

## قرار محكمة النقض

رقم 4/108

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف العقاري رقم 2021/4/7/3541

دعوى الطرد - قضاء استعجالي - شروط اختصاصه.

إن قضاء الاستعجال مختص في النظر في دعوى طرد المحتل لعقار غيره دون سند درء لما يحدق بالعقار المذكور من خطر الاستيلاء عليه دون وجه حق ورفع الضرر الناجم عن ذلك مستعينا بتلمس ظاهر الوثائق المستظهر بها دون النفاذ إلى مناقشة جوهر الموضوع والخوض في حيثياته، ولا حرج عليه في ذلك إلا فيما جاوز فيه ما يقتضيه الاستعجال وما تلجئ إليه الضرورة من سرعة البت في المعروض عليه خشية فوات محل تحصيل المصلحة المرجوة.



رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2021/04/09 من طرف طالبي النقض المذكورين أعلاه، الرامي إلى نقض القرار عدد 318 الصادر عن محكمة الاستئناف بطنجة في 2020/12/16 في الملف رقم 2020/1221/800.

وبناءً على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف؛

وبناءً على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناءً على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 07 مارس 2023؛

وبناءً على الإعلام بتعيين القضية وإدراجها بجلسة 21 مارس 2023.

وبناءً على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد إبراهيم الكرناوي تقريره والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد عاتق المزبور.

## وبعد المداولة طبقا للقانون:

يُستفاد من أوراق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب ضدها النقض تقدمت بواسطة نائبها، بدعوى استعجالية أمام المحكمة الابتدائية بطنججة تعرض فيها أنها تملك الأصل التجاري للمحلين 5 و6 بقيسارية (ق) بشارع المكسيك رقم 43 بواجهتين تطل إحداهما على شارع المكسيك والثانية على مدخل القيسارية وأن المدعى عليهم شرعوا في استغلال الواجهة الرئيسية للمحل التجاري بمدخل القيسارية على طول مساحة المحلين قد حرموها من قيمة وطبيعة محليها بالاحتلال القسري للواجهتين وتشويههما وعرقلة الدخول إليهما من الباب الرئيسي ومدخل القيسارية وأن كل المساعي الحميدة التي بذلتها باءت بالفشل، ملتزمة طرد المدعي عليهم ومن يقوم مقامهم من حائط وواجهتي المحلين التجاريين الشاملة للواجهة الرئيسية ومدخل القيسارية والواجهتين الزجاجية الواقعة بشارع المكسيك رقم 43-6-5 بوتيك قيسارية القادري، وتحرير واجهتي المحلين وإزالة كل الشبائيك المعلقة بهما تحت طائلة غرامة تهنيدية قدرها 1000 درهم لكل واحد منهم عن كل يوم تأخير أو امتناع عن التنفيذ مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليهما المصاريف، مرفقة مقالها بصورة من معاينة ونسخة من رسم شراء الأصل التجاري ونسخة من عقد الكراء.

و أجاب المدعى عليهم بواسطة نائبهم، أن المدعية لا تعتبر مالكة للمحل التجاري الذي تستغله على وجه الكراء من الشركة المسماة (ز) التي أبرمت عقد كرائه مع ممثلها القانوني السيد محمد (ق) وبالتالي تكون صفتها ومصلحتها منتفية في نازلة الحال وان دعوى طرد المحتل شرعت للدفاع عن حق الملكية وبالتالي فإن شروط سماعها تكون مرتبطة بإثبات الاحتلال وهو غير محقق وإثبات الملكية وهو أمر منتف في النازلة لكون المدعية لا تمتلك بين يديها سوى عقد الكراء مالك الرقبة وهي شركة (ز) في شخص ممثلها القانوني محمد (ق) وتبعاً لذلك فالدعوى غير مستجمعة لعناصرها ومعيبة شكلا ومقدمة من غير ذي صفة في مواجهة غير ذي صفة ويتعين عدم قبولها شكلا مضيفين أنها تتقاضى بسوء نية خلافا لمقتضيات المادة 5 من قانون المسطرة المدنية وأنهم لم يكونوا يوما محتلين للمدعى فيه بل كانوا مستقرين بعين المكان منذ أزيد من 15 سنة سلفت ويمارسون تجارتهم باستغلال واجهات تجارية على طول الممر الذي يتواجد بمدخل قيسارية (ق) بعيدا عن المحل التجاري الذي اخترته المدعية الذي يوجد مدخله على مستوى شارع المكسيك مباشرة وأن وجودهم بعين المكان مرتكز على علاقة كرائية تربطهم مع مالك المحل التجاري الذي أكرى لها المحل التجاري الذي تستغله مقابل وجيبة كرائية شهرية درجوا على أدائها له طوال السنوات التي استغلوا فيها الحيز المكاني المدعى فيه وأنه سبق للشركة المكربة للمدعية نفسها أن وجهت إليهم إنذارات قصد أدائهم المبالغ كرائية في ذمتهم نظير استغلالهم لواجباتهم التجارية وهو ما يعتبر حسب القانون إقرارا من الشركة بكرائها لهم واجباتهم التجارية ويقوم مقام عقد الكراء وأنها عاينت المحل التجاري الذي اخترته ووجدتهم بعين المكان

ولم تر أي ضرر من وجودهم لبعده الكبير عن مدخل محلها التجاري واكثرت المحل التجاري على حالته ولم تعارض في وجودهم في إبانه بل وقعت عقد الكراء دون تحفظ مع الجهة المكربة ومن جهة ثانية فان ادعاء المدعية بكون المحل التجاري الذي اكرته يحتوي على واجهتين إحداهما على الشارع الرئيسي والآخر على الممر الذي يستغلونه عار من الصحة إذ البوتيك الذي تكتريه الحامل للرقم 43 الموجود بشارع المكسيك لا يتضمن إلا مدخلا وحيدا على مستوى الشارع المذكور، وأنهم يدلون للمحكمة بشهادة ملكية للملك المسمى (م) ذي الرسم العقاري عدد G/2152 المستخرجة من المحافظة العقارية والرهون بطنجة المشتمل على الجزء الحامل للرقم 16 حسب محضر التحديد المؤرخ في 14/10/1983 البالغة مساحته آرا و2 ساتيارا وتؤول ملكيته لنقابة الملاكين المشتركين للعمارة السكنية الواقعة أعلى قيسارية (ق) ويعتبر من الأجزاء المشتركة للعمارة ولا تؤول ملكيته حتى للجهة المكربة ومنه ثم فلا يحق للجهة المالكة للمحل التجاري نفسها أن تفتح أي باب أو واجهة وبالأحرى المدعية بوصفها مكترية للمحل المذكور، وأنه يرجوع المحكمة للرسم الهندسي المنجز بناء على محضر التحديد من طرف المحافظة العقارية سبتمبرين أن الجزء الحامل للرقم 16 المذكور بشهادة الملكية الذي يستغل العارضون جزءا منه ويشبتون به واجهاتهم التجارية لا يوجد داخل القيسارية أو بباب المحل التجاري وإنما بمدخل العمارة السكنية الذي تؤول ملكيته كما ذكر استنادا إلى شهادة الملكية لاتحاد نقابة الملاكين المشتركين ويعتبر جزءا من الأجزاء المشتركة؛ طالبين عدم قبول الدعوى شكلا ورفضها موضوعا وأرفقوا جوابهم بنسخة طبق الأصل من شهادة ملكية ونسخة من رسم هندسي وأصول أربعة إنذارات قضائية.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وأمرت المحكمة تمهيدا بإجراء خبرة خلصت إلى أنه تم دمج المحلين 5 و6 في محل واحد ويتعين أن يتوفر على باين أحدهما بشارع المكسيك والآخر بمدخل القيسارية كما يتوفر على واجهتين زجاجيتين تطلان على مدخل القيسارية وبالتالي فان واجهة المحل المطلة على مدخل القيسارية يجب أن تكون خالية من أي استغلال.

و تقدم وكيل اتحاد الملاك بمقال تدخل إرادي في الدعوى أوضح فيه أن المدعية لا تملك لو شبرا واحدا من الحيز المكاني الذي يستغله المدعى عليهم كواجهات تجارية وأن اتحاد ملاكي الإقامة السكنية يمتلكون الممر المذكور بمقتضى رسم الملك المدلى به كما أن وجود المدعى عليهم بالمكان قانوني بمقتضى إكرائه لهم من ممثل شركة (ز) السيد محمد (ق) المالك للقيسارية ومالك المحل التجاري منذ سنة 2003 وأنه كان يقبض مبالغ كرائية عن ذلك ووجه لهم إنذارا للأداء وأقام دعاوى قضائية ضدهم وانه في المقابل بعدما وصل إلى علم المدعى عليهم أن الممر لا يمتلكه محمد (ق) المذكور فقد عدل الاتفاق وأصبح المدعى عليهم يكترون الواجهات التجارية من اتحاد الملاك مباشرة، وان الضرر الذي تدعيه المدعية غير قائم وان دعاوها كانت بإيعاز من هذا الأخير قصد إفراغ المدعى عليهم من واجباتهم التجارية بعدما عجز عن ذلك عن طريق

عدة محاولات طالبا قبول تدخله الإرادي في الدعوى والقول بتملك الجزء رقم 16 الممر السكني المدعى فيه وبأن المدعى عليها لا تتوفر فيها الصفة والمصلحة في التقاضي ورفض طلبها والتصريح بعدم الاختصاص مرفقا مقاله بمحضر معاينة ونسخ من قرارات صادرة عن المحكمة التجارية بفاس ونسخة من شهادة ملكية.

وبعد الإدلاء بالمستنتجات في شأن الخبرة واستنفاد الردود والتعقيبات واستيفاء الإجراءات المسطرية، أمرت المحكمة بإفراغ واجهتي المحلين ذوي الرقم 5 والرقم 6 المطلتين على مدخل قيسارية (ق) 43 شارع المكسيك طنجة من كل الشواغل الموضوعة من طرفهم تحت طائلة غرامة تهيديدية عن كل يوم امتناع عن التنفيذ تضامنا بينهم وتحميلهم الصائر.

وتم استئناف الأمر الاستعجالي المذكور فقضت محكمة الاستئناف بتأييده وتحميل المستأنفين الصائر.

في الوسائل مجتمعة المتخذة من خرق القانون المتمثل في المواد 1 و36 و149 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل وعدم الاختصاص (كذا)، ذلك أن الطاعنين نعوا على القرار المطعون فيه عدم جوابه عما أثاروه من انعدام صفة المطلوب ضدها النقص في التقاضي لكونها غير مالكة للمحل التجاري وكونها مجرد مكتبة من السيد محمد (ق) الممثل القانوني لشركة زيلرز الذي أكرى لهم الواجهات التجارية المستغلة منذ أزيد من 15 سنة وأنهم جعلوا من اتحاد الملاك المشتركين للملك " (م) " في شخص ممثله القانونية طرفا في الدعوى ومطلوب حضورها لتقديم دفعوها إلا أنها لم تُستدع كما يقتضي ذلك الفصل 36 المذكور وأن الفصل 149 المستظهر به قد أُلزم رئيس المحكمة الابتدائية بمراجعة ظروف الاستعجال القصوى واشترط المشرع المغربي لتحقيقها وجود خطر داهم حالٍ ومحدد واجبٌ درؤه وهو أمر منتفٍ في نازلة الحال، كما أن المحكمة لم تجب عن دفعوهم ولم تعلق أي نقطة مما أثاروه وضمنها ما ادعته من توصل دفاعهم لحضور الجلسة التي أعقبت إخراج الملف من التأمل وما أثاروه بخصوص خرق الخبر للقانون وتبنت الحكم الابتدائي على علته وأن المحكمة فيما قضت به قد تجاوزت اختصاصها ومست جوهر الحق ورجحت وثائق الجهة المطلوب ضدها النقص على شواهد ملكية المدخلة في الدعوى وعقود كراء الطالبين ولم تأخذها على سبيل الاستثناس وخاضت في تفسير حجيتها فجاء قرارها غير مبني على أساس قانوني.

**لكن، حيث إن قضاء الاستعجال مختص في النظر في دعوى طرد المحتل لعقار غيره دون سند درءا لما يحدق بالعقار المذكور من خطر الاستيلاء عليه دون وجه حق ورفعاً للضرر الناجم عن ذلك مستعينا بتلمس ظاهر الوثائق المستظهر بها دون النفاذ إلى مناقشة جوهر الموضوع والخوض في حيثياته، ولا حرج عليه في ذلك إلا فيما جاوز فيه ما يقتضيه الاستعجال وما تلجئ إليه الضرورة من سرعة البت في المعروض عليه خشية فوات محل تحصيل المصلحة**

المرجوة، والمحكمة بما قضت به من رفع الضرر الحال والمحقق بالمحل المضروب اكتفاء بتلمس ظاهر الوثائق المدلى بها المدعمة بتقرير الخبرة الذي أفاد أنه تم دمج المحلين 5 و6 في محل واحد ويتعين أن يتوفر على باين أحدهما بشارع المكسيك والآخر بمدخل القيسارية وواجهتين زجاجيتين تطلان على المدخل المذكور وأن واجهة المحل المطلة على ذلك المدخل يجب أن تكون خالية من أي استغلال، تكون قد راعت المقتضيات المذكورة وبتت في حدود اختصاصها وعللت قرارها تعليلا سليما وبنته على أساس قانوني سليم وبما بالوسائل مجتمعة على غير أساس.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مكونة من رئيس الغرفة العقارية (الهيئة الرابعة) السيد محمد بن يعيش والسادة المستشارين: إبراهيم الكرناوي مقررا وفتيحة بامي وعبد العلي حفيظ وعبد القادر الوزاني أعضاء بمحضر المحامي العام السيد عاتق المزبور، ومساعدة كاتبة الضبط السيدة نوال العبودي.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض