القرار عدد 292
الصادر بتاريخ 23 ماي 2019
في الملف التجاري عدد 2017/2/3/2121

عقد كراء – تفويت العقار المكترى – أثره.

إن المحكمة لما ردت الدفع المثار في الوسيلة بناء على ملاحظتها عن صواب، أن ملكية العقار المدعى فيه انتقلت إلى المطلوبتين عن طريق الهبة، وبالتالي فإن الأمر لا يتعلق بحوالة الحق التي تطبق بشأنها قواعد الحوالة المنصوص عليها في الفصل 195 من قانون الالتزامات والعقود، وإنما بالخلف الخاص الثابتة للمطلوبتين بمقتضى عقد الهبة، واللتين حلتا محل المكري القديم في جميع الحقوق المترتبة عن عقد الكراء، فأصبحت لهما المصلحة والصفة بشكل قانوني ومباشر ولا يشترط الأمر أي تبليغ، يكون قرارها معللا تعليلا بما فيه الكفاية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب تقدم بمقالين افتتاحي وإضافي أمام المحكمة التجارية بالرباط فتح له ملف عدد 2016/1644 عرض فيه أنه توصل من المطلوبتين بإنذار في إطار ظهير 1955/5/24 ينذرانه فيه بإفراغ المحل المكترى الكائن بعنوانه أعلاه بعلة الاحتياج، وأنه رفع دعوى الصلح انتهت بالفشل. وأنه ينازع في صفة الجهة الباعثة للإنذار لأنه يكتري المحل المخصص للنجارة من السيدة (ف.ه) وليس من المطلوبتين. والتمس الحكم ببطلان الإنذار وإجراء خبرة لتحديد قيمة التعويض المستحق عن الإفراغ. وتقدمت المطلوبتان بمقال فتح له ملف عدد 2016/1934 تؤكدان فيه جدية السبب المؤسس عليه الإنذار، وأن المكتري لم يرفع دعوى المنازعة داخل الأجل القانوني والتمستا المصادقة على الإنذار وبإفراغ المحل المكترى. وبعد انتهاء المناقشة صدر بتاريخ 2016/12/26 حكم ابتدائي قضى ببطلان الإنذار برفض طلب المصادقة عليه وبرفض الطلب المضاد. استأنفته المطلوبتان وبعد تبادل المذكرات قضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض طلب بطلان الإنذار المبلغ للمستأنف عليه بتاريخ 15/11/16 وبالمصادقة عليه وبإفراغ المحل المكترى، وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعن على القرار في الوسيلة الأولى خرق الفصل 539 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه اعتبر أن حوالة الحق تطبق في الحالة التي يكون فيها المكتري الأصلي قد فوت الأصل التجاري للغير إعمالا لمقتضيات الفصل 195 من قانون الالتزامات و العقود. والحال أن

الاستثناء الوحيد لذلك هو الفصل 209 من نفس القانون في حالة التركة والإرث. وأن انتقال الحق بالهبة والتفويت أثناء حياة الواهب يدخل ضمن مقتضيات الفصل 195 المشار إليه مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة ردت الدفع المثار في الوسيلة بناء على ملاحظتها عن صواب أن ملكية العقار المدعى فيه انتقلت إلى المطلوبتين عن طريق الهبة وبالتالي فإن الأمر لا يتعلق بحوالة الحق التي تطبق بشأنها قواعد الحوالة المنصوص عليها في الفصل 195 من ق.ل.ع. و إنما بالخلف الخاص الثابتة للمطلوبتين بمقتضى عقد الهبة واللتين حلتا محل المكري القديم في جميع الحقوق المترتبة عن عقد الكراء فأصبحت لهما المصلحة والصفة بشكل قانوني ومباشر ولا يشترط الأمر أي تبليغ، وأن ما اعتمدته المحكمة بهذا الخصوص من خلال تعليلها أعلاه، وأيضا من خلال العلة التي لم ينتقدها الطاعن والتي جاء فيها أنه بمجرد إنذاره بصفتهما كمالكتين للعقار يكون ذلك كافيا للقول بأن المكتري تم إشعاره بتملكهما له يعتبر مطابقا للقانون وما استدل به الطاعن عديم الأساس.

ويعيب على القرار في باقي الوسائل خرق الفصل 38 من قانون رقم 49/16 وعدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل. ذلك أن المحكمة مصدرته أوردت تعليلا جاء فيه (أنه بتاريخ 16/11/28 الذي حجزت فيه القضية للمداولة ابتدائيا لم يدخل القانون الجديد رقم 49/16 بعد حيز التنفيذ. حتى يمكن القول بأن دعوى المنازعة ألغيت بمقتضى هذا القانون) والحال أن الاستئناف ينشر الدعوى من جديد وأن القانون 49/16 هو الواجب التطبيق اعتبارا لنص الفصل 38 منه والذي ينص على أن هذا القانون يدخل حيز التنفيذ بعد انصرام ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق أحكامه على القضايا غير الجاهزة، ومن جهة أخرى ان المحكمة لم تعين خبيرا لتحديد التعويض رغم المطالبة به. بالإضافة إلى أن المطلوبتين استأنفتا الحكم الابتدائي دون الإشارة إلى الملف المضموم وهو رقم 16/8206/1934 مما يعد خرقا جوهريا للمسطرة و مبررا لنقض القرار.

لكن، حيث إن المادة 38 من القانون رقم 49/16 المحتج به لئن نصت على (أن هذا القانون يدخل حيز التنفيذ بعد انصرام أجل ستة أشهر ابتداء من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية وتطبق أحكامه على عقود الكراء الجارية وعلى القضايا غير الجاهزة) فإنها استثنت من ذلك التصرفات والإجراءات والأحكام التي صدرت قبل دخوله حيز التنفيذ. وأن المحكمة لما ثبت لها من وثائق الملف المعروضة عليها أن الطاعن بلغ بالإنذار بالإفراغ في إطار ظهير 1955/5/24 بتاريخ 15/11/16. وأن إجراءات دعوى المصادقة على الإنذار المذكور رفعت بتاريخ 16/6/14 ودعوى المنازعة في أسبابه رفعها الطاعن بتاريخ 16/5/19، وأن الحكم الابتدائي الذي بت في الدعويين صدر بتاريخ 16/12/26 قبل تاريخ دخول القانون الجديد حيز التنفيذ بتاريخ 17/02/13. اعتبرت عن صواب أن ما يطبق هو ظهير 1955/5/24 تمشيا مع مقتضيات المادة 38 من القانون المشار إليه والذي استثنى التصرفات والإجراءات وكذلك الأحكام الصادرة قبل دخوله حيز التنفيذ دون حصرها في الأحكام النهائية والتي تبقى خاضعة لأحكام القانون الذي صدرت ونوقشت في إطاره وهو ظهير

1955/5/24، وبخصوص عدم الاستجابة لطلب الخبرة لتحديد التعويض فإن المحكمة ردته بتعليل غير منتقد والذي جاء فيه" (أن الطاعن بلغ بمحضر عدم نجاح الصلح الذي تضمن أجل الشهر لإقامة دعوى المنازعة في أسباب الإنذار حسب محضر التبليغ المؤرخ في 17/ 2016/12 في حين لم يتقدم بدعوى الطعن المذكورة إلا بتاريخ 2016/5/9 أي خارج الأجل القانوني المنصوص عليه في الفصل 32 من ظهير 1955/5/24 مما يجعل حقه في المنازعة وطلب التعويض قد سقط.) وأن المحكمة بنهجها ذلك تكون قد عللت قرارها بما يطابق الواقع والقانون ولم تخرق المقتضيات المحتج بها فكان ما استدل به الطاعن غير جدير بالاعتبار. وغير مقبول فيما تناوله الشق الأخير من الوسيلة لكونه لا يتضمن نعيا على القرار وإنما بسبب الخرق المسطري للمطلوبتين لعدم إشارتهما للملف المضموم بمقالهما الاستئنافي وليس بالملف ما يدل على سبق الدفع به أمام قضاة الاستئناف.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة رضا **رئيسة** والمستشارين السادة: حميد ارحو **مقررا**، خديجة الباين، محمد الكراوي وحسن سرار **أعضاء** وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد صادق وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الرحيم ايت علي.