قرار محكمة النقض
رقم 3/699
الصادر بتاريخ 11 دجنبر 2018
في الملف المدني رقم 2017/3/1/5050

دعوى الافراغ – عقد الكراء – الخلف الخاص – أثره.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على العريضة المرفوعة بتاريخ 2017/05/29 من طرف الطالب المذكور حوله بواسطة نائبه الأستاذ عبد الرزاق (ك) والرامية إلى نقض قرار محكمة الاستئناف بفاس الصادر بتاريخ 2016/11/21 في الملف عدد: 2016/1302/213.

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 2018/11/12.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 11 دجنبر 2018.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد يوسف لمكربي والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد سعيد زياد.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في شان الوسيلة الوحيدة:

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد1777 الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس بتاريخ 2016/11/21 في الملف عدد2016/1302/213 أن المدعي محمد (ب) بن محمد ادعى بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة انه الحائز والمالك للقطعة الارضية والتي تبلغ مساحتها 3 هكتارات و59 آرا و49 سنتيارا والمسماة رزق الله ذات الرسم العقاري عدد 69/70368 وانه فوجئ بالمدعى عليه (س.ج) قد احتل العقار وانتزعه منه دون موجب قانوني وقد خصص حارسين لحراسة هذه القطعة وهما المدعى

عليهما الثاني (م.ا) والثالث (ت.م)، مدعيا انه يكتري العقار هذه مدة من الغير، وانه عملا بالفصول 62 و63 و66 من قانون التحفيظ العقاري فان كل حق عيني على عقار محفظ يعتبر غير موجود بالنسبة للغير الا بتسجيله كما ان التحفيظ يطهر الملك ملتمسا الحكم بطرد المدعى عليهم، واجاب المدعى عليه بان المدعي قبل اقدامه على شراء القطعة موضوع النزاع فانه يعلم بانه يستغل فقط جزءا من العقار موضوع النزاع والمحدد في نصف هكتار وذلك منذ مدة تزيد عن 20 سنة خلت بمقتضى عقد الكراء وبالتالي فان حالة الاحتلال غير المشروع منتفية في النازلة ملتمسا الحكم برفض الطلب وبعد تبادل المذكرات وانتهاء المناقشة قضت المحكمة بطرد المدعى عليهم، استأنفه المحكوم عليه مثيرا انه يستغل فقط جزءا من العقار موضوع النزاع والمحدد في نصف هكتار وذلك منذ مدة تزيد عن 20 سنة خلت بمقتضى عقد الكراء وبالتالي فان حالة الاحتلال غير المشروع منتفية في النازلة ملتمسا الغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب، واجاب المستأنف عليه بانه المالك الوحيد للعقار موضوع النزاع ولا يمكن ان يواجه بعقد الكراء غير المسجل بالرسم العقاري، وبعد الامر بإجراء بحث وانجازه والتعقيب عليه وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب بقرارها موضوع الطعن بالنقض .

وحيث يعيب الطالب على القرار سوء التعليل وخرق الفصل 345 ق م م والفصول 62 و65 و65 مكرر و67 و68 من ظهير 2013/8/12 (والصحيح 1913/8/12) وعدم الرد على الدفوع ذلك ان المحكمة اعتمدت فقط الفصل 65 دون باقي الفصول المثارة من طرفه في جميع مراحل التقاضي، كما اغفل الرد على ما اثاره بخصوص الفصلين 67 و68 من قانون التحفيظ العقاري خاصة وان المطلوب اكد في مقاله الاستئنافي انه يستغل جزء من العقار موضوع النزاع المحدد في نصف هكتار منذ مدة طويلة تزيد عن 20 سنة خلت بمقتضى عقد كراء مدته تفوق ثلاث سنوات ولا يحتج به لعدم تقييده في الرسم العقاري وان المكريين السابقين وهما (ا.د) و(ب.ع) لا صفة لهما في التعاقد لانهما اجنبيان عن الملك وغير مالكين.

حيث صح ما عابه الطالب على القرار ذلك ان الكراء ينتقل للخلف الخاص ويلتزم كذلك لفائدة المكتري بصفة خلفيته الخاصة للمكري فاذا انتفت هذه الخلفية لا ينتقل الى المشتري التزام الكراء لأنه لم يكن على البائع له التزام من هذا القبيل ليلزم به خلفه الخاص. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بإلزامها للطالب بكراء سلفه البائع له مع انها لم تقف على حقيقة بيع المكري له من اجل ان يكون كراؤه ملزما للطالب الذي دفع امامها بان البائع للمطلوب لم يكن مالكا وليس هو الذي باع له واستدل على ذلك بما افضى به المطلوب في جلسة البحث انه يكتري من المكري له باسمه المختلف عن اسم البائع للطالب مما عللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيأة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب 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: يوسف لمكربي **مقررا** مصطفى بركاشة – أمينة زياد – الحسين أبو الوفاء أعضاء بحضور **المحامي العام** السيد سعيد زياد وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة فاتحة آيت عمي حدو.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض