

القرار عدد 766
الصاوير بتاريخ 4 مارس 2009
في الملف عدد 2006/3/1/2052

كراء تجاري

– الوسائل المقبولة في إثبات العلاقة الكرائية – مسؤولية مكري المحل
بغير إذن مالكة عن إفراغ المكتري حسن النية.

تعتبر العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بخصوص استغلال عقار
لممارسة نشاط حربي مجرد واقعة مادية يمكن إثباتها بسائر وسائل الإثبات بما
فيها شهادة الشهود، عملا بمفهوم الفقرة الأولى من الفصل 629 من ق.ل.ع،
التي تقضي بأنه يلزم أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة إذا
عقدت لأكثر من سنة، فإن لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء قد أجري لمدة
غير محدودة.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

إكراء محل تجاري لا يملكه المكري وغير مأذون له في كرائه يشكل سببا
مباشرا في حصول الضرر للمكتري من جراء إفراغه المحل، لتحقيق ملكية
الغير له، وتقوم مسؤولية المكري الشخصية عن خطئه المتمثل في الإخلال
بالتزامه بالضمان للمكتري، ويرجع في تقدير التعويض المستحق للمكتري
عن الإفراغ إلى ما تقرره القواعد العامة للمسؤولية المدنية لا إلى ما يحدده
ظهير 1955/5/24.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمراكش تحت عدد 699 بتاريخ 2006/04/06 في الملف المدني عدد 04/2235، والقرار التمهيدي الصادر عن نفس المحكمة بتاريخ 2005/04/28، أن حسني ادعى أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنه بمقتضى عقد شفوي اكرى من المدعى عليه الطاهر قطعة أرضية مسيجة بجائط وبها كراج ذو مساحة 30 م م تقريبا، اتفقا على أن يشغلها المدعى في نشاط التلحيم للآلات الميكانيكية وصناعة آلات الحرث منذ سنة 1995 بسومة 600 درهم، وظل يمارس نشاطه بالعين المكترة بدون منازع ويؤدي للمدعى عليه واجبات الكراء بانتظام إلى غاية 2001/06/11 عندما رفعت ضده دعوى من طرف حسن فؤاد وحسن كريم اللذين طلبا خلالها الحكم بطرده من العين المكترة بحجة أنهما يملكانها ويحتلها بدون سند، ورغم أنه تمسك بالعلاقة الكرائية التي تربطه بوالدهما الطاهر، وإدلائه بالترخيص الذي وقعه هذا الأخير ويطلب فيه من الوكالة المستقلة ربط العين المكترة بشبكة الكهرباء، فإن المحكمة قضت عليه بالإفراغ أيد استئنافا بالقرار الصادر بتاريخ 2003/02/20 تحت عدد 510 الموجود رفقته، بعلّة أنه على فرض ثبوت العلاقة الكرائية بين المدعى والمدعى عليه فإن تلك العلاقة لا تلزم المدعين في النازلة ما لم يدل المكري والدهما الطاهر بوكالة تعطيه حق الكراء، وبما أن المدعي المحكوم عليه بالإفراغ اعتمر المحل مدة تفوق سبع سنوات وكون به أصلا تجاريا، وأن المدعى عليه هو الذي أوهمه بأنه يملك العين المكترة بدليل الترخيص له بربطها بشبكة الكهرباء، فإنه ملزم بالتعويض عن الضرر اللاحق به من جراء ذلك الإفراغ الذي أفقده أصله التجاري، طالبا الأمر بإجراء خبرة لتحديد التعويض الذي يستحقه، والحكم على المدعى عليه بأداء تعويض مسبق قدره 10.000 درهم وحفظ حقه في تحديد التعويض النهائي على ضوء الخبرة معززا الطلب بالقرار الاستئنافي الذي قضى على المدعي الحالي بالإفراغ والتعويض، وبصورة محضر الإفراغ وللإذن بإدخال الكهرباء، وصورة لورقة أداء الضريبة. وبعد جواب المدعى عليه والأمر ببحث وإنجازه والتعقيب عليه والأمر بخبرة وإنجازها والتعقيب عليها من المدعي والإدلاء من المدعى عليه بمستنتاجاته

على ضوءها مع مقال مضاد مفاده أنه لا يمكن الحكم عليه بالتعويض والحال أنه لم يستفد قط من الكراء، وأنه لم يثبت أداء ثمن كراء للمحل، طالبا في حالة اعتباره مكريا الحكم على المدعى عليه في المقال المضاد بأدائه للمدعى مبلغ 42 000 درهم عن كراء 70 شهر التي أقر بها بالسومة التي حددها بنفسه، مرفقا الطلب بصور لكل من حكم إداري وقرار إداري، وشهادة طبية ونسخة من محضر إنذار استجوابي، وبعد انتهاء الإجراءات قضت المحكمة برفض الطلبين الأصلي والمضاد. فاستأنف المدعى عليه الأصلي الحكم المذكور مثيرا بأن الحكم المستأنف علل ما قضى به بأن الطاعن لا تربطه مع مالكي العقار أي عقدة كرائية ومن ثم لا حق له في المطالبة بالتعويض عن الإخلاء، رغم أنه لم يرفع دعواه ضد المالكين، وإنما رفعها ضد الطاهر بصفته من أكرى له العين بعدما أوهمه أنه مالك العقار، كما أثار أن رفض الطلب أسس على أن العلاقة الكرائية غير ثابتة، مع أنها ثابتة بشهادة الشاهد المستمع إليه أثناء البحث وبإقرار المستأنف عليه بما عندما طلب في المقال المضاد الحكم على المدعي بأداء واجبات الكراء عن المدة التي قضاها الطاعن في العين المكترة، وأن المستأنف عليه بإيهامه أنه المالك للعقار والمتعاقد معه على تلك الصفة، فإنه أخفى عليه واقعة عدم تملكه العقار الذي تعاقد بشأنه معه طالبا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليهما. وبعد الأمر ببحث وإنجازه والتعقيب عليه من الطرفين وانتهاء الردود، قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم الابتدائي فيما قضى به في المقال الأصلي والحكم من جديد على المستأنف عليه بأدائه للمستأنف مبلغ 56 600 درهم تعويضا إجماليا، وهذا هو القرار المطعون فيه.

في شأن الوسيلتين الأولى والثالثة والفرع الثاني من الثانية :

حيث يعيب الطاعن على القرار المذكور خرق قاعدة مسطرية منصوص عليها في الفصل 79 من ق.م.م وقواعد الإثبات المنصوص عليها في الفصلين 405 و410 من ق.ل.ع، وانعدام الأساس والتعليل لعدم مناقشة حجة قاطعة، ذلك أن المحكمة المصدرة له، كما هو واضح من تنقيصاته، استمعت إلى الشاهد عبد العزيز في محضر البحث الذي أمرت به، رغم أنه جرح الشاهد المذكور، على

اعتبار أن له مصلحة في النزاع لكونه هو الذي يكتري المحل من أجل السكن فيه فقام بتوليته إلى المطلوب دون علم الطاعن، وتأكيدا لمضمون التجريح أدلى الطالب بمذكرة موقعة من نائب المطلوب مرفوقة بمستنتاجاته المؤرخة في 2005/12/30 أكد فيها بأن الشاهد هو الذي قام بتولية المحل له، مؤكداً بأن هذا التجريح موجه للشاهد في أداء شهادته، وأنه دفع استئنافاً بمقتضيات الفصلين 405 و 410 من ق.ل.ع لأن المطلوب سبق أن أدلى بمذكرتيه المؤرختين في 2001/07/02 و 2001/08/15 أمام المحكمة الابتدائية في الملف 01/911 بواسطة نائبه المأذون له، أوضح فيهما بأن المكترى السابق الشاهد تنازل له عن المحل بموافقة مالكة الأصلي، وهو إقرار قضائي من المطلوب، وهو حجة قاطعة على صاحبه وفقاً للفصلين أعلاه، والمحكمة لما لم تثبت في التجريح المذكور في الحال بحكم مستقل ولم تلتفت إلى الحجة المذكورة ولم تناقشها على الإطلاق، وذهبت إلى أن التصرف بالتولية غير ثابت دون تعليل، فإنها بتت في مضمون الشهادة ولم تثبت في أهلية الشاهد ولم تجب على الحجج المقدمة من الخصوم المترلة مترلة انعدام التعليل.



لكن حيث إن تقييم أدلة الدعوى يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة متى استندت في ذلك إلى مقدمات تؤدي إلى نتيجة مقبولة بتعليل سائغ، والثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المعروضة على قضاة الموضوع أن الطاعن أذن للمطلوب بإدخال الكهرباء وصرح في جلسة البحث المنجز استئنافاً على ذمة القضية أن المستأنف (المطلوب حالياً) كلف بحراسة المحل، وأن الطاعن المذكور طلب في المقال المضاد الحكم له بأداء واجبات الكراء عن المدة التي ظل فيها المطلوب يشغل المحل موضوع النزاع، وأن المستشار المقرر بت في التجريح الموجه إلى الشاهد بقرار الاستماع إليه بعلّة عدم الإدلاء بأية حجة تثبته، وأن الحكم السابق الذي بت ابتدائياً بإفراغ المطلوب في الملف 01/911 والقرار الاستئنافي المؤيد له الصادر في الملف 02/3515 لم يشر أي منهما إلى الإقرار بالتولية ولم يؤسس عليها القرار الاستئنافي المستدل به، وإنما أسس على الاحتلال بدون سند، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته في جانب منه، "بأن إفادة الشاهد

عبد العزيز الجلبابي لا ينال منها القول بأن له مصلحة في النزاع الذي قام بالتولية ما دام التصرف غير ثابت، فضلا على أن هذا يتعارض مع ما تم التصريح به في جلسة البحث من أن المستأنف كلف بحراسة المحل ومع تمكينه من الإذن بإدخال الكهرباء، تكون قيمت كافة وثائق الملف فاعتبرت عن صواب التولية غير قائمة لعدم ثبوت التصرف بها، والشاهد ذا أهلية لأداء الشهادة فاستبعدت ضمنا المستنتجات المثارة بمذكرة الطاعن المؤرخة في 2005/12/30 وما تضمنته من تصريح لعدم الإشارة في الحكم القاضي على الطاعن ولا في القرار المؤيد له إلى تلك المستنتجات، فبتت في التجريح بحكم مستقل وناقشت الدفوع التي لها تأثير على قضائها فركزته على أساس وعللت قرارها بما فيه الكفاية.

وفيما يرجع للفرع الأول من الوسيلة الثانية والوسيلة الرابعة :

وحيث يعيب الطاعن على القرار انعدام التعليل والأساس القانوني وخرق الفصل 443 من ق.ل.ع، ذلك أنه جاء في تعليقه بأن العلاقة الكرائية التي تربط بين الطرفين ثابتة بشهادة الشاهد عبد العزيز الذي أكد أنه بتكليف من المطلوب توسط في إيجاد مكتر جديد، مع أن المطلوب المذكور ادعى في افتتاحية الدعوى بأنه يكتري المحل بسومة قدرها 600 درهم، والتي لا يقبل إثباتها بشهادة الشهود لكون قيمتها تتجاوز 250 درهما عملا بالفصل أعلاه، وبالرغم من المنع الصريح الوارد في الفصل المذكور وما سار عليه الاجتهاد القضائي، فإن المحكمة استندت في قرارها على إفادة الشاهد، كما أن المطلوب التمس الحكم له بالتعويض عن الضرر الحاصل له من جراء إفراغه من المدعى فيه بمقتضى القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 2003/02/20 في الملف المدني 02/3515 الذي فقد بموجبه مزاولة نشاطه الحرفي بالمحل المذكور قبل إتمام أربع سنوات من تاريخ عقد الكراء المزعوم بسبب إغلاقه من طرف السلطة بتاريخ 1998/08/18 بناء على تظلم تقدم به الجيران، فأصدرت المحكمة الإدارية حكما بإلغاء قرار السلطة، إلا أن الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى ألغت الحكم الإداري، وبالرغم من عدم إتمام أربع سنوات متتالية وفقا لما ينص عليه الفصل الخامس من ظهير 24 ماي 1955، فإن القرار المطعون فيه ذهب إلى أن المطلوب يستحق التعويض عما لحقه من ضرر،

تمثل في اندثار أصله التجاري الذي تم تقويمه بمقتضى الخبرة، وبذلك يكون عوض المطلوب عن أصل معدوم وغير موجود أصلاً، فضلاً على أنه أغفل مناقشة حجج تستوفي مقتضيات الفصل 451 من ق.ل.ع مما يعرضه للنقض.

