

قرار محكمة النقض

رقم 6/71

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2020/6/1/264

كراء - إفراغ للاحتياج - إثباته.

للمكري الحق في استرجاع العين المكراة إذا كان هو أو أصوله أو فروعه لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية عملا بمقتضى المادة 49 من القانون رقم 67.12.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 13 دجنبر 2019 من طرف الطالبين المذكورين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذ (م.ل)، والرامي إلى نقض القرار عدد 1200 الصادر بتاريخ 2019/7/23 في الملف عدد 2019/1302/258 عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوبين في النقض بواسطة نائبهما المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

المملكة المغربية
السلطة القضائية

محكمة النقض
وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2022/9/13.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/24.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سعيد المعتصم والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 08 فبراير 2018 قدم (م.ك) و(ر.ر) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضا فيه أنهما يملكان على الشياح العقار موضوع الرسم العقاري عدد (...) الكائن بحي (...) الزنقة (...) الرقم (...) الدار البيضاء، وأن (م.ك) يملك الثلثين

ويكتري لدى الغير، على اعتبار أن الطابق السفلي للعقار عبارة عن محلات تجارية، والطابق الأول تسكنه المالكة على الشياخ (ر.ر)، والطابق الثاني يشغله المدعى عليهم ورثة (ط.ب.ل) على وجه الكراء، وأن المطلوب إسكانه متزوج وله ابنة ولا يملك سكونا آخر سوى الشقة موضوع الدعوى، وأنها وجهها للمدعى عليهم إشعارا بالإفراغ للاحتياج توصلوا به بتاريخ 2017/11/23 بقي دون جدوى، طالبين الحكم بتصحيحه، وبإفراغهم ومن يقوم مقامهم من العين المكراة بجميع مرافقها. وأجاب المدعى عليهم بأن الطرف المدعي لم يثبت واقعة الاحتياج، باعتبار أن واقعة عدم التملك لا يمكن إثباتها إلا بموجب شهادة صادرة عن إدارة مختصة تثبت عدم توفر المطلوب إسكانه على ملك آخر، وأن الطرف المدعي سبق وأن قدم نفس الطلب انتهى ابتدائيا بعدم القبول وتم تأييده استئنافيا، وباتاريخ 2018/10/29 أصدرت المحكمة حكمها في الملف رقم 18/1301/1152 بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ المبلغ للطرف المدعي عليه والحكم بإفراغهم ومن يقوم مقامهم من العين المكراة، استأنفه المدعى عليهم، فأيدته محكمة الاستئناف، بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرفهم بثلاث وسائل:

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بنقصان التعليل، ذلك أنهم دفعوا بكون الشقة المتواجدة بالطابق السفلي لم تكن مكراة عند توجيه الإشعار، ولم يتم البحث في هاته النقطة كما لم يتم الرد على الدفع المتعلق بها. ويعيبونه في الوسيلة الثانية بخرق القانون، ذلك أن المادة 46 من القانون رقم 67.12 اشترطت بشكل صريح أن يبلغ الإنذار بالإفراغ وفقا لمقتضيات المواد 37 و38 و39 من ق.م.م، في حين أنه بالرجوع إلى الإنذار المصادق عليهم يتبين أنه بلغ وفقا لمقتضيات المادة 15 من ظهير 2006/02/14 الخاص بالمفوضين القضائيين، وبذلك يكون المشرع قد حصر طريقة تبليغ الإشعار وفق الشكل المحدد في المادة 46 المذكورة دون غيرها.

ويعيبونه في الوسيلة الثالثة بخرق قاعدة مسطرية، ذلك أن عقد الكراء تضمن لقبهم وهو (ب.ا) وليس (ب.ل)، وأن الإنذار وجه لهم تحت لقب (ب.ا)، غير أن الدعوى وجهت لهم بلقب (ب.ل) وكذلك الأمر خلال جميع مراحل الدعوى، وباعتبار الصفة من النظام العام فقد كان على المحكمة سواء الابتدائية أو محكمة الاستئناف أن تثيرها تلقائيا وتصرح بعدم قبول الدعوى لعدم توجيهها ضد من يجب.

لكن، ردا على الوسائل مجتمعة لتداخلهما، فإنه يتجلى من وثائق الملف أن توجيه الدعوى بلقب (ب.ل) بدل (ب.ا) المضمن بعقد الكراء يبقى مجرد خطأ مادي ليس من شأنه التشكيك في هوية الطاعنين أو صفتهم والذين لم ينازعوا في وجه مدخلهم للشقة موضوع النزاع مع المطلوبين الذي هو الكراء، وأن مقال استئناف الطاعنين لم يتضمن الدفع بخرق المادة 46 من القانون رقم 67.12 المتعلقة بشكليات تبليغ الإشعار بالإفراغ ولا يقبل التمسك به لأول مرة أمام محكمة

النقض، وأنه بمقتضى المادة 49 من القانون رقم 67.12 فإنه للمكري الحق في استرجاع العين المكرة إذا كان هو أو أصوله أو فروعه لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية، وأنه يستفاد من وثائق الملف أن الطرف المطلوب أدلى بشهادة صادرة عن إدارة الضرائب مؤرخة في 2018/06/07 تفيد أنه غير خاضع للاستخلاص الضريبي إلا على المحل موضوع الدعوى، وأن الخبرة المنجزة من طرف الخبير (ع.ج) تضمنت أن العقار المدعى فيه مساحته 67 مترا مربعا ويتكون من طابق سفلي يعتمره (ع.ف)، وطابق أول تسكنه المالكة على الشياخ (ر.ر)، وطابق ثاني يقيم فيه الطاعنون على وجه الكراء، ولا يستفاد أنهم نازعوا في حجية الخبرة أو في الوثائق المذكورة، أو أنهم أدلوا بما يفيد أن الشقة المتواجدة بالطابق السفلي لم تكن مكرة عند توجيه الإشعار بالإفراج، أو أن المراد إسكانه يملك سكنا آخر غير المتزل المذكور وكافيا لحاجياته العادية، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه في إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها، لما تأكدت من توفر موجب الاحتياج، وعللت قضاءها بأن: "المراد إسكانه لا يتوفر على سكن في ملكه حسب الشهادة الإدارية الصادرة عن مصلحة الضرائب المؤرخة في 2018/06/07، والتي تفيد أنه غير ملزم بأي ضريبة على السكن، وأن الدفع بكون المستأنف عليه يملك شقة أسفل العقار فارغة، فضلا عن عدم وجود ما يثبتته، فإن المحكمة أمرت تمهيدا بإجراء معاينة على العقار، والتي خلصت الخبرة بشأنه إلى أن مجموع العقار مستغل وليس به أية شقة فارغة، وأن الشقة الموجودة بالسفلي مكرة لـ (ع.ف)، وبذلك يكون ما انتهى إليه الحكم الابتدائي في محله وجاء معللا تعليلا كافيا مما يتعين تأييده."، جاء القرار مرتكزا على أساس، ومعللا تعليلا كافيا، وما بالوسائل غير جدير بالاعتبار.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للقضاء
محكمة النقض

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد عبد الحكيم العلام رئيسا، والسادة المستشارين: سعيد المعتصم مقررا ومحمد لكحل، ومحمد العربي مومن، ومختار سوفاري أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.