القرار عدد 624

الصادر بتاريخ 8 فبراير 2011

في الملف المدني عدد 2010/3/1/3046

كراء سكني – تولية الكراء – إثبات.

لما كان الثابت أن الطاعنين أثارا بأن المكتري الأصلي وكما هو ثابت من وصلي الكراء المدلى بهما لا زال يكتري الشقة موضوع النزاع ولم يقم بتوليتها، وأن الصداقة الرابطة بينه وبين الغير لا يمكن اعتبارها حجة على التولية، فإن المحكمة عندما استندت فيما قضت به على مجرد محضر الاستجواب وإثبات حال الذي أدلت به المستأنفة وما تضمنه من أن المستأنف عليه صرح أن المكري الأصلي هو الذي سلمه مفتاح المحل منذ سنة ونصف، وأنه هو الذي يتولى أداء الكراء إلى القابض مع أن هذا التصريح لم يكن أمام المحكمة وتلقاه مفوض قضائي غير مختص إلا في المعاينات المادية، ودون أن تتحقق مما إذا كان المكري الأصلي قد تخلى فعلا عن محل الكراء للغير، فإنها تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يترل منزلة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس تحت عدد 2010/358 وتاريخ 2010/03/17 في الملف 2009/788 أن وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية في شخص ممثلها القانوني تقدمت بتاريخ 2008/01/07 بمقال أمام ابتدائية فاس عرضت فيه أن (ع.ع) كان يكتري منها الشقة رقم (...) بالعمارة (...) الكائنة بشارع (...) بفاس بمقتضى عقد وبسومة شهرية قدرها 700,00 درهم وأنه أثناء مراجعة إدارة الأحباس لأملاكها تبين لها أن المحل الحبسي المذكور يشغله شخص آخر غير المكتري الأصلي ولإثبات الحالة بادرت العارضة إلى إنجاز محضر استجواب للمعتمر ثبت من خلاله أن الأمر يتعلق بالمسمى (ع.ب) الذي يعتمر حاليا الشقة موضوع الدعوى بعد أن سلم له مفتاحها (ع.ع)، وأنه ومن خلال محضر الاستجواب القضائي المذكور فإن تولية الشقة موضوع الدعوى ثابتة في نازلة الحال، وأن ما قام به المدعى عليه الأول (ع.ع) يخالف مقتضيات الفصل 12 من ظهير 1913/07/21 المنظم لكيفية كراء الأملاك الحبسية الذي ينص على أنه لا يسوغ للمكتري أن يحيل أو يكري للغير جميع المحل المكرى له أو بعضه إلا بالإذن كتابة من وزارة الأحباس وإلا فإن الوزارة تفسخ كراءه ويخرج من المحل من غير أن يرجع له الكراء المسبق للأحباس، والتمست الحكم بفسخ العقد الرابط بين (ع.ع) ونظارة

أوقاف الحرم الإدريسي بخصوص الشقة المشار إليها أعلاه وبطرد المحتل (ع.ب) وإفراغه منها هو ومن يحل محله مدلية بصورة من الانتداب الوزيري وأخرى لقعد الكراء ونسخة لمحضر استجواب وإثبات حال، وأجاب المدعى عليهما بأن (ع.ب) يتواجد بالشقة موضوع الدعوى على وجه الحراسة وصداقته للمدعى عليه الآخر (ع.ع) الذي تغيب عن المدينة لظروف طارئة وأن هذا الأخير هو الذي يؤدي واجب الكراء، والتمسا إلغاء الدعوى شكلا ورفضها موضوعا. وبعد تبادل المذكرات وانتهاء الإجراءات، قضت المحكمة برفض الدعوى بحكم استأنفته المدعية، وبعد جواب المستأنف عليهما الرامي إلى التأييد وتمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين المستأنفة والمستأنف عليه (ع.ع) وطرد المستأنف عليه (ع.ب) من المحل الكائن بالشقة (...) عمارة (...) شارع (...) من شخصه وأمتعته وكل مقيم باسمه لفائدة المستأنفة، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى: حيث يعيب الطاعن على القرار المذكور انعدام الأساس القانوني وانعدام التعليل، ذلك أن القانون يوجب أن يكون كل حكم معللا من الناحية الواقعية والقانونية، وأن من بين الحيثيات التي اعتمدت عليها محكمة الاستئناف في إلغاء الحكم الابتدائي والحكم من جديد بفسخ عقد الكراء الرابط بين وزارة الأوقاف و(ع) وطرد (ع.ب) من الشقة موضوع الدعوى هو أن المستأنف عليه الثاني (ع.ب) صرح في محضر استجواب بأنه تسلم المفاتيح من المكتري الأصلي منذ سنة ونصف وأنه هو من يؤدي الكراء للقابض، وأن محكمة الاستئناف عند تأسيسها لحكمها على ما ذكر، تكون قد حرفت الوقائع ووضعت تصريحات المستأنف عليه الثاني في غير موضعها الأصلي و لم تتلمس الحقيقة المفقودة من تصريح (ع.ب) في محضر الاستجواب، ذلك أن المستأنف عليه الأول اقتضت منه ظروف عمله السفر ولمدة طويلة خارج المدينة وأنه خوفا منه على احتلال شقته موضوع الدعوى من قبل الغير وسرقة المفروشات والأثاث الخاصة به فيها كلف صديقه (ع.ب) لحراسة الشقة محل النزاع إلى حين عودته بعدما تسلم منه مفاتيحها وأقام بها على وجه الحراسة وكان يؤدي للقابض الوجيبة الكرائية نيابة عن (ع.ع) وهو ما يفيد بقاطع أنه لا مجال للحديث عن التولية المزعومة والواقع أن التولية التي اعتمدتها محكمة الاستئناف فيما قضت به لا وجود بملف النازلة لأي سند يؤيدها، مما تكون معه المحكمة المذكورة قد عرضت قرارها المطعون فيه للنقض والإبطال.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن كل حكم يجب أن يكون معللا تعليلا كافيا وإلا كان باطلا عملا بمقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، وأن نقصان التعليل يترل مترلة انعدامه، وأن الأمر بأي إجراء من إجراءات التحقيق من عدمه وإن كان يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة شريطة تبريرها ما انتهت إليه فإنه عندما تقوم ضرورة ملحة تدعو إليه فإن المحكمة تصبح ملزمة بإجرائه، والثابت من وثائق الملف أن الطاعنين أثارا في مذكرة جوابهما على الاستئناف المؤشر عليها بتاريخ 2010/01/14 بأن المكتري الأصلي (ع.ع) وكما هو ثابت من

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وصلي الكراء الأخيرين عن شهري 11 و2009/12 المدلى بهما رفقة الجواب المذكور لا زال يكتري الشقة موضوع النزاع و لم يقم بتوليتها وأن الصداقة الرابطة بينه وبين الغير لا يمكن اعتبارها حجة على التولية، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما استندت فيما قضت به على مجرد محضر الاستجواب وإثبات حال الذي أدلت به المستأنفة وما تضمنه من أن المستأنف عليه (ب) صرح أن المكري الأصلي المستأنف عليه (ع.ع) هو الذي سلمه مفتاح المحل وذلك منذ سنة ونصف وأنه هو الذي يتولى أداء الكراء إلى القابض مع أن هذا التصريح لم يكن أمام المحكمة وتلقاه مفوض قضائي غير مختص إلا في المعاينات المادية ودون أن تتحقق مما إذا كان المكري الأصلي قد تخلى فعلا عن محل الكراء للغير فإنها تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا يترل منزلة انعدامه وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون وتحميل المطلوبة المصاريف.

كما قرر إثبات قراره هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته أثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد أحمد اليوسفي العلوي **رئيس الغرفة** والمستشارين السادة: محمد تيوك **مقررا** جميلة المدور، الحنفي المساعدي وسمية يعقوبي خبيزة وبحضور **المحامية العامة** السيدة آسية ولعلو وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد عبد الحق بنبريك.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض