

القرار عدد 8

الصاوير بتاريخ 14 يناير 2016

في الملف التجاري عدد 2014/2/3/404

عقد كراء - تغييرات بالحل التجاري - أثرها.

إن المحكمة لما قضت على النحو الوارد بمنطوق قرارها دون أن تبحث بما فيه الكفاية في حقيقة ما تمسك به الطاعن لتوضيح أن ما قام به المطلوب في النقض يشكل تغييرا لمعالم البناء التي يعكسها التصميم الأصلي ووضعية البناء الجديد المحدث بالحل التجاري التي أسفرت عنها الخبرة المأمور بها ابتدائيا ودون أن تبدي رأيها حول التغيير الملاحظ من طرف الخبير في شكل البناء الجديد وتجاوزه لحدود الحل التجاري، يجعل ما نعتة الوسيلة واردا على القرار وموجبا لنقضه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 14/02/20 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (م.ك)، الرامي إلى نقض القرار رقم 13/929 الصادر بتاريخ 13/02/14 عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف عدد 15/2012/1429.

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 2015/12/17.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2016/01/14.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقترة السيدة لطيفة رضا والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد بلقسيوية.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 2013/929 الصادر بتاريخ 2013/2/14

عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء في الملف رقم 15/2012/1429 ادعاء الطاعن السيد (م.ر) أنه انذر المطلوب في النقض السيد (ع.ت) بالإفراغ في إطار الفصل السادس من ظهير 55/5/24 لكونه أحدث تغييرات خطيرة بالعين المكتراة، وأنه توصل بتاريخ 2010/4/29 وسلك مسطرة الصلح انتهت بفشله بمقتضى أمر بلغ به بتاريخ 11/2/29، والتمس الحكم بالمصادقة على الإنذار وبإفراغ المحل المدعى فيه مدليا بمحضر معاينة واستجواب وخبرة للخبير السيد (ب.ع) ووثائق أخرى، وأجاب المدعى عليه بمذكرة مع طلب مضاد مؤكدا أنه اشترى المحل على حالته ولم يقيم بأي تغييرات. وبخصوص السدة الخشبية فقد قام بإزالتها وأن بناء المرحاض لا يدخل في التغييرات الجوهرية والتمس التصريح ببطالان الإنذار واحتياطيا إجراء خبرة عقارية، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير السيد (م.ر) الذي خلص إلى وجود آثار اقتلاع "كونتر بلاكي" من سقف القوس الموجود أمام المحل، وأن المرحاض لا يوجد بمكانه الأصلي حسب التصميم المرخص به، وإدلاء المدعى عليه بمذكرة مع مقال إدخال الغير في الدعوى ويتعلق الأمر بالسيد (ج.ع) جمال بوصفه بائع المحل التجاري موضوع النزاع، انتهت القضية بصور حكم بالمصادقة على الإنذار بالإفراغ والحكم تبعا لذلك على المدعى عليه بإفراغ المدعى فيه المبين بالمقال وبرفض الطلب المضاد، استأنفه المحكوم عليه وقضت محكمة الاستئناف التجارية بإلغاء الحكم الابتدائي وحكمت من جديد ببطالان الإنذار وبرفض طلب المصادقة عليه وذلك بقرارها المطلوب نقضه.

