

القرار عدد 110 الصادر بتاريخ 25 فبراير 2014 في الملف المدني عدد 2012/3/1/5081

كراء - أضرار بالعين المكترة - مسؤولية.

قضاء المحكمة بأن مسؤولية الأضرار التي لحقت بالعين المكترة ترجع إلى الطرف المكترى، والحال أن الخبرة أنجزت بتاريخ لاحق لتاريخ ادعاء المكري وقوع فسخ الكراء طبقا لبنود العقد، مما لم تبرز معه المحكمة كيف تأكد لها أن تلك الأضرار حاصلة بفعل مستعمل العين المكترة، فضلا عن أن الطرف المكترى معفى من العرض الحقيقي والإيداع (عرض مفاتيح العين المكترة) لسبب يرجع إلى المكري لإغلاق هذه العين وعدم وجوده فيها طبقا لما ينص عليه الفصل 278 من ق.ل.ع الذي استند إليه المجلس الأعلى في قراره القاضي بنقض القرار المطعون فيه بين الطرفين، مما لم يكن ما بررت به المحكمة قرارها مستساغا قانونا.

نقض وإحالة



الأساس القانوني:

"يعفى المدين أيضا من واجب القيام بالعرض الحقيقي وتبرأ ذمته بإيداع ما يجب عليه :

- 1 - إذا كان الدائن غير محقق أو غير معروف؛
- 2 - في جميع الأحوال التي لا يستطيع فيها المدين، لسبب يرجع لشخص الدائن، أداء التزامه أو لا يستطيع أدائه في أمان، كالحالة التي تكون فيها المبالغ المستحقة محلا للحجز أو المعارضة ضد الدائن أو ضد المحال له." (الفصل 278 من قانون الالتزامات والعقود).

"يسأل المكترى عن هلاك العين أو تعييبها الحاصل بفعله أو بإساءته استعمالها. ويسأل مكترى الفندق أو أي محل عام آخر أيضا عن فعل النزلاء أو الزبناء الذين يستقبلهم في ذلك المحل". (الفصل 678 من قانون الالتزامات والعقود).

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الفرع الأول من الوسيلة الأولى المستدل به:

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 79 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2011/03/09 في الملف عدد 1201/2010-179، أن المدعين عبد الحنين (ح) وأحمد (ح) ادعيا في مقالهما أمام المحكمة الابتدائية بسلا أنها كانا أكريا للمدعى عليه الدرك الملكي المحلات

السكنية الكائنة بالعمارة حي سلا وهي 10 شقق، وبعدها تسلم مفاتيحها من الطرف المكثري تبينها عدة خسائر مادية أنجزا كشفا مفصلا بها عن طريق خبرة، طالبين الحكم على الطرف المدعى عليه بأداء تعويض عن أضرار تلك الخسائر قدره 120320,65 درهم قيمة الإصلاحات التي أجريها في شقتيها الميمنة بالفواتير المرفقة بالمقال، إضافة لمبلغ 40.000,00 درهم عن تعويض الضرر. وأجاب الطرف المدعى عليه أن الإدارة فسخت عقد الكراء مع المكريين (المدعين) منذ 2004/02/29 وأنها راسلتها للحضور إلى مقرها قصد تسلم المفاتيح ورفضها هذا التسلم، وظلا يبطئان في هذا التسلم إلى أن حصل بتاريخ 2007/04/11 دون أن يبديا أي تحفظ، وأن الخسائر لو وجدت حقيقة في العين المكثرة فإن مرجعها إلى عدم الصيانة الواجبة على المكريين طالبين رفض الطلب. وبعد الأمر بخبرة في القضية وإنجازها وتقديم الطرفين مستنتاجاتهما عقبها، قضت المحكمة بأداء الطرف المدعى عليه للمدعين تعويضا قدره 55000 درهم، فاستأنف الطرف المحكوم عليه الحكم الابتدائي مثيرا عدم تضمن مقال الدعوى البيانات الواجب توفرها فيه تحت طائلة عدم قبوله، وأن المستأنف عليهما تسلم مفاتيح العين المكثرة دون أن يبديا أي تحفظ، وهو ما يعني سلامة هذه العين من أية أضرار وهي في عهده وليس لزاما على المكثري إجراء أعمال الصيانة حتى البسيطة منها إلا إذا تضمنها العقد أو اقتضاها العرف، والمكثري هو الملزم بالصيانة لا العادية ولا البسيطة، وأن الإصلاح والترميم للعين المكثرة يتحمل بهما المكثري قانونا. فضلا عن ذلك يلزم المكثري أن يرجع الشيء المكثري للمكثري على الحالة الحسنة التي تسلمها بها بعد استعمالها مدة من الزمان ويقتضي هذا الاستعمال أن يلحق بها البلى وبعض التغيير، وأن الخير لم يدقق نتائجه في الخبرة التي توصل إليها ولم يضع تقييما مفصلا للخسائر التي عاينها وبين طريقة وصوله إليها، طالبين إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب. وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وتام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف مع تعديله بخفض التعويض المحكوم به إلى مبلغ 54834,00 درهم، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطالبون على القرار عدم الارتكاز على أساس وفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنهم أثاروا أمام قضاة الموضوع عدم ثبوت الخطأ من الإدارة في نشوء الأضرار المدعى بها من قبل المطلوبين في العين المكثرة ويدل لذلك تسلمهما المفاتيح دون إبداء أي تحفظ، وليس صحيحا استخلاص المحكمة في قضائها أن وضع بيان بتلك الأضرار من طرف خبير تم عند مغادرة الإدارة للعين المكثرة، فقد تخلت عن الشق المكثرة لها بعد أن فسخت عقد كرائها منذ تاريخ 2004/04/29 وأرسلت إلى المطلوبين تخبرهما بالفسخ لعقد الكراء وظلا يتواريان عنها كي لا يتسلا المفاتيح إلى تاريخ 2007/04/11 الذي وقعا فيه محضر التسليم، وهو ما يعني أن العمارة بقيت طيلة 3 سنوات فارغة وغير مستعملة ومعرضة للإهمال، وهو ما تبين للمجلس الأعلى فيما علل به قراره بنقض القرار المطعون فيه الصادر بتاريخ 2009/06/03 في قضية بين الطرفين معتمدا على الفصل 278 من ق.ل.ع الذي يعفي المدين من العرض الحقيقي والإيداع، إذا كان لا يستطيع أداء التزامه لسبب يرجع إلى الدائن أو لا يستطيع أدائه في أمان وأن هذا القرار يقرر حقيقة وهي أن العمارة ظلت مغلقة منذ فسخ

عقد الكراء بتاريخ 2004/04/29 لمدة 3 سنوات، وامتنع المطلبون من تسلم المفاتيح وتعرضت للإهمال وينعدم الأساس في إسناد المسؤولية للإدارة عن الخسائر التي لحقت بها.

حيث صح ما عابه الطالبون على القرار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا وإلا كان باطلا عملا بالفصل 345 من ق.م.م وأن النقص في التعليل يوازي انعدامه، والثابت من الوقائع المعروضة على قضاة الموضوع والأدلة المقدمة في الدعوى أن الأضرار المدعى بها ناشئة في العين المكراة، وادعى المطلبون أنها من فعل مستعملي هذه العين في إطار عقد الكراء الذي يربطهما بالطرف الطاعن - وهي - الأضرار -، لذلك تعتبر في ضمان الجهة المكترية طبقا للفصل 678 من ق.ل.ع الذي يقضي بأن تعيب الشيء المكترى يسأل عنه المكترى إذا كان حاصلا بفعله أو إساءته استعماله. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه استخلصت في قضائها أن مسؤولية الأضرار التي لحقت بالعين المكتراة ترجع إلى الطرف المكترى (الطالين)، لأنها أضرار وقعت معاينتها ووصفها من طرف خبير عند مغادرة مستعملي العين عن طريق الكراء، والحال أنه يتبين من تلك الخبرة أنها منجزة بتاريخ 2007/04/12 اللاحق لتاريخ ادعاء الطاعنين وقوع فسخ الكراء فيه وهو تاريخ 2004/04/29 طبقا لبنود العقد وأن الإبلاغ بهذا الفسخ حصل للمطلوبين بتاريخ 2006/01/09، مما لم تبرز معه المحكمة كيف تأكد لها أن تلك الأضرار حاصلة بفعل مستعملي العين المكتراة فضلا عن أن الطرف المكترى (الطالين) معفون من العرض الحقيقي والإيداع (عرض مفاتيح العين المكتراة)، لسبب يرجع إلى المكريين (المطلوبين) لإغلاق هذه العين وعدم وجودهما فيها طبقا لما ينص عليه الفصل 278 من ق.ل.ع الذي استند إليه المجلس الأعلى في قراره الصادر بتاريخ 2009/06/03 ملف عدد 2007/6/1/3879 بنقض القرار المطعون فيه بين الطرفين، مما لم يكن ما بررت به المحكمة قرارها مستساغا قانونا فجاء ناقص التعليل الموازي لانعدامه ومعرضا بالتالي للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد الحنافي المساعدي - المقرر: محمد بن يعيش - المحامي العام: السيد سعيد زياد.