لكن حيث من جهة فإن التزاع لا يتعلق بقيمة السومة الكرائية للمحل، وإنما ينصب على وجود علاقة كرائية من عدم قيامها، وهي واقعة مادية يمكن إثباتها في مواجهة المكري بسائر وسائل الإثبات ومنها الشهود، عملاً بمفهوم الفقرة الأولى من الفصل 629 من ق.ل.ع، التي تقضي بأنه "يلزم أن يثبت كراء العقارات والحقوق العقارية بالكتابة إذا عقدت لأكثر من سنة، فإن لم يوجد محرر مكتوب اعتبر الكراء قد أجري لمدة غير محدودة" والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استندت في قرارها لإثبات وجود العلاقة الكرائية بين الطرفين على شهادة الشاهد عبد العزيز الذي استمعت إليه في المرحلتين الابتدائية والاستئنافية في محضري البحث المنجزين فيهما على ذمة القضية، وقيمتها في إطار ما خول لها من سلطة في ذلك، فاستخلصت عن صواب وجود علاقة كرائية، فإنها لم تخرج من نطاق الفصل 443 المستدل به.

ومن جهة أخرى فإن موضوع الدعوى هو المطالبة بالتعويض عن الضرر اللاحق بالمطلوب بسبب إفراغه من أصله التجاري ومن جراء إخفاء الطالب لواقعة كون أبنائه هم المالكون للعين المكتراة، وأن الفصل 78 من ق.ل.ع، يقضي بأن كل شخص مسؤول عن الضرر المادي والمعنوي الذي يحدثه بخطئه أيضاً عندما يثبت أن الخطأ هو السبب المباشر في ذلك الضرر، والثابت من وقائع الدعوى ومستنداتها المعروضة على قضاة الموضوع أن المطلوب ظل يستغل الورش الميكانيكي ولم يوقف استغلاله له، رغم صدور قرار الوالي بإيقاف استغلاله بتاريخ 1998/08/18 وإنما طعن في قرار الوالي بالشطط في استعمال السلطة أمام المحكمة الإدارية التي ألغت القرار المذكور، ولم يصدر قرار إلغاء حكم المحكمة الإدارية المشار إليه إلا بتاريخ 2001/01/26 من طرف الغرفة الإدارية بالمجلس الأعلى، ولم يفرغ المطلوب المحل ويسلم مفاتيحه إلى الطالب إلا

بتاريخ 2003/06/22 أي تنفيذا للقرار الاستثنائي القاضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي عليه بالإفراغ من محل النزاع، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته في الجانب الآخر منه بأنه "لما كان ثابتا من خلال القرار الاستثنائي عدد 510 الصادر بتاريخ 2003/02/20 أن المستأنف قد أفرغ المحل المكترى له لتحقيق ملكية الغير له، ولأن المستأنف عليه المتعاقد معه لم يكن مأذونا له في ذلك، فإنه يكون خطأ الأخير محققا لإخلاله بالتزامه استنادا إلى مقتضيات الفصل 646 من ق.ل.ع"، تكون بحثت في عناصر المسؤولية من خطأ وضرر وعلاقة سببية بينهما، فاعتبرت عن صواب الخطأ الذي ارتكبه الطالب بإكراء محل لا يملكه ولا مأذونا له في إكرائه هو السبب المباشر في حدوث الضرر الناتج له من جراء إفراغه من أصله التجاري الذي ظل يستغله إلى تاريخ الإفراغ في سنة 2003، فطبقت الفصل أعلاه ولم تخرق أي نص قانوني فركزت قضاءها على أساس وعللت قرارها بما فيه الكفاية وما بالفرع والوسيلة على غير أساس.



لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب المغربي
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيس المحكمة الدستورية والسادة المستشارون : الحنفي المساعد مقرر، وجميلة المدور وسمية يعقوبي خبيزة ومحمد تيوك أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد الحسن هوداية، وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.