القرار عدد 3193
الصادر بتاريخ 9 غشت 2011
في الملف المدني عدد 2010/6/1/2424

كراء سكني

- الإفراغ للاحتياج - تجديد الطلب.

إن واقعة احتياج المكري لملكه هي واقعة تتغير بتغير ظروفه وأحواله، لذلك يمكن له المطالبة بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ كلما تغيرت هذه الظروف، ولا يقبل الاحتجاج ضده بسبقية البت في النزاع نظرا لاختلاف السبب.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2006/11/16 قدم حسن (أ) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالمحمدية عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه عبد الله (ز) المحل السكني المشار إليه بعنوانه، وأنه أصبح في أمس الحاجة إليه قصد إسكان ابنه محمد الذي يسكن على وجه الكراء من الغير، وأنه أشعر المدعى عليه بذلك، وبقي بدون جدوى رغم توصله، طالبا لذلك تصحيح الإشعار بالإفراغ وإفراغ المدعى عليه من العين المكراة. وأجاب المدعى عليه بأن الإنذار الذي توصل به لا يشير إلى مشتملات المحل، وما يثبت الملكية لمدة تفوق 3 سنوات، وأنه سبق الحكم في النزاع، وبعد إجراء بحث وخبرة أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2008/3/24 حكمها رقم 66 في الملف عدد 2006/248 وفق المقال، استأنفه المحكوم عليه، فألغته محكمة الاستئناف المذكورة، وحكمت برفض الطلب وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف عليه. في **الوسيلة الأولى** بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل، ذلك أنه اعتمد أحكاما سابقة اعتبرها بتت في نفس السبب والموضوع، وأعطت جوابا قانونيا لحجية الأحكام السابقة بالنسبة للدعوى الحالية، مع أن مناط هذه الدعوى هو الإفراغ من أجل الاحتياج، وأن الأحكام السابقة وإن نصت على عدم ثبوت حالة الاحتياج فهي واقعة يمكن للمكري الحق في إثارتها والتمسك بها كلما توفرت عناصرها والشروط المثبتة لها، وهو الأمر المستقر عليه فقها وقضاء، وأنه بعد صدور تلك الأحكام

تزوج كل من أبناء الطالب كريم والميلودي واستقروا معه، وأصبح الجميع يسكنون في عقار واحد له مطبخ واحد ومرحاض واحد، وهذا ما أكدته الخبرة المأمور بها في النازلة.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بأنه "ثبت للمحكمة أن المستأنف عليه سبق أن رفع دعوى في مواجهة المستأنف بعلة إسكان أبنائه الذين يكترون من الغير، وصدر فيها قرار بتاريخ 2000/9/21 بعدم قبول الدعوى، كما صدر قرار بتاريخ 2003/12/29 في الملف عدد 2000/599 قضى بعدم قبول الدعوى، مما يؤكد وجود أحكام سابقة بتت في نفس السبب موضوع الدعوى الحالية، وأن الظروف التي على أساسها صدرت الأحكام المذكورة لازالت لم تتغير"، **في حين** أن واقعة احتياج المكري لملكه هي واقعة تتغير بتغير ظروفه وأحواله، لذلك يمكن له المطالبة بالمصادقة على الإشعار بالإفراغ كلما تغيرت هذه الظروف، ولا يقبل الاحتجاج ضده بسبقية البت في النزاع نظرا لاختلاف السبب، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما اعتمدت الأحكام المحتج بها ولم تراع ظروفه وأحواله التي طرأت بعد صدور تلك الأحكام، والتي أبان عنها البحث المنجز في المرحلة الابتدائية المتضمن لعدد أفراد عائلة الطاعن والمرافق التي يستغلها، وكذلك الخبرة التي أمرت بها نفس المحكمة، فقد عللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه، مما عرضه للنقض والإبطال.

لهـذه الأسـبـاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر**: السيد أحمد بلبكري – **المحامي العام**: السيد الطاهر أحمروني

مقاربة الإجتهادات :

– في ما يتعلق بسبقية البت وتغير الظروف الصادر بشأنها الحكم السابق، انظر قرار المجلس الأعلى عدد 2541 الصادر بتاريخ 2011/5/31 في الملف عدد 2010/5/1/2687 (غير منشور) جاء فيه:

"لكن، فإن عدم ثبوت الضرر بحكم سابق لا يمنع من التقاضي برفع ضرر جديد نشأ بعد ذلك الحكم وثبت وجوده، ومحكمة الموضوع بعد أن تبين لها أن الفرن بالكيفية التي يشتغل بها أصبح يشكل ضررا على الطالبة بعد أن كان غير ذلك إبان صدور الحكم السابق، وقضت برفع الضرر وردت الدفع بسبقية البت، كان قرارها مطابقا للقانون".