

قرار محكمة النقض

رقم 3/6

الصادر بتاريخ 2020/01/07

في الملف المدني رقم 2018/3/1/6757

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2018/07/10 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ (ح.ق) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بطنجة الصادر بتاريخ 2015/12/02 في الملف عدد 2014/1201/695.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2019/12/17.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2020/01/07.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة أمينة زياد والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد سعيد زياد. المملكة المغربية

وبعد المداولة طبقا للقانون: المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من محتويات الملف والقرار المطعون فيه، الصادر عن محكمة الاستئناف

بطنجة بتاريخ 2015-12-02 تحت رقم 1103 في الملف المدني عدد 2015/1201/695 أن شركة (ك.ر.)

في شخص ممثلها القانوني ادعت أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنها تملك العقار الكائن

بمدينة طنجة طريق العشاق المسمى "ب.ب" موضوع الرسم العقاري عدد (...) مساحته 52 آر و 74

سنتيار عبارة عن أرض عارية معدة للبناء حسب شهادة الملكية المدلى بها وأنها فوجئت باحتلالها جزء

من عقارها من طرف المسمى (ع.ر.ش) حسبما يثبتته محضر المعاينة بدون سند ولا قانون والتمست

طرده منه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه، وأرفقت مقالها بشهادة من المحافظة العقارية تثبت ملكيتها

للعقار المدعى فيه ومحضر معاينة، أجاب المدعى عليه بأن ما تضمنه مقال المدعية مجرد ادعاءات

عارية من الصحة ولا أساس لها من الواقع ذلك أن العقار المدعو "ب.ب" ليس أرضا عارية بل هو

عبارة عن مجمع سكني يحتوي على عدة محلات سكنية قديمة البناء وقديمة العهد تتوفر على جميع

المرافق الحيوية من ماء وكهرباء وقنوات الصرف الصحي يحتوي على 50 وحدة سكنية تسكن بها أسر

وعائلات منذ أمد طويل بسند قانوني وهو الكراء وأنه يتواجد بإحدى هذه الوحدات السكنية بناء على علاقة كرائية مع الشركة بواسطة المسعى "يوما" الذي كان مكلفا من قبل المدعية بقبض الكراء من سكان المجمع السكني المذكور والتمس أساسا رفض الطلب واحتياطيا إجراء بحث بمحضر الشهود والوقوف على عين المكان، كما تقدم بمذكرة تعقيب مرفقة بمقال إدخال المسعى (م.و.ي) بصفته الوسيط المأذون له بقبض الكراء والأمر بإجراء بحث بحضور الأطراف الثلاثة وحفظ حقه في الإدلاء بأوجه دفاعه بعد البحث، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها بطرد المدعى عليه (أ.ش) هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه من المدعى فيه استأنفه هذا الأخير بناء على أنه تربطه علاقة كرائية بالمستأنف عليها وأنه كان يؤدي واجبات الكراء للمسعى (و.ي) الذي كان وسيط مكلفا من طرف المدعية بقبض الكراء بموجب الإذن الممنوح له من طرف الشركة المستأنف عليها والمجمع السكني يتكون من 50 وحدة سكنية قديمة العهد ويتوفر السكان على شواهد للسكنى وعقود ازديادهم وازدياد آبائهم وأجدادهم مسلمة إليهم من طرف السلطات المحلية وأن المحكمة تناقضت في تعليلاتها إذ اعتبرت أنه ليس هناك ما يثبت سند تواجد المستأنف بالعقار وفي نفس الوقت اعتبرت أن المستأنف صرح ضمن محضر المعاينة أنه يتواجد بالعقار على وجه الكراء وب عقد شفوي كما أنها لم تبرر عدم إجرائها بحثا في الموضوع بالاستماع للشهود كما رفضت طلب استدعاء المدخل في الدعوى في عنوانه الجديد مما يعتبر مسا بحقوقه وباعتبار الأثر الناصر للاستئناف فإن المدخل في الدعوى وهو الوسيط المأذون له بقبض الكراء من طرف الشركة المدعو (ع.س.ب.م.و.ي) بموجب الإذن الممنوح له والمؤرخ في 1955/06/31 تمنحه بموجب هذا التفويض كافة الصلاحيات بخصوص المجمع السكني بما في ذلك الكراء وأن هناك إشارات صادرا عن المستأنف عليها لفائدة هذا الأخير مؤرخا في 28 ماي 1958 تشهد فيه بأنها تآذن للسيد (ع.س.ب.م.و.ي) بقبض الواجبات الكرائية لمجمع "ب.ب" باسمها ونيابة عنها إضافة إلى صور وصورات من طرف الشركة لفائدة الوسيط المذكور وأن الحكم المستأنف عندما قضى بالإفراغ دون التأكد من واقعة الاحتلال ودون احترام حقوق الدفاع والجواب على الدفوع المؤثرة والجديرة بالاعتبار يجعله ناقص التعليل الموازي لانعدامه والتمس أساسا إلغاء الحكم الابتدائي وتصديا الحكم برفض الطلب واحتياطيا الأمر تمهيدا بإجراء بحث بحضور الأطراف والمدخل في الدعوى والشهود مع حفظ حقه في الإدلاء بأسمائهم، أجابت المستأنف عليها بأن الوثيقة المؤرخة في 31 يونيو 1955 هي ترخيص للمسعى (ع.س.ب.م.و.ي) من أجل استخلاص الكراء وليس من أجل إبرام عقود كرائية كذلك الأمر بالنسبة للوثيقة المؤرخة في 28 ماي 1958 أما الوصلان المؤرخان في 2000 1-31 و2000 2-28 فأنهما يتعلقان بالمسعى (ع.س.ب.م.و.ي) لا المستأنف وأنها لم يسبق لها أن فوضت أو رخصت لأي شخص بإبرام عقود الكراء نيابة عنها وأن الكراء لا يثبت بشهادة الشهود بل لا بد من اعتراف الطرف المكري به أو بوجود عقد كراء كتابي واستدلت باجتهادات صادرة عن

محكمة النقض ملتزمة بتأييد الحكم المستأنف وبعد تبادل الردود وتامم الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار موضوع الطعن بالنقض.

حيث إن من جملة ما يعيبه الطاعن على القرار خرق قواعد قانون المسطرة المدنية وخرق حقوق الدفاع وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه أكد في معرض جوابه أنه لا يشغل أرضا عارية بل إنما هو يكتري سكنى مشيدة منذ مئات السنين بها محلات سكنية قديمة بسند قانوني وهو الكراء وأنه يؤدي وطوال المدة الواجبات الكرائية للمسمى (و.ي) المدخل في الدعوى النائب عن المالك المكري وقابض أكريتها مقابل استلامه لوصولات أداء الكراء وأن المحكمة لم تستجب لطلب إجراء بحث والاستماع للشهود لإثبات العلاقة الكرائية كما لم تقم باستدعاء المدخل في الدعوى مما تكون معه قد خرقت أبسط القواعد المسطرية وخرقت حقوق الدفاع وإن محكمة النقض استقر العمل بها على أن عقد الكراء يمكن إثباته بشهادة الشهود ولو فاقت السومة 250 درهم وكان يتعين الاستعانة بالشهود للوصول إلى الحقيقة.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلًا صحيحًا وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من ق.م.م وأن الفصل 925 من ق.ل.ع يقضي بأن التصرفات التي يجريها الوكيل على وجه صحيح باسم الموكل وفي حدود وكالته تنتج آثارها في حق الموكل، فيما له وعليه كما لو كان هو الذي أجراها باسمه كما أن الفصل 629 من نفس القانون يقضي بأن كراء العقارات يثبت بالكتابة إذا عقد لأكثر من سنة وهو ما يعني أن كراء العقارات المحددة المدة في أقل من سنة يمكن إثباتها بباقي وسائل الإثبات الأخرى بما فيها شهادة الشهود والقرائن الموكولة لحكمة القاضي والتي تكون قوية خالية من اللبس عملا بمقتضيات الفصل 454 من ذات القانون، وأن قبض واجبات الكراء حجة وقرينة قوية على وجود عقد كراء وأن الأمر بإجراء من إجراءات التحقيق ولئن كان موكولا لسلطة المحكمة إلا أنه يصبح ملزما لها متى كان الفصل في النزاع يقتضي الأمر به. ولما كان البين من مستندات القضية والأدلة المعروضة أمام قضاة الموضوع أن الطالب استدل بالوثيقة الأولى وهي عبارة عن صورة شمسية مصادق على صحتها مؤرخة في 31 يוניه 1958 تحمل عنوان "ت" من المسمى (ف.ك) بصفته مكلفا من طرف شركة (ر) بشأن كراء "ب.ب" والقيام بالأصل احات إلى غيرها وأنه نظرا لظروفه الصحية فقد رخص لأجيريه المدعو آنذاك (ع.س.ب.م.و) بتمثيله بشأن قبض الكراء والقيام بالأصل احات وإجراءات الإفراغ إن اقتضى الأمر ذلك كما استدل الطالب بالوثيقة المؤرخة في 28 ماي 1958 عبارة عن صورة شمسية مصادق على صحتها صادرة عن نفس الشركة لفائدة (ع.س.ب.م.و) ترخص له فيها بقبض كراء المجمع السكني "ب.ب" باسمها، فضلا عن وصل كراء استدل به الطالب بخصوص المدعى فيه باسم والده (ع.ش) وهذه الوثائق جميعها عرضت على المطلوبة في النقض ولم تكن محل طعن جدي من قبلها فإن

المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت في تعليل قرارها بأن الوثائق المذكورة تتضمن بيانات متناقضة وأنها عبارة عن ترخيص للمسمى (ع.س.ب.م.و) من أجل استخلاص الكراء وليس من أجل إبرام عقود الكراء وأن المستأنف عليها لا يربطها بالمستأنف أي عقد يفيد أنها تأذن له بكراء عقارها للغير وخلصت إلى أن ما تمسك به الطاعن من كونه يتواجد بالسكنى موضوع الدعوى بسند مشروع استنادا لعقد كراء شفوي ليس بالملف ما يعززه وأن عقد الكراء لا يثبت بشهادة الشهود، والحال أن الطاعن التمس إجراء بحث بالاستماع للشهود كما طلب استدعاء المدخل في الدعوى، تكون قد أساءت التعليل ولم تستوفه حقه وعرضت قرارها للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوبة المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد محمد بن يعيش رئيسا والمستشارين السادة: أمينة زياد مقررة، مصطفى بركاشة، يوسف لمكري، أمينة رزوق أعضاء بحضور المحامي العام السيد سعيد زياد وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض