رقم : 27

كراء سكني

إثبات السومة الكرائية – تطبيق قواعد الفقه.

إن الطرفين المكري والمكتري متفقان على أن الوجيبة الكرائية محددة، غير أنهما يتنازعان حول قدرها، وأنه طبقا لما هو منصوص عليه فقها فإذا سكن المكتري بعض المدة فالقول قوله بيمينه إن أشبه، وإلا فالقول قول المكري بيمينه إن أشبه، وإن لم يشبها معا حلفا ووجب كراء المثل.

نقض وإحالة

القرار عدد 3432
الصادر بتاريخ 7 أكتوبر 2009
في الملف عدد 2008/6/1/2979

باسم جلالة الملك

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بتاريخ 2002/7/8 قدم محمد بوسلهام مقالا إلى المحكمة الابتدائية لعين السبع الحي الحسني بالدار البيضاء عرض فيه أنه أكرى للمدعى عليه عبد الغني بومسيك المحل المشار إليه بعنوانه بوجيبة شهرية قدرها 1150 درهم توقف عن أدائها منذ 1999/12/1 إلى متم يوليوز 2002 وجب عنها مبلغ 36800 درهم رغم إنذاره وتوصله بتاريخ 2001/6/4 طالبا لذلك تصحيح الإشعار بالإفراغ المذكور والحكم على المدعى عليه بإفراغ العين المكراة وبأدائه له الكراء إلى تاريخ التنفيذ ومبلغ 1000 درهم عن المطل. وأجاب المدعى عليه بأن موضوع النزاع كان عبارة عن أرض عارية بناها من ماله وحدد ثمن الكراء مع المدعي في مبلغ 115 درهم وأن الإنذار باطل لكونه لا يتضمن السومة الحقيقية وبعد إجراء خبرة حددت السومة المناسبة في مبلغ 862 درهم. أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2003/10/8 حكمها رقم 874 في الملف عدد 02/1950 على المدعى عليه بأدائه للمدعي كراء المدة من 1999/12/1 إلى 2002/7/31 على أساس وجيبة شهرية قدرها 860 درهم وتعويضا عن المطل مبلغه 1000 درهم وإفراغ المدعى عليه من العين المكراة. استأنفه المحكوم عليه أصليا كما استأنفه المدعي استئنافا فرعيا وطلب الحكم له بكراء المدة من 2002/08/01 إلى متم أبريل 2004 وجب عنها 24150 درهم وتعويضا عن المطل مبلغه 2000 درهم فأيدته محكمة الاستئناف المذكورة جزئيا مع تعديله وذلك بتحديد السومة الكرائية في مبلغ 115 درهم وعلى عبد الغني بومسيك بأدائه للمستأنف الفرعي مبلغ 2415 درهم كراء المدة المطلوبة استئنافيا، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنف الفرعي محمد بوسلهام.

في الوسيلة الأولى بخرق القانون الفصل 634 من قانون الالتزامات والعقود ذلك أنه أوضح أن طلبه لا يتعلق بمراجعة أو استيفاء السومة الكرائية بل بتحديد كراء المثل بسومة غير معلومة وغير محددة، فإن الطلب يتعلق بإثبات نظمته مقتضيات الفصل المذكور ورضى الأطراف كراء المثل عند عدم تحديد إجراء الكراء. والقرار حدد الكراء فيما أقر به المطلوب وهو عمل لا سند له لأن موضوع الالتزام في نازلة الحال هو العلاقة الكرائية وهي ثابتة بإقرار المكتري وبقي الخلاف حول الأجرة غير المحددة، والقرار استبعد تطبيق وسيلة قانونية واعتمد اجتهادا قضائيا أمام وجود نص قانوني يحدد بشكل صريح طريقة إثبات الكراء على أساس كراء المثل.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه بأنه "فيما يخص السومة الكرائية وفق الفصل 399 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أن إثبات الالتزام على مدعيه وأن اللجوء في مثل هذه الحالة إلى خبرة يشكل خرقا للفصل الثالث من قانون المسطرة المدنية باعتماد بسبب هو غير سبب الالتزام. أو إلزام المدعي بالأداء بالحجة هو غير ملزم بالأداء بها قانونا فإن السومة التي يقر بها المكتري هي 115 درهم هي التي يتعين الحكم بها"، في حين أن الطرفان متفقان على تحديد الوجيبة الكرائية إلا أن الطاعن المكري يدعي على أنها 1150 درهم والمطلوب المكتري يدعي أنها 115 درهم شهريا وأنه طبقا لما هو منصوص عليه فقها فإذا سكن المكتري بعض المدة فالقول قوله بيمينه إن أشبه وإلا فالقول قول المكري بيمينه إن أشبه، وإن لم يشبها معا حلفا ووجب كراء المثل. وإن القرار المطعون فيه لما اعتمد قول المكتري دون أن يبين ما إذا كان قد أشبه أم لا يكون ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون.

السيد محمد العيادي رئيسا والمستشارون السادة : أحمد بلبكري مقررا ومحمد مخليص وميمون حاجي والمصطفى لـزرق أعضـاء وبحضور المحامي العام السيد الطاهر أحمروني وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.

مقاربة الاجتهادات :

"لما كان عقد الكراء رضائيا حسبما ينص عليه الفصل 628 من قانون الالتزامات والعقود يتم بتراضي الطرفين على الشيء المؤجر والأجرة، وأنه لا يلزم أن يحرر العقد كتابة إلا إذا عقد لأكثر من سنة حسب ما ينص عليه الفصل 629 من نفس القانون، فإن محكمة الاستيناف حينما رفضت ملتمس الطاعن بالاستماع إلى شهود لإثبات السومة التي يدعيها معتمدة على مقتضيات الفصل 443 من ق.ل.ع في حين أن إثبات عقد الكراء لا يخضع إلى مقتضيات الفصلين 628 و629 المذكورين سلفا تكون طبقت المقتضيات القانونية المذكورة تطبيقا سيئا".(قرار المجلس الأعلى عدد 1147 بتاريخ 2 أبريل 2002 في الملف عدد 2001/3/1/1828 غير منشور).