

القرار عدد 285 الصادر بتاريخ 13 يوليوز 2019 في الملف التجاري عدد 2018/1/3/1640

عقد كراء - عقار مشاع - عدم التوفر على النصاب القانوني.

إن المحكمة لما ثبت لها أن المطلوب يستهدف التصريح بإبطال عقد كراء أبرمه الطالب الثاني مع الطالبة الأولى بخصوص عقار مشاع بين الورثة دون أن يتوفر على النصاب القانوني ولا على توكيل من الورثة يخول له ذلك، وأيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الدعوى، تكون قد اعتبرت ضمينا أن عدم إرفاق المقال الافتتاحي للدعوى بالوثائق التي تم ذكرها به كمرفقات لا يعيبه في شيء، ما دام أنه تم الإدلاء بها فيما بعد، مستبعدة بذلك ما أثير بهذا الشأن، تكون قد ركزت قضاءها على أساس وجاء قرارها معللا تعليلا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه أن المطلوب (م.م) تقدم بتاريخ 2016/12/06، بمقال لتجارية أكادير، عرض فيه أنه يملك على الشياخ مع إخوته ووالدته العقار موضوع الرسم العقاري عدد "..."، والذي هو عبارة عن مستودع يتضمن بنايات تبلغ مساحته 29 آرا، والكائن بمدينة أكادير، غير أنه فوجئ بإبرام أخيه (الطالب الثاني) (أ.م) بصفته وكيلًا عن باقي المالكين (الورثة) عقد كراء مع الطالبة الأولى شركة (...). بموجبه أكرى لها 12000 متر مربع (والصحيح هو 1200 متر مربع) من العقار المذكور، والحال أنه لم يسبق له أن منح أي وكالة من قبيل ما ذكر للمكري ولا أقر ذلك الكراء، علما أن الوكالة التي استند إليها في إبرام عقد الكراء المتحدث عنه هي وكالة خاصة لا تتضمن كراء العقارات. ملتصقا لأجل ما ذكر التصريح بإبطال عقد الكراء السالف الذكر، والحكم بإفراغ الشركة المدعى عليها من المستودع موضوع ذلك العقد. وبعد جواب المدعى عليهما، وصدور قرار استئنافي بعدم قبول دفعهما بعدم الاختصاص النوعي، وتبادل الردود، صدر الحكم وفق الطلب، أيد استئنافيا. بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث ينعي الطاعنان على القرار الخرق الجوهرى للقواعد المسطرية، بدعوى أن الطالب الثاني تمسك أمام محكمة أول درجة بأن مقال المطلوب الافتتاحي يشير إلى أنه مرفق بست وثائق، والحال أنه في الحقيقة غير مرفق بأي وثيقة. وتمسك أيضا بأن ذات المقال تضمن كشطا على

مستوى عنوانه بشكل يتعذر معه معرفة ما إن كانت الدعوى مرفوعة ضده بصفة شخصية أم بصفته وكيلا عن باقي الورثة، علما أنه أبرم عقد الكراء موضوع الدعوى بهذه الصفة الأخيرة، وتمسك فضلا عن ذلك بعدم تقديم الدعوى ضد كافة الورثة أو على الأقل بحضورهم، وكون المقال أشار إلى أن مساحة المستودع المكترى هي 12.000 متر مربع، بينما هي فقط 1200 متر مربع، والتمس لأجل ذلك عدم قبول الدعوى، وفي حالة تصحيح المسطرة التصريح بعدم الاختصاص النوعي، لأن الأمر يتعلق بعقد مدني، غير أن المحكمة المذكورة اكتفت بإصدار حكم بعدم قبول الدفع بعدم الاختصاص النوعي، دون أن تناقش دفعه الشكلية السالفة الذكر، ومحكمة الاستئناف التجارية مصدرة القرار المطعون فيه سارت على نفس النهج، ولم تناقش تلك الدفع، الأمر الذي يتعين معه التصريح بنقض قرارها.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي ثبت لها من واقع الملف المعروض عليها أن المطلوب يستهدف التصريح بإبطال عقد كراء أبرمه الطالب الثاني مع الطالبة الأولى بخصوص عقار مشاع بين الورثة دون أن يتوفر على النصاب القانوني ولا على توكيل من الورثة يخول له ذلك، أيدت الحكم المستأنف فيما قضى به من قبول الدعوى، فتكون قد اعتبرت ضمينا أن عدم إرفاق المقال الافتتاحي للدعوى بالوثائق التي تم ذكرها به كمرفقات لا يعيبه في شيء، ما دام أنه تم الإدلاء بها فيما بعد، مستبعدة بذلك ما أثير بهذا الشأن. أما بخصوص ما وقع التمسك به من لدن الطالبين حول صفة المطلوب، فهي (المحكمة) بما أوردته ضمن تعليقات قرارها من "... إن المحكمة برجوعها لوقائع الدعوى ثبت لها أن هذه الأخيرة وجهت ضده (المطلوب) بصفته وكيلا، وبالتالي تبقى صفته ثابتة بهذه الصفة. الشكوى قد ناقشت بكيفية صريحة الدفع السالف الذكر معتبرة أن الدعوى رفعت في مواجهة المطلوب باعتباره وكيلا عن كل الورثة مالكي العقار على الشياخ، وبذلك فهي لم تهمل مناقشة أي دفع، ولم يخرق قرارها أي قاعدة، والوسيلة على غير أساس.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث ينعى الطاعنان على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن الحكم الابتدائي صدر غيايبا في حق الطالبة الأولى، لكونها لم تتقدم بأي جواب خلال الطور الابتدائي، وهو ما يعطيها الحق في إثارة الدفع بعدم الاختصاص أمام محكمة الاستئناف التجارية عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 16 من ق.م.م، غير أن المحكمة المذكورة ردت تمسكها بما ذكر، بتعليل جاء فيه "إنه بالرجوع لوقائع القضية ثبت أن مثيرة الدفع بعدم الاختصاص شركة تجارية لا مصلحة لها في إثارة الدفع المذكور، طالما أن المستأنف عليه قاضاها أمام قضاها الطبيعي ولا دفع دون مصلحة، لذلك يبقى ما بالسبب على غير أساس ويتعين رده"، وهو تعليل غير قانوني،

ومتسم بالنقص المعد بمثابة انعدامه، اعتباراً لأن مصلحة الطالبة تتمثل فيما نسبته لها المقال الافتتاحي للدعوى من تواطؤ مع المكري. الأمر الذي يتعين معه التصريح بنقض القرار المطعون فيه.

لكن، حيث إن موضوع الوسيلة انصب على ما انتهى إليه القرار بشأن الدفع بعدم الاختصاص النوعي، الذي لا يقبل حسب الفقرة الأخيرة من المادة الثامنة من قانون إحداث المحاكم التجارية أي طعن عاد أو غير عادي، والوسيلة غير مقبولة.

في شأن الوسيلة الثالثة:

حيث ينعي الطاعنان على القرار خرق القانون، بدعوى أنهما تمسكا بعدم ملكية المطلوب لنسبة 75% في العقار موضوع النزاع، التي تخول له صلاحية إقامة الدعوى ضد قرار أغلبية الشركاء عملاً بمقتضيات الفصل 971 من ق.ل.ع، لكونه يملك فقط نسبة 14 حصة من أصل 90 حصة، مما يجعل الدعوى غير مسموعة، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ردت ذلك بكون الطالب (أ.م) لا يتوفر على الصفة لإبرام عقد الكراء طبقاً للفصل 791 من ق.ل.ع... والحال أن المطلوب نفسه هو الذي أدلى رفقة مذكرته المودعة بجلسة 2017/01/05 بنسخة من الوكالة التي يتضح منها أن جميع الورثة بمن فيهم المطلوب نفسه أسندوا للطالب الوكالة لإدارة وتسيير جميع ممتلكاتهم والنيابة عنهم لدى جميع الإدارات والقيام مقامهم والدفاع عن مصالحهم، وهي الوكالة التي أبرم بالاستناد إليها عقد الكراء موضوع النزاع، الذي لم يعارض فيه سوى المطلوب، مع أن إدلاءه بما تعزى له المقال الافتتاحي يعد في حد ذاته إقراراً منه بما تطبيقاً لقاعدة من أدلى بحجة فهو قائل بما، غير أن المحكمة لم تشر في تعليقات قرارها لمن أدلى بالوكالة المذكورة.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

