قرار محكمة النقض

رقم 1/51

الصادر بتاريخ 23 يناير 2024

في الملف المدني رقم 2021/1/1/866

دعوى الإفراغ - عقد كراء سكني - وفاة المكري - انتقال العلاقة الكرائية - إثبات السكن الفعلي بالشقة - سلطة المحكمة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن المودع بتاريخ 2020/12/25 من طرف الطالبين بواسطة نائبهم المذكور، الرامي إلى نقض القرار عدد 424 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2020/06/11 في الملفين المضمومين عدد 2020/1302/183 و2020/1302/261.

وبناء على الأمر بتبليغ نسخة من عريضة النقض للمطلوبين في النقض وعدم الجواب.

وبناء على الوثائق والمستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/12/19.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2024/01/23.

وبناء على المناداة على الأطراف والدفاع وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد بنسالم أوديجا وتقديم المحامي العام السيد عمر الدهراوي مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعية (ف) بنت (م) ومن معها (الطالبين) تقدموا أمام المحكمة الابتدائية المدنية بالدار البيضاء بمقال افتتاحي بتاريخ 2019/05/30، عرضوا فيه أنهم يملكون العقار الكائن بالدار البيضاء موضوع الرسم العقاري عدد (2...) وأن شقة توجد بالطابق الأول منه بشارع (...) حي (...) الزنقة (...) الطابق الأول رقم (...) يحتلها دون سند ولا قانون المدعى عليه (ع.و.س.د) (المطلوب الأول) ملتمسين الحكم بطرده منها هو ومن يقوم مقامه تحت طائلة غرامة تهديدية قيمتها 200 درهم عن كل يوم ابتداء من تاريخ تبليغ الحكم الصادر.

وبناء على جواب المدعى عليه الذي أوضح فيه أنه منذ ازدياده وهو يسكن في الشقة موضوع الدعوى رفقة والديه وباقي أفراد أسرته وبقوا فيها بعد وفاة والده المكتري الأصلي (م.س.د)، معززا جوابه بموجب سكن عدلي وشهادة إدارية تفيد السكن المستمر بها مع نسخة حكمين صدر أولهما

بتاريخ 1996/11/15 والثاني بتاريخ 2007/01/15 بعدم قبول طلب إفراغ سبق للمدعين أن تقدموا به، وأسسوه على الاحتياج. وبعد استيفاء الإجراءات، أصدرت المحكمة حكما تحت عدد 4041 بتاريخ 2019/10/24 في الملف المدني عدد 2019/1201/2923 بإفراغ المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه من الشقة المدعى فيها، استأنفه المحكوم عليه لأنه قضى بإفراغه، كما استأنفته المدعية ومن معها لكونه لم يستجب لطلب تحديد الغرامة التهديدية، وبتاريخ 2020/02/27 تقدم ورثة المرحوم (م.س.د)، وهم: (ع.ك.س.د)، و(أ.س.د)، و(م.ي.س.د) و(خ.س.د) بتدخل إرادي في الدعوى أكدوا فيه أن الحكم المستأنف مس بمصالحهم لأنهم كانوا عند وفاة والدهم قاصرين فحرموا من حقوقهم، وأن المدعين قاموا بمقاضاة (ع.و.س.د) وحده، ملتمسين إلغاء الحكم المستأنف ورفض طلب الإفراغ، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي في الشكل بضم ملفي الاستئنافين المقدمين الأول تحت عدد 2020/1302/183 والثاني تحت عدد 2020/1302/261، وفي الموضوع باعتبار استئناف المستأنف عبد الواحد (.س.د) موضوع الملف عدد 2020/1302/261، وإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به والحكم من جديد برفض الطلب بشأنه، وبرد الاستئناف موضوع الملف عدد 2020/1302/183، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من الطاعنين أعلاه **بثلاث وسائل**.

حيث يعيب الطاعنون القرار **في الوسيلة الأولى** بخرق الفصل 342 من ق.م.م. وانعدام التعليل، إذ أن رئيس الهيئة المصدرة له أعفى المستشار المقرر من تلاوة التقرير، إلا أنه لم يعثر على هذا التقرير مكتوبا ضمن وثائق الملف ولم يوضح القرار أسباب عدم تحريره.

ويعيبونه **في الوسيلة الثانية** بخرق الفصلين 53 و55 من القانون رقم 67.12، وفساد التعليل وانعدامه، وانعدام الأساس القانوني، ذلك أنهم دفعوا بأن المطلوب لم يقدم الحجة على أنه عند وفاة والده كان تحت كفالته حتى يستفيد من استمرار مفعول عقد الكراء، لاسيما وأنه بتاريخ الوفاة وهو 1978/12/06 كان يبلغ من العمر 28 سنة، ورغم عدم الإثبات فقد اعتمد القرار على ادعاءاته المخالفة للواقع والقانون، كما دفعوا بأن المتدخلين إراديا في الدعوى لم يقيموا الحجة على سكناهم الفعلي بالشقة منذ وفاة موروثهم لأن المطلوب (ع.و) بقي يستغلها لوحده، لاسيما وأن (ع.ك) دركي بمكناس حيث يقيم مع أسرته، و(أ) بدوره يقيم مع أسرته بنفس المدينة، و(م.ي) تقيم مع أسرتها بالدار البيضاء، و(خ) تقطن بإسبانيا، فانقطعت صلته بالشقة منذ ما يزيد على عشرين سنة، ولم يعقبوا كلهم على الدفوع المثارة، كما أن القرار المطعون فيه لم يجب عليها.

ويعيبونه **في الوسيلة الثالثة** بخرق الفصول 405 و409 و415 من ق.ل.ع. من القانون رقم 67.12، وفساد التعليل وانعدامه، وانعدام الأساس القانوني، إذ أنه علل ما قضى به بأن الأمر يتعلق، بعد صدور حكمين بتاريخ 1996/11/15 و1997/01/15 في دعويي الإفراغ للاحتياج، "بإقرار قضائي صريح... بانتقال العلاقة الكرائية إلى الورثة بعد وفاة المكتري الأصلي"، والحال أن الإقرار القضائي

عرفه الفصل 405 من ق.ل.ع. وله شروطه مثلما أن استمرار العلاقة الكرائية له شروطه القانونية، كما أن الطاعنين أكدوا أمام المحكمة مصدرة القرار بأن تقديمهم لدعوى الإفراغ ضد جميع ورثة المكتري الأصلي اقتضته ضرورة المسطرة لتفادي صدور الحكم مرة أخرى بعدم قبول الدعوى، ودفعوا بأن المتدخلين في الدعوى لم يثبتوا سكناهم الفعلي بالشقة، وهي الدفوع التي لم يعقب عليها المتدخلون في الدعوى، مثلما أن القرار المطعون فيه لم يجب عليها.

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار، ذلك أن عدم الجواب عن الدفوع الجوهرية المؤثرة على وجه القضاء في الدعوى يشكل نقصانا في التعليل ينزل منزلة انعدامه، وأن مفعول عقد الكراء وإن كان ينتقل في حالة وفاة المكري، بالنسبة للمحلات المعدة للسكن، لفائدة زوجه أو فروعه أو أصوله المباشرين والمستفيدين من الوصية الواجبة أو المكفولين الذين كانوا تحت كفالته بصفة قانونية ويعيشون معه فعليا عند وفاته، عملا بمقتضيات المادة 53 من القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، ولما كان الطاعنون قد دفعوا بأن المطلوب الأول من جهة لم يقدم الحجة على أنه عند وفاة والده كان تحت كفالته حتى يستفيد من استمرار عقد الكراء، خاصة وأنه كان يبلغ وقتها من العمر 28 سنة، ومن أن المتدخلين إراديا في الدعوى من جهة أخرى لم يقيموا الحجة على سكناهم الفعلي بالشقة، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما لم تجب عن دفعهم، بالرغم مما قد يكون له من تأثير على قضائها، جاء قرارها ناقص التعليل المنزل منزلة انعدامه، وهو ما عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقض.

قضت المحكمة بنقض و إبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، **وبإحالة** الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون، وبتحميل المطلوب في النقض الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد ناجي شعيب **رئيس الغرفة - رئيسا**. والمستشارين: بنسالم أوديجا - **عضوا مقررا**. وسعاد سحتوت، وعبد السلام بنزروع، وعبد الحفيظ مشماشي، - **أعضاء**. وبمحضر **المحامي العام** السيد عمر الدهراوي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة بشرى راجي.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.