اذ ان العارضة لا تعلم من الذي دل الخبير على مختلف أجزاء المركب وما الذي عاينه الخبير ومع من وأين ، فهناك العديد من المساحات التي لا تدخل في الأجزاء المشتركة ، وبذلك فالخبرة تكون قد أنجزت بشكل غير توافي مما كان معه على محكمة الدرجة الأولى تنحيها .

في خرق الفقرة الرابعة للفصل 59 من ق م م : انه لئن كانت محكمة الدرجة الأولى قد حددت للخبير نقطا قانونية خارقة بذلك الفقرة الثالثة من الفصل 59 من ق م م ، فقد كان على الخبير عدم الخوض في تلك النقط طبقاً للفقرة الرابعة من نفس الفصل، اذ انها تمنعه بشكل صريح من ان يجيب على أي سؤال يخرج عن اختصاصه الفني وله علاقة بالقانون ، أي ان الحكم التمهيدي الذي تكون النقط المحددة فيه قانونية لا يلزم الخبير في شيء اذ يتعين عليه في هذه الحالة الامتناع عن انجاز أي خبرة ، ومنه فالخبير في النازلة الحالة قد خاض في نقط قانونية ، فجاء تقريره خارقاً للفقرة الرابعة من الفصل 59 من ق م م ، فبخصوص مهمة توضيح المعايير المعتمدة في تحديد المساهمات والتكاليف المشتركة الراهنة ومدى ملاءمتها في الواقع ومقارنتها مع الاقدمات التي تتميز بنفس القيمة والموقع ، فيتعين التذكير في هذا الصدد بأن تحديد المساهمات والتكاليف، هو نقطة قانونية وليس نقطة فنية يمنع الخبير من الخوض فيها عملاً بمقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل 59 من ق م م ، اذ بما ان الخبير قد استند على المعطيات المالية المتعلقة بالسنتين الماليتين 2014 و 2015 ، وبما ان القانون 106.12 لم ينشر في الجريدة الرسمية الا بتاريخ 16 ماي 2016 ، فإن القانون المطبق هو الصيغة الأصلية للقانون 18.00 ، اذ انه بخصوص تحديد هذا النصيب الشائع ، فيتعين الرجوع الى جداول حساب الانصباء المفصلة في الصفحات من 91 الى 165 من نظام الملكية المشتركة المودع بالمحافظة العقارية ، والذي يوضح بالنسبة لكل جزء مفرز من العقار ، نسبة النصيب الشائع في كل من الإقامة الخاصة التي يوجد بها وفي المركب ككل ، فالرسم العقاري الخاص بالشقة السكنية المعرفة في نظام الملكية المشتركة تحت رقم 6 ، والتي مساحتها 76 متراً مربعاً والكائنة في الطابق الأرضي من الإقامة السكنية رقم 1 يتكون من الجزأين المفرزين 6 الخاص بالحيز المسكون من الشقة والذي مساحته 76 متراً مربعاً و 6A الخاص بالمكان المخصص لركن السيارة في المراب والملحق بالشقة المذكورة والذي مساحته 13 متراً مربعاً ، فبخصوص التكاليف ، فإنها تحدد بناء على العقود التي يتم ابرامها مع مختلف مقدمي الخدمات اللازمة للحفاظ على العقار المشترك وصيانتته وتسييره على النحو المنصوص عليه قانوناً، وبناء على المبالغ المستحقة لهؤلاء نظير الخدمات التي يقدمونها ، وبناء على كل ذلك فلا يمكن مطلقاً القول بإمكانية اسناد هذه المهمة للخبير فالمسألة ذات طابع قانوني محض بحيث تسند الى تحليل نصوص القانون ونظام الملكية المشتركة ، اذ انه في جميع الأحوال فالخبير لم يفد المحكمة بأي شيء في هذا الصدد ، بحيث أشار ان التكاليف مبالغ فيها ، ثم أكد بأنه يتعين التدقيق في التكاليف ، وبخصوص مهمة القول بكل دقة ووضوح هل هناك إمكانية للتفريق أو التمييز بين المساهمات التي يتعين على مالكي الشقق دفعها وبين تلك التي يتعين على ملاك المحلات

التجارية أداؤها ، فيتعين التذكير في هذا الصدد بأن الأمر يتعلق بنقطة قانونية وليس بنقطة فنية يمنع الخبير من الخوض فيها عملا بمقتضيات الفقرة الرابعة من الفصل 59 من ق م م ، وفي جميع الأحوال فإن ما انتهى إليه الخبير مخالف للقانون وللنصوص القانونية الصريحة التي تنظم طريقة توزيع التكاليف والتي تسند وجوبا الى النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة دون أي معيار آخر ، أما بخصوص مهمة القول ما اذا كانت هناك إمكانية للتخفيض من المساهمات والتكاليف بالنسبة لمالكي الشقق ، مع تحديد التعديل الأنسب واقتراح السومة ان امكن ، يتعين التذكير أيضا بأن الامر يتعلق بنقطة قانونية يمنع على الخبير التطرق لها طبقا للفقرة الرابعة من الفصل 59 من ق م م ، اذ يتعين التذكير ان قيمة المساهمات ليست محددة في مبلغ جزافي معين على النحو الذي قد يتبادر للذهن 300 أو 400 أو 500 درهم للشقة ، بل الواقع ان التطبيق السليم للقانون ولنظام الملكية المشتركة ، يعني ان القيمة المالية للمساهمة تختلف من سنة لأخرى ، بحسب الميزانية النهائية التي تحدد طبقا للمادة 24 من القانون 18.00 ، ففي جميع الأحوال فإن ما انتهى اليه الخبير مخالف للقانون وللنصوص القانونية الصريحة التي تنظم طريقة توزيع التكاليف والتي تسند وجوبا الى النصيب الشائع لكل مالك في الأجزاء المشتركة ، دون أي معيار آخر .

في عدم جدية الخبرة : تتمسك العارضة أساسا بأن اللجوء الى الخبرة في النازلة الحالية غير متطلب ، لكون موضوعها منظما من طرف المشرع تنظيما مفصلا على النحو السابق بيانه مما يستوجب استبعادها ، فالعارضة تنازع احتياطيا في تقرير الخبرة لعدم اتسامه بالجدية ، الخبرة المنني قائم على معيار محدد ، وتفتقد لكل تبرير ، ولا تعدو ان تكون انطباعات رجل عادي غير فني واقوالا عامة ومجردة لا تأثير لها في مجرى النزاع ، فما الذي اضافته تقرير الخبرة الى ما يزعمه المستأنف عليهم من التكاليف مبالغ فيها سوى انه انساق وراءها ، فقد اعتمد الخبير في مهمته المتعلقة بمقارنة المساهمات والتكاليف المشتركة مع اقامات أخرى ، على مجموعة من المعطيات المالية دون ان يوضح أي معيار موضوعي لتحديد هذه المعطيات ولا أوجه التشابه هذه الاقامات مع إقامة موضوع الملف الحالي ، فمن خلال تقرير الخبرة يتضح ان الخبير اكتفى بالادلاء بمجموعة من الوثائق تخص ميزانيات بعض الاقامات السكنية التي ليس لها أي وجه من تشابه مع الإقامة موضوع الدعوى ليخلص في تقريره بخصوص المقارنة الى القول ان هناك فرقا شاسعا بين التكاليف يصل الى حدود النصف ، مما يؤكد عدم جدية الخبرة وخلوها من أي إضافة الى موضوع الدعوى التي تبقى من دون أساس ، أما بخصوص مدى كفاية المساهمات وما اذا كان هناك خصائص او فائض في الميزانية ، فالخبير لم يكلف نفسه عناء القيام بذلك على ضوء الوثائق الحاسبية وانما اكتفى بتضمين خلاصته وترك الأساس المحدد في اجراء محاسبة دقيقة حول مدى مطابقة تلك المساهمات في تغطية التكاليف التي لم يشر لها لا من قريب ولا من بعيد .

في عدم الزامية تقرير الخبرة : بناء على ان محكمة الدرجة الأولى قد حددت للخبير نقطا قانونية خرقا للفقرة الثالثة من الفصل 59 من ق م م وان الخبير قد خاض نقط قانونية خرقا للفقرة الرابعة من نفس الفصل وان تقريره غير متسم بأي جدية وذلك على النحو السابق بيانه فإنه يتعين استبعاده خاصة ان المحكمة غير ملزمة بالتقيد به ، وبناء على كل ذلك ، ان محكمة الدرجة الأولى باعتمادها تقرير الخبرة على ما فيه من اختلالات تكون قد خرقت الفقرة الثالثة للفصل 66 من ق م م مما يعرض احكامها للإلغاء .

في حلول شركة طابيس محل شركة انفا بلاج ماناجمات : ستتوقف المحكمة على ان شركة طابيس المجراة المسطرة الحالية بحضورها في المرحلة الاستئنافية لم تكن طرفا في الدعوى خلال المرحلة الابتدائية ، فالشيء الذي يتعين الإشارة اليه هو ان العارضة لم تقم بموجب المقال الاستئنافي الحالي بإدخال الغير في الدعوى خلال المرحلة الاستئنافية ، وانما الواقع ان الشركة المذكورة هي وكيل الاتحاد الجديد لاتحاد الملاك الخاص بالمركب " انفا بلاص ليفينغ ريزورت" على اعتبار ان الجمع العام المنعقد بتاريخ 20 مارس 2018 أي بعد صدور الحكم المستأنف وقبل تقديم المقال الحالي ، قد قرر تعيين وكيل اتحاد ملاك جديد في شخص شركة طابيس ، وان الثابت قانونا انه في حالة تغيير وكيل الاتحاد فان الدعاوى يجب ان تسترسل في شخص وكيل الاتحاد الجديد وبما ان وكيل الاتحاد هو الذي يمثل اتحاد الملاك امام القضاء ، وبما ان اتحاد الملاك طرف في الدعوى خلال المرحلة الابتدائية وبما ان شركة انفا بلاج ماناجمات كانت طرفا خلال المرحلة الابتدائية باعتبارها وكيل الاتحاد وبما ان هذه الصفة قد انتقلت الى شركة طابيس على اثر الجمع العام المنعقد بتاريخ 20 مارس 2018 فإن اعتبار هذه الأخيرة طرفا في الملف الحالي خلال المرحلة الاستئنافية ، موافق للقانون . المرفقات نسختين مطابقتين للاصل للحكمين التمهيديين ونسخة مطابقة للاصل للحكم القطعي وطى التبليغ وصورة لقرار صادر عن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى منشور بمجلة المعيار .

وحيث تقدم سكان إقامة انفا بلاص بواسطة نائبهم بتاريخ 2018/11/12 باستئناف فرعي مؤدى عنه الرسوم القضائية ركزت أسبابه فيما يلي :

في قضاء الحكم المستأنف بعدم قبول الطلب المقدم من طرف السيد مهدي بنغانم : ان الحكم المستأنف فرعيا قضى بعدم قبول طلب العارض السيد مهدي بنغانم بعله عدم ادلائه بما يفيد صفته في الادعاء وملكيته كمالك في اطار الملكية المشتركة في إقامة مركب انفا بلاص ، اذ انه غني البيان ان المحكمة مصدره الحكم المستأنف لم تنذر العارض بالادلاء بما يفيد صفته في الادعاء وفقا لما يفرضه الفصل 1 من ق م م ومنه ينبغي الغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب العارض السيد مهدي بنغانم والتصدي والحكم من جديد بقبول طلبه وموضوعا الحكم باستفادته كباقي العارضين من تخفيض مساهماتهم المخصصة لصيانة الأجزاء المشتركة إقامة انفا بلاص بنسبة 45 من المائة والتأييد في الباقي .

في قضاء الحكم المستأنف بتخفيض مساهمات العارضين بنسبة 25 من المائة المخصصة لصيانة الأجزاء المشتركة إقامة انفا بلاص عوضا عن نسبة 45 في المائة المطلوبة ابتدائيا : ان الحكم المستأنف قضى بتخفيض مساهمات العارضين المخصصة بصيانة الأجزاء المشتركة إقامة بلاص بنسبة 25 في المائة ، لكن عكسا عن ذلك فان العارضين التمسوا ابتدائيا ويجددون ذلك استئنافا مصادقتهم على الخبرة المنجزة من طرف الخبير احمد سعيد يوس الذي خلص بتقريره استحقاق العارضين تخفيض مساهماتهم حسب ما هو محدد في الميزانيات العامة بنسبة 45 في المائة ، اذ يتجسد ان الخبير عقب اجابته عن جميع النقط التقنية موضوع الامر التمهيدي وابرازه الحيف اللاحق بالعارضين جراء المساواة بين المرافق السكنية والمحلات التجارية والفندقية والمهنية ، خلص الى استحقاق العارضين تخفيضا نسبته 45 من المائة من المساهمات المالية المخصصة لصيانة الأجزاء المشتركة ، مما يكون العارضين محقين بمقتضى استئنافهم الفرعي في المطالبة بتعديل الحكم المستأنف فرعيا وجزئيا وذلك بجعل نسبة التخفيض لمساهمات العارضين محددة في نسبة 45 من المائة المستحقة واقعا وقانونا والمحددة من طرف الخبير عوضا عن نسبة 25 في المائة المحكوم بها ابتدائيا والقول برفعها الى غاية النسبة المطلوبة ابتدائيا مع التأييد في الباقي .

حول الجواب عن المقال الاستئنافي الأصلي :

في الجواب عن الدفع بعدم القبول :

1- الدفع بخرق الترتيب الوارد بالمادة 37 من القانون 18.00 : ان العارضين يتمسكون بالتعليل المعتمد بالحكم المستأنف في هذا الجانب لمصادفته الصواب قانونا وينبغي تأييد الحكم المستأنف في هذا الجانب .

2- الدفع بخرق الفصل 14 من ق م م : ان العارضين محقين قانونا في تقديم مقال افتتاحي واحد اعتمادا على مصلحتهم المشتركة الممثلة قانونا كونهم يجمعهم نظام الملكية المشتركة والاجزاء المشتركة ذات الرسم العقاري الأصلي الواحد موضوع دعوى التخفيض من مساهماتهم كما انهم جميعا مؤطرين في اطار قانوني واحد هو اتحاد الملاك المشتركين والنزاع يعتبر مصلحة جماعية مما تكون المصلحة المشتركة قائمة وهو التعليل المعتمد بالحكم المستأنف المصادف للقانون مما يكون الدفع غير جدير بالاعتبار وينبغي رده وتأييد الحكم المستأنف في هذا الجانب .

3- الدفع بانعدام صفة السيد محمد كوهن : تفاديا لكل نقاش في هذه النقطة ورغم ان صفة السيد محمد كوهن ثابتة بمقتضى عقد البيع التوثيقي المدلى به ابتدائيا واعتمادا على ان الاستئناف ينشر الدعوى من جديد يدلي العارض السيد محمد كوهن بشهادة الملكية العقارية تدعيما لصفته في الادعاء والمرفقة صحبته والمبرزة ملكيته للشقة في اطار الملكية المشتركة موضوع الرسم العقاري عدد 01/113073 مركب انفا بلاص ، مما يبقى الدفع غير ذي أساس وينبغي تأييد الحكم المستأنف في هذا الجانب .

في الجواب على الدفع في الموضوع : ان الطاعنة تقدح في الحكم المستأنف عدم صوابيته بعله قضائها بتخفيض مساهمات العارضين دون ان تتوقف على وجود تغيير للغرض المخصص له جزء او اكثر من الأجزاء المفترزة مما تكون خارقة للمادة 37 من القانون 18.00 ، فالعارضين وتفاديا للتطويل فإنهم يتمسكون بالتعليل المعتمد بالحكم المستأنف المصادف للصواب واقعا وقانونا ويعتبرونه جوابا عن جميع الدفع الموضوعية المثارة والتي سبق اثارها ابتدائيا وغير المنتجة مما ينبغي ردها .

لاجله يلتزم الطرف المستأنف فرعيا في الشكل : قبول الاستئناف الفرعي.

وفي الموضوع : التصريح بإلغاء الحكم المستأنف فرعيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب المقدم من السيد مهدي بنغانم والتصدي والحكم من جديد بقبول طلبه والتصريح بتعديل الحكم المستأنف فرعيا وجزئيا وذلك برفع

ملف مدني عدد: 1201/6498 / 2018 / تاريخ القرار: 2019/05/27

نسبة مساهمات العارضين المخصصة لصيانة الأجزاء المشتركة لإقامة أنفا بلاص إلى غاية نسبة 45% المستحقة والمحددة من طرف الخبير والمطلوبة ابتداءً مع التأييد في الباقي وتحميل المستأنف عليهم الصائروفي الاستئناف الأصلي التصريح برده والحكم وفق طلبات العارضين بمقالهم الاستئنافي الفرعي وتحميل الطاعنة أصليا صائر استئنافها الأصلي وأرقت المذكرة بنسخة من الحكم المستأنف وشهادة ملكية السيد مهدي بنغانم وشهادة ملكية السيد الكوهن وشهادة ملكية السيد عبدالرزاق الزيزي .

وبجلسة 2018/11/19 أدلت شركة فريدم بروبروتي فاند بواسطة نائبها بمذكرة تعقيبية تلتبس من خلالها الحكم وفق المقال الاستئنافي وفي الاستئناف الفرعي الحكم برده وتحميل المستأنفين الصائر

وبجلسة 2018/12/03 أدي نائب اتحاد ملاك أنفا بلاص ليفينك ريزورت ووكيل اتحاد الملاك شركة طاييس بمذكرة ملتبسا من خلالها بخصوص الاستئناف الأصلي المقدم من طرف شركة فريدم بروبروتي فاند الاشهاد لكل من اتحاد ملاك أنفا بلاص ليفينك ريزورت ووكيل اتحاد الملاك شركة طاييس بتبنيهما لكل الدفوع الشكلية والموضوعية المثارة من قبل المستأنفة أصليا شركة فريدم بروبروتي فاند والحكم وفق ما جاء بمقال استئنافها الأصلي وبخصوص الاستئناف الفرعي المقدم من طرف السيد محمد الكوهن ومن معه التصريح وفق ما يقتضيه القانون والقول ان الاستئناف الفرعي لا يرتكز على اساس والحكم برده وعدم اخذه بعين الاعتبار وترك كافة الصوائر بما في ذلك صائر الاستئناف الفرعي على عاتق المستأنفين فرعيا .

وبناء على القرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2018/12/24 والقاضي بإجراء خبرة عقارية انتدب للقيام بها الخبير السيد قرموشي نجيب الذي انجز تقريراً في الموضوع تم ايداعه بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2019/04/18

وبناء على ادراج القضية بجلسة 2019/05/13 أدلت المستأنفة بواسطة نائبها بمذكرة بعد الخبرة تلتبس من خلالها المصادقة على الخبرة والحكم وفق طلبات العارضين بمقال الاستئناف الفرعي ويرد الاستئناف الأصلي لانعدام الأساس القانوني وبنفس الجلسة أعلاه أدلت شركة فريدم بروبروتي فاند بواسطة نوابها بمذكرة بعد الخبرة جاء فيها بكون الخبير لم يكن مكلفاً بتحديد قيمة التكاليف ولا مبلغها مما يكون معه قد تجاوز المهمة التي كلف بها من منطلق القرار التمهيدي مما جاء معه تقريره فاذا للمصادقية وان الخبير قد انجز المهمة بناء على استنتاجات ليس لها من التعليل العلمي أو الفني شيء والحال انه ليس مطلوب منه التعليل العلمي والفني لإقناع المتقاضين والمحكمة

مادام أن الخبرة قد تكون عنصرا في تعليل المحكمة لقضائها وانه ليس بمنطوق القرار التمهيدي إشارة الى المعاينة الشاملة للمركب مما يؤكد عدم مصداقية الخبرة كما أن القرار التمهيدي لم يكلف الخبير بتحديد نسبة التخفيض مما يؤكد ان غاية الخبير لم تكن إلا تدعيم موقف المستأنف عليهم اصليا بإقرار نسبة التخفيض وان تقرير الخبرة مبهم وغامض ذلك ان القانون قد حسم في بيان المرجع الواجب الاعتماد عليه لتحديد مقدار المساهمة في التكاليف المشتركة جاعلا هذا المقدار في شكل نسبة مئوية واحدة وتدور هذه النسبة مع النصيب الذي يملكه الملاك المشترك في الاجزاء المشتركة واتلي لا تتحدد من نوعية المصاريف بل انطلاقا من جداول الانصبة المحددة في نظام الملكية المشتركة المطابق للعمليات الطبوغرافية التي تنجز عند تجزيء الرسم العقاري الام الى رسوم عقارية فرعية وذلك ما يستفاد من الفقرة الثانية للمادة 36 من القانون 18.00 قبل تعديله والفقرة التاسعة من المادة 9 من هذا القانون بعد تعديله وان القرار التمهيدي نفسه قد تضمن الاشارة الى الربط بين نسبة المساهمة في التكاليف وبين الجزء المفرز *والصحيح الشائع* لا بين هذه النسبة وبين نوعية المصاريف فيكون الخبير عندما جعل النسبة دائرة مع نوعية المصاريف لا مع الجزء الشائع قد خرج عن نطاق القرار التمهيدي وخرق القانون فضلا على انه وقع في الغموض والإبهام والتناقض لا لشيء الا ليعبر بطريقته عن موقف المستأنف عليهم الرامين الى التخفيض والحال ان القرار التمهيدي لم يكلفه بتحديد نسبة التخفيض وان المدار في القرار التمهيدي هو فكرة التوافق بين مساهمة كل واحد من المستأنف عليهم في التكاليف المشتركة وبين الاجزاء التي يملكها في العقار المشترك وفي حدود هذا القرار والذي لم يتطرق اليه وهو ما يقتضي تعيين خبير اخر لينهض بالمهمة كما هي محددة في القرار التمهيدي وانه في جميع الاحوال فيبقى الاصل هو عدم اختلال التوافق بين المساهمة في التكاليف المشتركة وبين الانصبة التي يملكها المستأنف عليهم في العقار المشترك واذ يزعمون خلاف هذا الاصل فعليهم يقع عبء الاثبات وفي غياب هذا الاثبات تبقى دفوعهم على غير اساس وان العارضة تود تأكيد موقفها الذي عبرت عنه في طلبها الرامي الى اصلاح الخطأ المادي ذلك ان الملكية المشتركة والمساهمة فيها والتكاليف التي يتحملها الملاك المشتركون انما تخص الاجزاء المشتركة التي يجب ان يساهم كافة الملاك المشتركين في صيانتها اما الاجزاء المفرزة فيختص بها كل واحد من الملاك المشتركين على حدة كل في حدود ما يملك ومعنى ذلك ان المهمة يجب ان تتعلق بتحديد التناسب بين مساهمة المستأنف عليهم من ناحية وبين نصيبهم في الجزء المشترك او الشائع وليس الجزء المفرز من ناحية اخرى ملتصقا في الاستئناف الاصيلي الحكم اساسا وفق المقال الاستئنافي للعارضة واحتياطيا تعيين خبير اخر لانجاز المهمة كما هي محددة في القرار التمهيدي بعد التنصيص بان الامر يتعلق بتحديد التناسب بين المساهمات