حيث إن من جملة ما يعيب الطاعن به القرار انعدام التعليل، ذلك أن الطاعن سبق أن استصدر أمرا بإجراء معاينة بواسطة خبير موضوع الأمر عدد 10/8122 وأن الخبير السيد (ب.ع) أنجز تقريراً أشار فيه إلى إحداث مرحاض بمحل النزاع والاستيلاء على مساحة متر واحد مربع انطلاقاً من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعى الطاعن بعد إضافة مساحة المرحاض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى للمحل وأشار إلى الكيفية العشوائية التي شيد بها المرحاض. كما أن الخبرة المأمور بها ابتدائياً بواسطة الخبير (م.ر) عاينت وجود مرحاض بمساحة 1,00 م x 1,00 م، وبالمقارنة مع التصميم الهندسي المرخص تحت عدد 311/873 بتاريخ 1987/12/17، تبين له أن المرحاض لا يوجد بمكانه الأصلي حيث كان من المفترض أن يكون عند نهاية المحل على اليمين وهو مستطيل الشكل، لكنه أصبح مربع الشكل ويوجد عند نهاية المحل على اليسار ومتجاوزاً الحد الفاصل (أي خارج المحل بعمق 1,00 م x 1,00 م، وهو مشيد بطريقة عشوائية، بالإضافة إلى أن السلطة المحلية سبق لها أن عاينت الإخلالات التي ضمنها الطاعن في الإنذار وأنجزت تقريراً عليها لاتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المكترى بمناسبة مخالفته لضوابط البناء، وهي أدلة تؤكد التغييرات الجوهرية التي قام بها المطلوب في النقض والتي أضرت بالعين المكتراة وبالمحل المجاور، إلا أن محكمة الاستئناف التجارية لم تعلق استبعادها، فجاء قرارها على النحو المذكور ناقص التعليل مما يعرضه للنقض.

حيث إن الثابت من مناقشة القضية كما هي معروضة على قضاة الاستئناف أن الطاعن تمسك بكونه أثبت قيام المكثري بتغيير معالم البناء من خلال المعاينة المنجزة بواسطة الخبير السيد (ب.ع) الذي لاحظ إحداث مرحاض والاستيلاء على مساحة متر واحد مربع انطلاقا من الزاوية الداخلية اليسرى داخل متجر المدعي بعد إضافة مساحة المرحاض الذي كان يوجد بالواجهة الداخلية اليمنى للمحل، وأن أدوات الرصاص والكيفية العشوائية التي شيد عليها المرحاض المحدث تسببت في تسرب الرطوبة إلى متجر المدعي كما تمسك بكون الخبرة المنجزة ابتدائيا بواسطة الخبير (م.ر) تضمنت معاينة هذا الأخير للمرحاض وبمقارنته مع التصميم الهندسي لاحظ أنه لا يوجد بمكانه الأصلي، وأنه كان من المفترض أن يكون عند نهاية المحل على اليمين وهو مستطيل الشكل، لكنه أصبح مربع الشكل ويوجد عند نهاية المحل على اليسار ومتجاوزا الحد الفاصل له (أي خارج المحل) بعمق 1,00 م x 1,00 م، وهو مشيد بطريقة عشوائية، وأن المحكمة اقتصرت في تحليلها على القول: "إن كان صحيحا أن المطلوب في النقض بنى بالمحل مرحاضا فإنه مرفق يتطلبه نوع الاستغلال التجاري ولا يوجد ما يثبت أنه قد ألحق به ضررا أو بمالكيه"، دون أن تبحث بما فيه الكفاية في حقيقة ما تمسك به الطاعن لتوضيح أن ما قام به المطلوب في النقض يشكل تغييرا لمعالم البناء بالنظر لوضعية المرحاض التي يعكسها التصميم الأصلي ووضعية البناء الجديد المحدث التي أسفرت عنها الخبرة المأمور بها ابتدائيا، ودون أن تبدي رأيها حول التغيير الملاحظ من طرف الخبير في شكل المرحاض وتجاوزه لحدود المحل، الأمر الذي يجعل ما نعتة الوسيلة واردا على القرار موجبا لنقضه.



المملكة المغربية

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية والأطراف على نفس المحكمة
مصدرته لتبت فيه بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.
كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو
بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات
الاعتيادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة لطيفة
رضا رئيسة ومقررة والمستشارين: خديجة البابين، عمر المنصور، محمد الكراوي، بوشعيب متعبد
أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد أحمد بلقيسيوية وبمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الرحيم
أيت علي.