

قرار محكمة النقض

رقم 6/67

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

في الملف المرني رقم 2019/6/1/4046

كراء - إفراغ للاحتياج - إثباته.

بمقتضى المادة 49 من القانون رقم 67.12 فإن للمكري الحق في استرجاع العين المكراة إذا كان هو أو أصوله أو فروعه لا يشغلون سكونا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية، وبذلك فإن اشتراط إثبات عدم شغل محل في ملك المطلوب إسكانه أو عدم كفايته لحاجياته العادية ينصرف أيضا إلى طالب الإفراغ، ولا يستفاد أن المطلوب قد أقام الدليل على تحقق الاشتراط المذكور لفائدته. وبذلك فإن المحكمة لما لم تبحث في موجب توفر طالب الإفراغ على محلات في ملكه ورهن إشارته، أو في كون ما تحت يده غير كاف لحاجياته العادية وحاجيات المطلوب إسكانه على ضوء ما أدلى به أمامها من شهادة الملكية للرسم العقاري، وأنها لما ثبت في الدعوى استنادا لمجرد ادعاء كون المطلوب إسكانه يكتري لدى الغير، دون التأكد من موجب الاحتياج حسبما تؤسس له المادة 49 المذكورة، جاء قرارها فاسد التعليل المتزل منزلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 10 أبريل 2019 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.ح.ه)، والرامي إلى نقض القرار رقم 247 الصادر بتاريخ 2019/02/19 في الملف عدد 2018/1302/686 والقرار التمهيدي عدد 301 الصادر بتاريخ 2018/10/9 في نفس الملف عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء.

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

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

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 طبقاً للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 22 نونبر 2013 قدم (م.ع.ز) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، عرض فيه أن المدعى عليه (ع.ج.م) يكتري منه الشقة الكائنة بشارع (...)، حي (...)، زنقة (...)، رقم (...)، الدار البيضاء، ولحاجته لإسكان ابنه (م.ص)، الذي لا يتوفر على مسكن ويكتري محلا لدى الغير، وجه إليه إشعارا بالإفراغ توصل به بتاريخ 2012/12/11 بقي بدون جدولا، طالبا الحكم بإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المكراة. وأجاب المدعى عليه أن المدعي سبق وأن قدم نفس الدعوى في مواجهته موضوع الملف رقم 1993/758 وانتهت برفض الطلب، وأنه يملك عدة شقق وعقارات كافية لإسكان ابنه، فقضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2014/1/30 في الملف رقم 13/22/5349 بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعي، فألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من العين المكراة، بمقتضى قرارها الصادر بتاريخ 2015/4/13 في الملف رقم 2014/1302/1421، تم نقضه بالقرار الصادر بتاريخ 2018/01/16 في الملف عدد 2015/2/1/6003 بعلّة أنه صدر برئاسة الأستاذة فاطمة الزهراء العلوي رئيسة ومقررة، وبعضوية الأستاذين سعيدة سيغول، ومحمد رضوان، مع أن هذين الأخيرين لم يذكر في محضر الجلسات، وهو ما تعذر معه على المحكمة النقض رقابة ما إذا كانت الهيئة التي أصدرت القرار هي التي ناقشته مما يقتضي معه نقض القرار، وبعد الإحالة أجرت محكمة الاستئناف خبرة، وقضت من جديد بإلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي بإفراغ المستأنف عليه ومن يقوم مقامه من العين المكراة، بمقتضى قرارها المطعون فيه حاليا بالنقض من طرف المستأنف عليه (ع.ج.م) بحرق الفصل 14 من ظهير 1990/12/25، ذلك أن المحكمة مصدرته خالفت مضمون الشرط الثاني الوارد بالفصل المذكور والذي يوجب أن يكون المكري أو فروعه أو أصوله لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية، وأنه بتطبيق مقتضياته على النازلة، فإن المطلوب يملك عمارة كافية لإسكان أبنائه (م.ح)، (م.ص) و(س) مكونة من خمس طوابق، وفي كل طابق شقة مكونة من غرفتين وصالون، ويسكن في طابقها الأول ابنه (م.ح)، وفي الثاني (م.ص)، وفي الشقة الكائنة بالسطح والمشملة على ثلاث غرف يقيم ابنه (س)، أما الشقة الموجودة بالطابق الثالث فهي فارغة، بينما تقيم ابنته (س) مع زوجها (خ.ح) بالشقة الكائنة بزاوية ممر (...)، زنقة (...)، رقم (...)، الطابق (...)، رقم (...)، الدار البيضاء، كما أن المطلوب يسكن مع زوجته وابنه (س) في فيلا ضخمة مساحتها 611 متر مربع، وتحتوي على ثلاث طوابق، طابق أرضي به أربعة غرف وصالونين، وطابق سفلي به ثلاث صالونات و4 غرف،

وطابق علوي به صالون كبير وأربعة غرف، إضافة إلى الحمامات والمراحيض، وهي مرافق كافية لحاجياته ولإيواء أبنائه، مما يجعل الإنذار غير مبني على سبب جدي.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه: "بأن المستأنف أثبت تملكه للعين المكراة بمقتضى عقد الشراء المؤرخ في 1962/12/25، كما أثبت أن الابن المراد إسكانه يسكن بالكراء لدى الغير بسومة شهرية قدرها 3500 درهم، وأنه يستفاد من عقد الكراء والوصولات الكرائية المدلى بها أنه لا يتوفر على سكن في ملكه حسب الشهادة الإدارية الصادرة عن مصلحة الضرائب والتي تفيد أنه غير ملزم لها بأي ضريبة عن السكن، وبالتالي يكون المستأنف قد أثبت توافر الشرطين المنصوص عليهما في القانون رقم 67.12 فقد أثبت أنه مالك لأكثر من 18 شهرا، وأن ابنه (م.ص) لا يشغل سكنا في ملكه وكافيا لحاجياته". في حين أنه بمقتضى المادة 49 من القانون رقم 67.12 فإن للمكري الحق في استرجاع العين المكراة إذا كان هو أو أصوله أو فروعه لا يشغلون سكنا في ملكهم وكافيا لحاجياتهم العادية، وبذلك فإن اشتراط إثبات عدم شغل محل في ملك المطلوب إسكانه أو عدم كفايته لحاجياته العادية ينصرف أيضا إلى طالب الإفراغ، ولا يستفاد أن المطلوب قد أقام الدليل على تحقق الاشتراط المذكور لفائدته. وبذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تبحث في موجب توفر طالب الإفراغ على محلات في ملكه ورهن إشارته، أو في كون ما تحت يده غير كاف لحاجياته العادية وحاجيات المطلوب إسكانه على ضوء ما أدلى به أمامها من شهادة الملكية للرسم العقاري عدد (...)، وأنها لما تبنت في الدعوى استنادا لجرد ادعاء كون المطلوب إسكانه يكتري لدى الغير، دون التأكد من موجب الاحتياج حسبما تؤسس له المادة 49 المذكورة، جاء قرارها فاسد التعليل المتزل متزلة انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة 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.