ملف مدني عدد: 1201/6498 / 2018 / تاريخ القرار: 2019/05/27

والنصيب المملوك في الجزء المشترك وفي الاستئناف الفرعي رده وتحميل رافعيه الصائر.
وبناء على اعتبار القضية جاهزة تقرر حجزها للمداولة قصد النطق بالقرار خلال جلسة
2019/05/20 مددت 2019/05/27.

المحكمة

حيث حصر كل مستأنف استئنافه في الاسباب الواردة اعلاه.

وحيث فيما يخص الدفوع بعدم القبول بشأن خرق الترتيب الوارد في المادة 37 من القانون
18.00 ذلك ان المشرع حدد ترتيبا لكيفية اجراء تعديل توزيع التكاليف المشتركة بجعله
اللجوء الى الجمع العام سابقا على اللجوء الى المحكمة وان المدعين لم يسبق لهم تقديم طلب
تعديل توزيع التكاليف المشتركة الى الجمع العام مما يجعل دعواهم سابقة لأوانها ويتعين
عدم قبولها

لكن الثابت من وثائق الملف ومعطيات النازلة المعروضة على المحكمة ان المستأنف عليهم
اصليا سبق لهم ان تقدموا بطلب الى سنيك اقامة انفا بلاص بتاريخ 2015/06/24 توصلت
به عن طريق مركز الاعمال بوركون الكائن بنفس عنوان المدعى عليها بنفس التاريخ
اعلاه وذلك بشأن تعديل توزيع التكاليف المشتركة وفصل المركب السكني عن المركب
التجاري ولم يتم الاستجابة لطلبهم مما يكونوا معه قد سلكوا المسطرة القبلية دون جدوى
ويبقى من حقهم اللجوء الى المحكمة قصد المطالبة بتعديل التكاليف المتعلقة بصيانة الأجزاء
المشتركة

ومن جهة ثانية فالمشرع لم يرتب أي جزاء على عدم سلوك المدعين المسطرة القبلية
بتقديم الطلب اولا امام الجمع العام وعند عدم الاستجابة للطلب يقدم الى المحكمة .
ومن جهة ثالثة فالمادة 38 من ذات القانون اعلاه والتي جاءت واضحة الالفاظ والدلالة
تجيز الحق لكل مالك إذا تبين له أن مساهمته في التكاليف تفوق ما ينوبه أن يعرض الأمر
على المحكمة المختصة للمطالبة بمراجعتها في مواجهة اتحاد الملاك بحضور وكيل الاتحاد
عند الاقتضاء مما تبقى معه الوسيلة المثارة بهذا الخصوص على غير اساس ويتعين ردها .
وحيث فيما يتعلق بالدفع بعدم القبول لخرق الفصل 14 من ق.م.م فبتقديم المدعين لمقال
واحد مؤداة عنه الرسوم القضائية تكون الدعوى سليمة وصحيحة وغير مختلة شكلا لتوفر
المصلحة المشتركة التي تجمعهم باعتبارهم ملاك مشتركين يكون كل مالك مشترك عضوا
بقوة القانون في اتحاد الملاك المشتركين الذي يخضع في هيكله وتنظيمه لقانون الملكية
المشتركة اضافة الى نظام الملكية المشتركة الذي يعتبر سندا مشتركا بين كافة الملاك

المشتركين والذي هو عبارة عن عقد او ميثاق بين الملاك المشتركين يبين القواعد والضوابط المتعلقة بتسيير الاجزاء المشتركة والغرض الذي خصت له وشروط استغلالها واستعمالها والاستفادة منها ويحدد الاجزاء المفزة لكل مالك مشترك والاجزاء المشتركة بين كافة الملاك المشتركين والتي لا يجوز لأي مالك الاستئثار باستغلالها

وحيث فيما يتعلق بانعدام صفة السيد محمد كوهن وبنغانم المهدي فقد أدلى كل واحد منهما بشهادة الملكية تفيد تملكه في اطار الملكية المشتركة شقة بالمركب السكني انفا بلاص والمسلمة لهما من طرف المحافظة العقارية مما تبقى صفتها في الادعاء قائمة والوسيلة بهذا الخصوص على غير اساس ويتعين ردها .

وحيث فيما يتعلق بصفة السيد عبدالرزاق الزيزي فالثابت من شهادة الملكية المدلى بها ضمن طيات الملف انه يتمتع بحق الانتفاع كحق عيني اصلي وفق ما تنص عليه مدونة الحقوق العينية في المادة 9 وان الحق العيني العقاري هو سلطة مباشرة يخولها القانون لشخص معين على عقار معين وفق ما تنص عليه المادة 8 من مدونة الحقوق العينية وانه طبقا للمادة 82 من نفس المدونة اعلاه للمنتفع ان يستغل العقار محل حق الانتفاع بمختلف انواع الاستغلال التي تتفق مع طبيعته وله ان يتمتع بكل ما يذره هذا العقار من ثمار سواء كانت طبيعية او صناعية او مدنية وتبعاً لذلك فالمنتفع يتمتع بجميع المنافع التي تكون للمالك على العقار المنتفع به وهو المستفيد من خدمات وصيانة الاجزاء المشتركة لذلك فهو يواجه بضابط الملكية المشتركة وهو من يؤدي المساهمات في تكاليفها في غياب ما يثبت عكس ذلك لكون المنتفع يلتزم طيلة مدة الانتفاع بأداء ما يفرض على الملك المنتفع به من تكاليف دورية ويتحمل النفقات اللازمة لحفظه وصيانتته وتبقى له الصفة في المطالبة بتخفيض المساهمات الى الحد الذي يتناسب والجزء المفرز الذي ينتفع به.

وحيث فيما يخص باقي الدفوع الموضوعية فالثابت أن موضوع الدعوى بمقتضى المقال الافتتاحي هو تعديل نظام الملكية المشتركة وفصل المركب التجاري عن المركب السكني وتخفيض واجبات تكاليف الاجزاء المشتركة وانه بموجب المقال الاصلاحى أصبح الطلب النهائي المطروح على المحكمة هو تخفيض واجبات التكاليف المشتركة دون غيره وانه طبقا للمادة السادسة من قانون الملكية المشتركة يحدد النصيب الشائع لكل مالك في الاجزاء المشتركة على أساس مساحة الجزء المفرز العائد له بالنسبة الى مجموع مساحة الأجزاء المفزة في العقار حين إقامة الملكية المشتركة ما لم ينص على خلاف ذلك في عقود الملكية وتبعاً لذلك فإنه في اطار مناقشة الميزانية من طرف الجمع العام لاتحاد الملاك يتم تحديد التكاليف التي توزع على الملاك المشتركين حسب نصيب كل مالك في الجزء المفرز من العقار كما عبرت عن ذلك المادة 6 على اساس مساحة الجزء المفرز العائد له

ملف مدني عدد: 1201/6498 / 2018 / تاريخ القرار: 2019/05/27

بالنسبة الى مجموع مساحة الاجزاء المفترزة في العقار... وأن المحكمة لكي لا تتقصص دور الخبير ذلك ان أمر تحديد مساهمة كل مالك مشترك في تكاليف الاجزاء المشتركة مسألة فنية و تقنية يعود أمر البث فيها لذوي الاختصاص مما ارتأت معه الاستعانة بذوي الخبرة والأمر بإجراء خبرة جديدة طالما ان الخبرة المأمور بها خلال المرحلة الابتدائية تم الطعن في موضوعيتها ومخالفتها للقانون وانتدب للقيام بها الخبير السيد قرموشي نجيب: قصد تحديد ما اذا كانت نسبة مساهمة كل واحد من المالكين المشتركين المستأنف عليهم في صيانة هذه التكاليف توافق نصيبه في الجزء المفترز وفي حالة العكس تحديد النسبة الموافقة لما ناب لكل واحد منهم .

وأن الخبير اعلاه لم ينجز التقرير المودع بكتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ 2019/04/18 إلا بعد استدعاء الاطراف ونوابهم وتوصلهم حسب مرفقات التقرير وبعد الاستماع الى تصريحات الاطراف بحضور دفاعهم وتقديم كل طرف لوثائقه والإطلاع على وثائق الملف وعلى نظام الملكية المشتركة والإطلاع على وثائق المحاسبة والتسيير المحددة للتكاليف التي يستلزمها الحفاظ على الاجزاء المشتركة وصيانتها وجميع الخدمات المرتبطة بتدبير الملكية المشتركة والانتقال الى عين المكان ووصف العقار... وخلص بعد دراسته لمجموع المعطيات أعلاه إلى تحديد النسبة الموافقة لما ناب لكل واحد من المستأنف عليهم في تخفيض من قيمة ما يؤذونه وذلك بنسبة 44.87 % وبذلك جاءت خبرته وفق ما ينص عليه القانون ومبينة للمرتكزات والأسس العلمية الموصلة للنتيجة ويتعين اعتمادها والمصادقة عليها والوسائل المثارة بشأنها على غير اساس ولا مبرر لإجراء خبرة مضادة

وحيث فيما يتعلق بحلول شركة طابيس التي تم تعيينها وكيلا لاتحاد الملاك الخاص بالمركب أنفا بلاص محل شركة أنفا بلاج ماناجمانت فإن وكيل الاتحاد او السنديك من خلال صلاحياته هو المأمور الرسمي لاتحاد الملاك المشتركين ووكيل الاتحاد الذي يختص بتمثيله وتنفيذ القرارات المتخذة من طرفه وهو مؤسسة قانونية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي يعين من طرف الجمع العام لمدة سنتين قابلتين للتجديد وتنتهي مهامه بانتهاء مدة انتدابه ويمكن تجديد تعيينه من طرف الجمع العام والذي يجب عليه فور انتهاء مهمته ومدة انتدابه وعلى ابعد تقدير خلال أجل 15 يوما تبتدئ من تاريخ تعيين السنديك الجديد ان يسلم لهذا الاخير جميع الوثائق والربائد والسجلات والمستندات الخاصة بالاتحاد او بالعقار إضافة إلى بيان عن الوضعية المالية للاتحاد وكل الاموال والمبالغ النقدية العائدة للاتحاد تحت طائلة اجباره قضائيا على ذلك وتبعاً لذلك تنتقل الصفة الى الوكيل الجديد ويصبح هو الذي يمثل اتحاد الملاك المشتركين ويمارس صلاحيات وكيل الاتحاد المخولة له بموجب قانون الملكية المشتركة.

ملف مدني عدد: 1201/6498 / 2018 / تاريخ القرار: 2019/05/27

وحيث يتعين اعتبارا لما سلف بسطه القول بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول طلب السيد المهدي بنغانم والحكم من جديد بقبول طلبه وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله وفق منطوق هذا القرار .

وحيث يتعين تحميل كل مستأنف صائر استئنافه.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا انتهائيا حضوريا.

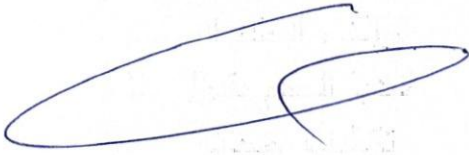
*في الشكل : سبق البث بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

*في الموضوع : برد الاستئناف الأصلي وإبقاء صائره على مقدمته وإلغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول طلب المسمى مهدي بنغانم وتصديا الحكم بقبول طلبه وتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض نسبة المساهمات في تكاليف صيانة العقار المستأنفين فرعا بما فيهم السيد مهدي بنغانم في حدود نسبة 44.87 % وجعل الصائر بالنسبة بين الاطراف .

بهذا صدر القرار في اليوم و الشهر و السنة أعلاه بالقاعة العادية للجلسات بمقر محكمة الاستئناف بالدار البيضاء دون أن تتغير الهيئة الحاكمة أثناء الجلسات.

إمضاء

كاتب الضبط



المستشار المقرر



الرئيس

