

رقم : 20

كراء سكني

- حق الباب - استرداد قيمته عند الإفرغ.

إذا كان للمالك الحق في طلب استرداد محله للسكنى به بنفسه أو أصوله أو فروعه المباشرين أو المستفيدين من الوصية الواجبة، فإن عليه أن يؤدي للمكترية مقابل حق الباب (المفتاح)، خاصة وأنه أذن لها في بيعه بمقتضى العقد الذي هو شريعة المتعاقدين، والقرار المطعون فيه بقضائه بالإفراغ، دون الأخذ بعين الاعتبار حق المكترية في بيع حق الباب، يكون ناقص التعليل عرضة للنقض.

نقض وإحالة

الأساس القانوني :

"الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون".

(الفصل 230 من قانون الالتزامات والعقود).

القرار عدد 3292

الصادر بتاريخ 30 شتنبر 2009

في الملف عدد 2008/6/1/21

محكمة النقض

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2005/4/15 قدم ورثة الجيلالي كلام مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالمحمدية عرضوا فيه أنهم يملكون الشقة الكائنة بالحسنية 1 الطابق السفلي الرقم 659 العالية المحمدية تكتريها منهم الزهرة ميمي، ولأنهم في حاجة إلى ملكهم قصد إسكان عائشة رزيق وابنها عبد الله كلام فقد وجهوا للمكترية إشعارا بالإفراغ توصلت به بتاريخ 2004/8/11 طالبين المصادقة عليه وإفراغها ومن يقوم مقامها، وبعد جواب المدعى عليها بأن المدعين لم يثبتوا شروط الفصل 14 من ظهير 1980 وأن الغاية من الطلب هي المضاربة العقارية كما أن موروثةهم باع لها حق استغلال المحل المتنازع بشأنه (حق الباب) والذي يعطيها حق بيعه وهو ملزم لخلفه. أصدرت المحكمة المذكورة حكمها رقم 16 بتاريخ 2006/1/16 في الملف عدد 2005/83 بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها. استأنفته المحكوم عليها فأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطعون فيه بالنقض من طرفها.

في الوسيلة الثانية بالنقص في التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنها تمسكت أمام محكمة الاستئناف بأنها اشترت حق الباب (المفتاح)، وأن العرف استقر على بيع حق الباب وهو وإن كان يتخذ شكل عقد كراء فيما يتعلق بأداء الوجيبة الكرائية فإنه يخالفه في حين أن من يشتري حق الباب يصبح مالكا لحق الاستعمال دون مطالبته بالإفراغ ويصبح من حقه التصرف بتفويت هذا الحق للغير عكس عقد الكراء وقد أقر المطلوبون بشراء الطاعنة للحق المذكور من موروثهم وأن سكوت العقد عن شرط عدم مطالبة الطاعنة بالإفراغ ترك الباب مفتوحا أمام مالك العقار لاسترداد عقاره شريطة إرجاع قيمة الشراء وأداء المبلغ الذي تسلمه مقابل حق الباب.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه اعتمد في قضائه على أن "احتياج المراد إسكانه ثابت بالوثائق المدلى بها في الملف خاصة وصل الكراء والمحضر الإخباري المؤرخ في 2005/6/17 موضوع ملف أوامر عدد 05/635 وكذلك محضر المعاينة المنجز بتاريخ 2005/10/19 موضوع ملف أوامر رقم 05/1029 و التي تثبت جميعها تواجد عبد الله كهام وزوجه وأبنائه ووالدته عائشة رزيق بمحل عن طريق الكراء من الغير، وأن دفع المستأنفة بأنها اشترت حق الباب من موروث المستأنف عليهم لا يمنع من حق مطالبته بالإفراغ ما دامت لم تشترط في العقد عدم إفراغها" في حين أنه يتجلى من العقد المحرر بتاريخ 3 يراير 1989 أن المكترية الزهرة ميمي (الطاعنة) اشترت من المكري الجليلي كهام (موروث المطلوبين) حق الباب (المفتاح) بثمن قدره خمسة وثلاثون ألف درهما توصل به البائع من المشتري وأبرأها من ذلك عند التوقيع والتزم المالك رسميا بأن السومة الكرائية تبقى دون زيادة ما دامت المكترية تشغل المحل إلا في حالة بيع المكترية ذلك الحق للغير، فإن للمالك الحق في زيادة 10 في المائة من السومة الكرائية. وعليه فإذا كان للمالك الحق في طلب استرداد محله للسكنى به بنفسه أو أصوله أو فروعه المباشرين أو المستفيدين من الوصية الواجبة عملا بالفصل 13 من ظهير 1980/12/25، فإن عليه أن يؤدي للمشتري للحق المذكور ثمن بيع هذا الحق، خاصة وأنه أذن لها في بيعه، وأن العقد شريعة المتعاقدين، وأن خلو العقد من شرط عدم إفراغ الطاعنة لا يفقدها حقها في بيع ما اشترته وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تأخذ بعين الاعتبار الحق الذي اشترته الطاعنة من المالك والذي أعطاه العقد حق التصرف فيه بالبيع وقضى عليها بالإفراغ قبل أداء الثمن من المطلوبين، فقد جاء قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

السيد محمد العيادي رئيسا والمستشارون السادة : محمد مخلص مقررا وأحمد بلبكري وميمون حاجي والمصطفى لزرق أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد الطاهر أحروني، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بناصر معزوز.