القرار عدد 5155
الصادر بتاريخ 14 دجنبر 2010
في الملف المدني عدد 2010/3/1/4209

كراء سكني

– دعوى الإفراغ للإحتلال – وفاة المكري – المكري له صفة المنتفع بالعقار.

إن الفصلين 35 و66 من ظهير 1915/6/2 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة يقضيان بأن الانتفاع هو حق عيني في التمتع بعقار على ملك الغير وأنه ينقضي بموت المنتفع، وهو بذلك يعتبر حقا شخصيا لا يورث، فإذا أكرى المنتفع العقار المنتفع به إلى الغير فإنه بوفاته يرجع العقار لمالكه، ولا يبقى العقار متحملا بحق الانتفاع، مما لا يبقى معه سند للمكتري للتواجد بالمحل المكرى له.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 103 الصادر عن محكمة الاستئناف بوجدة بتاريخ 2010/2/4 في الملف عدد 07/1149 أن المدعيات ثورية (ر) ومن معها ادعين في مقالهن أمام المحكمة الابتدائية ببركان أهن يملكن على الشياع العقار المحفظ ذا الرسم العقاري عدد 02/7924 الكائن بمدينة السعيدية، وأن المدعى عليه عبد الرحيم (ت) احتله دون سند ولا قانون طالبات إفراغه منه من شخصه وأمتعته هو ومن يقوم مقامه، وأجاب المدعى عليه أن المدعيات لم يثبتن صفتهن في الدعوى وهي بذلك غير مقبولة، وأنه يكتري

المترل المدعى فيه من والدهن منذ سنة 1998، وهو ما يقرونه فضلا عن إجازهم الضمنية لهذا الكراء الذي استمر منذ سنة 1998 مع علمهن به، طالبا رفض الدعوى وعقبت المدعيات أهن مالكات المترل المدعى فيه حسب رسمه العقاري، ولا يلزمهن تصرف والدهن بالكراء إلى المدعى عليه ولا يصح إدعاؤه إجازهن للكراء الذي يزعمه إلا أن تكون مكتوبة، كما لا سند للقول بمضي المدة، لأن عقارهن محفظ ولا يسري عليه أي تقادم، ورد المدعى عليه أن والدة المدعيات سبق في دعوى استعجالية أن كانت طرفا فيها إلى جانبهن، وتعد لذلك مالكة معهن فضلا عن أن صفة ملكها قائمة من خلال الرسم العقاري للمترل المدعى فيه وسلمته إذنها للحصول على الترخيص بإدخال الكهرباء بصفته مكتريا وهو ما تثبته هذه الرخصة، وبعد تمام المناقشة قضت المحكمة برفض الدعوى، فاستأنفته المدعيات مثيرات أن حق الانتفاع العائد لوالدهن انقضى بوفاها ويستتبع ذلك انقضاء الحق الشخصي للمستأنف عليه لأن من يملك لا يستطيع نقل أكثر مما يملك وأن الفصل 629 من قانون الالتزامات والعقود استلزم شروطا في عقد الكراء، ولا يكفي فيه عبارة "المكتري" المضمنة في المطبوع المسلم من المكتب الوطني للكهرباء وهو ما اعتمدته المحكمة الابتدائية في حكمها مجانبة للصواب، طالبات إلغاءه والحكم من جديد وفق الطلب، وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وتمام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

وحيث تعيب الطالبات على القرار خرق القانون الفصل 66 من ظهير 19 رجب 1333 وسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أهن تمسكن في دعواهن أمام قضاة الموضوع بأن والدهن لم تكن تتمتع في العقار المدعى فيه إلا بحق الانتفاع وأن دفع المطلوب بأنه يكتريه منها لا يمكن أن يلزمن به لأن الانتفاع المخول لوالدهن أصبح منقضيا بوفاها، ولا يمكن استمرار المطلوب في بقائه في المحل ولو مع فرض أنه كان يكتريه من صاحبة حق الانتفاع، لأنها لا تملك أن تنقل إليه أكثر مما تملك.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث صح ما عابته الطالبات على القرار، ذلك أن الفصلين 35 و66 من ظهير 1915/6/2 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفظة يقضيان بأن الانتفاع هو حق عيني في التمتع بعقار على ملك الغير، وأنه ينقضي بموت المنتفع، والثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المدلى بها لقضاة الموضوع، وخاصة الرسم العقاري المتعلق بالعقار موضوع الدعوى أن الطالبات يملكن العقار، وأن والدهن التي تمسك المطلوب بعلاقة الكراء معها في هذا العقار لم يكن لها إلا حق الانتفاع، وقوامه تمتع المنتفعة بكل ما يمكن أن ينتجه العقار موضوع حق الانتفاع من أنواع الثمار الطبيعية أو الصناعية أو المدنية عملا بالفصل 38 من ظهير 19 رجب 1333، ومن ثم فإن إكراءها للمطلوب هو من قبيل جني ثمار العقار المدنية، إلا أن هذا الحق نص القانون ولاسيما الفصلان 35 و66 من نفس الظهير المشار إليه على لزوم انقضائه بوفاة المنتفع، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليلها لقرارها بأن حق الانتفاع الذي على أساسه أكرت المنتفعة للمطلوب العقار موضوع الدعوى إنما انتقل بوفاتها إلى الطالبات، وأصبحن ملتزمات بحق الكراء للمطلوب الذي ثبت عقد كرائه بشهادة الشاهد، مع أن حق الانتفاع حق عيني شخصي ولا يورث وينتهي بانتهاء مدته أو بوفاة المنتفع أو تلف الشيء محله تلفا كليا، ولا يبقى العقار متحملا به ويرجع لمالكه بصفته صاحب حق الملكية المخولة له استعمال العقار واستغلاله وكلاهما يعنيان الانتفاع له بعقاره، مما لم يبق معه سند للمطلوب بانتهاء حق انتفاع المكرية له وهو ما خالفته المحكمة في قرارها المطعون فيه فجاء لذلك معللا تعليلا فاسدا يتزل مترلة انعدامه، ومعرضا للنقض.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد أحمد اليوسفي العلوي – **المقرر**: السيد محمد بن يعيش – **المحامي العام**: السيدة آسية ولعلو.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض