

القرار عدد 3608

الصاوير بتاريخ 6 شتنبر 2011

في الملف (المرني عدد 2011/5/1/540

عقد كراء - إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المكتراة - أثره.

إن إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المكتراة مدة الإيجار وتفويته على المستأجر الانتفاع بها بإهماله القيام بما هو ملزم به من أعمال الصيانة ولو كان السبب يرجع إلى الغير يخول الحق للمستأجر في مطالبة المؤجر بالتعويض عن حرمانه بهذا الانتفاع، مادام أنه التزم مطلقا عملا بمقتضيات الفصل 655 من ق.ل.ع.

إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله يمكن أن يتحقق بجميع الطرق ومنها إقامة الدعوى مباشرة أمام المحكمة لوجود الضرر.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك



حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيهما التمهيدي والبات الصادرين عن محكمة الاستئناف بالرباط في الملف عدد 6/09/145 أن طالبي النقض ادعوا في مقاليتهم الافتتاحي والإصلاحية أمام المحكمة الابتدائية سلا أنهم اكتروا من المطلوب محلا لممارسة الرياضة وجهازه بكل الأجهزة اللازمة وأدخلوا عليه الإصلاحات والتحسينات، وبعد انتهائهم منها، حدثت شقوق بالحل بفعل تسربات مياه مجاري البناية فأفسدته وما بداخله من أجهزة مما استحال معه ممارسة النشاط الرياضي فيه. طالبين الحكم لهم بالتعويض عما صرفوه قبل تسليمهم مفاتيح الحل إلى المطلوب على الإصلاحات والتجهيزات وواجب الماء والكهرباء وضياع فرصة استغلال الحل. وبعد الخبرة وتمام المناقشة، صدر الحكم على المدعى عليه بأداء التعويض للمدعين، استأنفه المحكوم عليه وبعد البحث وانتهاء الردود ألغته محكمة الاستئناف وقضت من جديد برفض الطلب بقرارها المطلوب نقضه.

حيث يعيب الطاعنون على القرار في الفرع الرابع من وسيلتهم الوحيدة خرق الفصول 59 و60 و635 و638 و639 و640 و644 من ق.ل.ع، ذلك أنه طبقا للفصلين 635 و640 من ق.ل.ع فإن المكري ملتزم بضمان الشيء المكتري وصيانته، كما أن الفصل 644 من نفس القانون يلزمه بضمان انتفاع المكتري بالعين المكتراة في جو هادئ دون

حرمانه من المزايا التي عول عليها عند التعاقد. والمكري لا يسأل هنا عن خطئه الشخصي فحسب بل أيضا عن أفعال المكثرين الآخرين أو الأغيار ممن تلقوا الحق عنه، وأن الأضرار اللاحقة بهم كان بسبب انفجار قنوات الصرف الصحي لبعض الشقق التي يبقى المطلوب في النقض هو المسؤول عنها باعتباره هو من قام ببناء العمارة، وباعتباره هو المكري لهم المحل ومالكه. والقرار المطعون فيه اعتمد في إلغائه للحكم الابتدائي على علتين غير صحيحتين، هما: أن أسباب تضرر المحل ترجع إلى قنوات الطبقات العلوية التي هي في غير ملك المطلوب وكون الطاعنين لم يخبروا بتلك الخسائر إلا عند عرض النزاع على القضاء، مخالفا بذلك قواعد الالتزام بالضمان الذي يتحمله المكري المنصوص عليها في الفصل أعلاه. مع أن العارضين قاموا بكل الإجراءات وأخبروا جميع الجهات المسؤولة وحتى من يعملون لدى المطلوب في النقض. ثم إن اللجوء إلى القضاء وإشعار المدعى عليه بدعوى الضرر سند كاف لاعتبار هذه المسطرة إنذارا أو إشعارا للقيام بالمطلوب، لأن الدعوى في حد ذاتها إخطار إذ العبرة ليس بالوسيلة وإنما بالنتيجة، وبذلك يكون القرار فيما انتهى عليه معرضا للنقض والإبطال.

حقا، حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المكتراة مدة الإيجار وتفويته على المستأجر الانتفاع بها بإهماله القيام بما هو ملزم به من أعمال الصيانة ولو كان السبب يرجع إلى الغير يخول الحق للمستأجر في مطالبة المؤجر بالتعويض عن حرمانه من هذا الانتفاع من الشيء المكري مادام أنه التزم مطلقا عملا بمقتضيات الفصل 655 من ق.ل.ب.ع، وأن إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله يمكن أن يتحقق بجميع الطرق ومنها إقامة الدعوى مباشرة أمام المحكمة بوجود الضرر. ومحكمة الاستئناف حينما قضت برفض دعوى الطاعنين بعللة أن الأضرار الحاصلة بالمحل هي نتيجة تسربات آتية من الطبقات العلوية التي هي على غير ملك المؤجر، وأن الطاعنين لم يخبروه بتلك الخسائر إلا عند عرض النزاع على القضاء تكون قد خرقت المقتضيات المحتج بها فعرضت بالتالي قرارها للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد إبراهيم بولحيان - المقرر: السيد محمد العميري - المحامي العام:
السيدة فتحي الإدريسي الزهراء.