أيضاً إن إبرام عقد الكراء وخلاف ما ذهبت إليه المحكمة لا يستلزم التوفر على وكالة خاصة، وإنما يكفي لذلك التوفر على وكالة عامة، اعتباراً لأن الكراء يعد من أعمال الإدارة والاستغلال للملك المشاع.

ثم إن المحكمة اعتبرت في تعليقات قرارها أن أحكام الفصل 791 من ق.ل.ع تنطبق على موضوع النزاع، والحال أن الفصل المذكور يتعلق بالتزامات المودع عنده.

كما أن القرار أشار إلى أن الفريضة الشرعية للورثة تصح في 96 سهماً، والحال أنه ليس بالملف ما يؤكد صحة ذلك، وأن شهادة المحافظة العقارية المضمنة به لا تعد فريضة شرعية.

كذلك أشار القرار ضمن تعليقاته إلى أن إجازة عقد الكراء لم تتم من أغلب الورثة لعدم إقرار كل من (إ.م) و(خ.م)، والحال أنه يتضح من نسخ الشيكات المدلى بها بالملف أن الأول أقر بتوصله بحقه في الكراء (هكذا)، مما يستدعي إضافة أسهمه المحددة في 14 سهماً، ويكون بذلك مجموع الأسهم الموافقة على إبرام عقد الكراء هو 75 سهماً بعد إضافة 14 سهماً المتحدث عنها لـ 61 سهماً المشار إليها بتعليق القرار وهي نسبة كافية للقول بصحة التصرف القانوني.

أيضا كان على المحكمة إجراء بحث لأجل استجلاء حقيقة العناصر المشار إليها. ولأجل كل ما ذكر يتعين نقض قرارها.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أوردت ضمن تعليلاته "إنه وخلافا لما بسبب الاستئناف الثاني، فإن المحكمة برجوعها لأوراق الملف ثبت لها أن المستأنف (أ.م) لا تتوفر له الأغلبية المنصوص عليها بمقتضى الفصل 971 من ق.ل.ع لإبرام عقد الكراء مع المستأنفة الأولى، مادام لم يدل بما يفيد توكيل الورثة له في هذا الخصوص، لكون الوكالة المحتج بها أمام محكمة الدرجة الأولى ليس ضمن بنودها توكيل المستأنف بإبرام عقود الكراء، وليس بالملف ما يثبت إجازتها من كل الورثة لنفاذها في مواجعتهم من جهة ومن جهة أخرى لم يجز كل الورثة عقد الكراء المبرم من طرف المستأنف بالنسبة المطلوبة تطبيقا لأحكام الفصل 791 من ق.ل.ع (والصحيح هو الفصل 971 من ق.ل.ع)، لكون الفريضة الشرعية لموروث المستأنف عليه والمستأنف صحت من 96 سهما، وأدلى هذا الأخير بإجازة بعض الورثة وهم (إ.م) و(ف.م) و(أ.م) و(ع.م) تأكيداً للوكالة المشار إليها وإجازة منهم لعقد الكراء إلا أنه ليس لهم والمستأنف ثلاثة أرباع الملك المشاع، بحيث مجموع أسهمهم لا يزيد عن 61 سهما من أصل 96 سهما، إذ لا دليل بالملف على إجازة كل من (أ.م) و(خ.م) التصرف المبرم من المستأنف، وإدلاءه بصور لوثائق من قبيل شيكات عليها توقيع لا يستخلص منها تعلقها بموضوع النزاع، والحال أن وثائق الملف خالية من أي إجازة صريحة من جهة، ولوجود أملاك أخرى مشتركة بينهم من جهة أخرى، والحكم المستأنف لما قضى بما سطر بمنطوقه يكون واقعا في محله، مما يتعين تأييده مع استبدال تعليله بالتعليل المبسوط أعلاه"، وهو تعليل يطابق واقع الملف، الذي بالرجوع إليه يلفى أن الوكالة التي منحها الورثة بمن فيهم المطلوب للطالب (أ.م) لا تتضمن ما يفيد تحويلهم إياه صلاحية النيابة عنهم لإبرام عقود الكراء بخصوص العقارات المشاعة بينهم، ومن ثم فإن المحكمة كانت على صواب لما اعتبرت أنه غير مخول له بمقتضى الوكالة المذكورة إبرام عقد الكراء موضوع النزاع، ولم يكن ليحول دون اتخاذها ذلك الموقف ما وقع التمسك به من أن الكراء يندرج ضمن أعمال التسيير والإدارة، طالما أنها استخلصت بكيفية سليمة من عقد الوكالة المتحدث عنه تحديد الأعمال مهام التسيير موضوعها التي لا يستشف منها شمولها تمثيل الورثة الموكلين في إبرام عقود كراء العقارات. وتبقى في غير محلها حاجة الطالبين بأن إدلاء المطلوب بالوكالة المذكورة يستلزم أعمال قاعدة "من أدلى بحجة فهو قائل بها"، طالما أن مضمون الوكالة لم يكن ليسعفها في ذلك. وبخصوص ما وقع التمسك به من أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار إقرار (أ.م) بالكراء وإجازته له، المستخلصين من توقيعه على نسخ الشيكات التي توصل بواسطتها بنصيبه في السومة الكرائية، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي أوردت بتعليلها المنوه عنه كون مجرد التوقيع على تلك الشيكات لا يمكن أن يستخلص منه إقرار التصرف القانوني أو إجازته، وهو ما لم تنتقده الوسيلة، تكون قد اعتبرت بما لها من سلطة موضوعية في تقييم الحجج أن ما ذكر لا يكفي لاستنتاج إقرار

الكراء وإجازته. ولا ينال من سلامة القرار إشارة المحكمة صلبه للفصل 791 من ق.ل.ع ، مادام أن ذلك مجرد خطأ مادي، وأن قصدها كان هو الفصل 971 من ق.ل.ع ، المنظم لأحكام إدارة المال المشاع، وبخصوص ما أثير من عدم وجود أي دليل بالملف يفيد كون الفريضة الشرعية لموروث الطرفين صحت في 96 سهما، فهو نعي خلاف الواقع، اعتبارا لأن من بين وثائق الملف يوجد رسم عدلي بالفريضة الشرعية للموروث المذكور مضمن من طرف قسم التوثيق بأكادير توصيل عدد 57 كناش 50 منجز بتاريخ 1991/06/03 يفيد ذلك صراحة. أما بخصوص ما ورد بموضوع الوسيلة من أن إبرام الكراء بالنيابة لا يستلزم الحصول على وكالة خاصة، فبالرجوع للقرار المطعون فيه يتبين أنه لم يرد به ما يستشف منه اشتراطه الوكالة الخاصة المذكورة، لذا فإن النعي المنوه عنه يبقى بدوره خلاف الواقع، ولم يكن هناك ما يدعو المحكمة لاتخاذ أي إجراء تحقيقي في القضية، مادام أن وثائق الملف أغنتها عن ذلك، فلم يخرق قرارها أي مقتضى، والوسيلة على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة: عبد الإلاه حنين مقررا وسعاد الفرحاوي ومحمد القادري وعائشة فريم المال أعضاء ومحضر المحامي العام السيد رشيد المصباحي والمستشارة كاتب الضبط السيدة نوال الفراجي.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض