

المملكة المغربية

—

الحمد لله وحده

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

القرار عدد: 6/609

المؤرخ في : 2023/10/3

ملف مدني

عدد : 2021/6/1/5698

بتاريخ 3 أكتوبر 2023.

إن الغرفة المدنية " الهيئة السادسة " بمحكمة النقض،

في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه :

بين:

ينوب عنه الأستاذان الحبيب محمد حاجي ومحمد الهيني المحاميان بهيئة تطوان والمقبولان للترافع

أمام محكمة النقض.

الطالب



MarocDroit

ΣΧΟΛΗ | ΝΕΧΦΟΣΘ

7

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 1 يونيو 2021 من طرف الطالبة المذكورة أعلاه بواسطة نائبيه الأستاذين الحبيب محمد حاجي ومحمد الهيني والرامي إلى نقض القرار رقم 81 الصادر بتاريخ 2021/3/9 في الملف عدد 2020/1303/71 عن محكمة الاستئناف بالرباط.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من طرف المطلوب في النقض بواسطة نائبه المذكور والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/4/18 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/10/3.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سعيد الرداني والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الله أبلق.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

في الدفع الشكلي:

حيث دفع المطلوب في النقض بكون مقال النقض غير مقبول شكلا لعدم إرفاقه بوصول أداء الرسوم القضائية والعدد الكافي من النسخ وعدم ادخال المتدخلة إختياريا في الدعوى الجمعية السكنية الفردوس في شخص ممثلها القانوني.

لكن حيث إنه يتجلى من مقال الطعن بالنقض أنه يحمل تأشيرة كتابة ضبط محكمة الاستئناف بالرباط تضمنت أنه مؤدى عنه الرسوم القضائية بتاريخ 1 يونيو 2021 بالحساب رقم 21002841 وإن المطلوب أجاب عن المقال المذكور وبذلك لا مصلحة له في إثارة عدم كفاية نسخ المقال المذكور وأنه فضلا على كون الطعن يقدم ضد من حكم لفائدته فإن الطاعن غير ملزم بإدخال المتدخلة إراديا في الدعوى مادام أن تدخلها كان انضماميا لفائدة المطلوب وبذلك فإن ما أثاره هذا الأخير من دفوع يبقى بدون أثر.

#### من حيث الموضوع:

حيث يستفاد من وثائق الملف أن

فيه أنه يكري للمدعى عليه

قدم إلى المحكمة الابتدائية بتمارة مقالا عرض

الشقة الكائنة بعنوانه بمشاهرة قدرها 2600 درهم

تقاعس عن أدائها منذ شتبر 2017 رغم توصله بإنذار بالأداء بتاريخ 2019/01/10. وطلب الحكم عليه بأدائه له واجبات كراء شهري نونبر وشتبر من سنة 2017 وشهر فبراير وماي وغشت وشتبر وأكتوبر ونونبر ودجنبر من سنة 2018 وشهر يناير من سنة 2019 أي ما مجموعه 26000 درهم

و1200 درهم المتبقية عن واجبات كراء شهري دجنبر 2017 ويناير 2018 و5000 درهم كتعويض عن التماطل وبفسخ العلاقة الكرائية معه وبإفراغه ومن يقوم مقامه من العين المؤجرة .أجاب المدعى عليه بانعدام صفة المدعي لكون الشقة في ملك المسماة فصدر الحكم الابتدائي عدد 311 بتاريخ 2019/12/03 في الملف عدد 2019/1303/135 بأداء المدعى عليه للمدعي واجبات كراء شهر شتنبر ونونبر من سنة2017 وفبراير وماي و غشت وشتنبر وأكتوبر ونونبر ودجنبر من سنة 2018 وشهر يناير 2019 بما مجموعه 26000 درهم ومبلغ 1200 درهم المتبقية عن واجبات شهر دجنبر 2017 ويناير 2018 بما مجموعه 27200 درهم وبفسخ العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين وبإفراغ المدعى عليه من المحل موضوع النزاع هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه. استأنفه المحكوم عليه وطلب المستأنف عليه بمقال إضافي الحكم على المستأنف بأداء مبلغ 23400 درهم واجبات كراء المدة من فبراير 2019 إلى غاية شتنبر 2020. وبمقال التدخل الاختياري في الدعوى طلبت الجمعية السكنية في شخص ممثلها القانوني إلغاء الحكم الابتدائي في جميع ما قضى به والحكم بعدم قبول الدعوى لانعدام صفة المستأنف عليه في تأجير الشقة موضوع النزاع للغير بعد فصله عن رئاسة الجمعية مالكة الشقة .فقضت محكمة الاستئناف بقبول الاستئناف ومقال التدخل الاختياري و بإلغاء الحكم الابتدائي وتصديا بعدم قبول الدعوى وهو القرار المطلوب نقضه من قبل المستأنف عليه بوسيلة فريدة متخذة من خرق الفصول 228 و 230 و 231 و 632 و 646 وما بعده إلى 651 و667 و674 و685 م ق ل ع وفساد التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني ،ذلك أن المحكمة مصدرته ألغت الحكم الابتدائي في ما قضى به لفائدته بعلة أن هناك نزاع بين الطرفين بخصوص العلاقة الكرائية وملكية العين المؤجرة ،وأنه سبق حسم ملكة الشقة موضوع النزاع لفائدة المسماة سناء الناهضي بمقتضى قرار استئنافي لم يثبت ما يخالفه وأن إقدام الطاعن على كراء العقار استنادا على عقد بيع إنما هو من قبيل كراء ملك الغير مما يجعل تصرفه غير نافذ ولا يمنحه الحق في المطالبة بالوجيبة الكرائية .والحال أن الالتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة لمنشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا أو في الحالات المنصوص عليها في القانون .وأن كل تعهد يجب أن ينفذ بحسن نية وأن الالتزامات لا تلزم إلا من كان طرفا في العقد وبذلك فإن صفته كمكري مستمدة من عقد الكراء ولا يمكن للمكثري أن ينازع فيها بعد توقيعه على العقد ،وأن مسألة ملكية العين المؤجرة ليست موضوع الدعوى الحالية وتتعلق بعلاقته هو بالغير. وهذا ما لم تتحقق منه المحكمة فضلا على أن التعرض وإن وجد فلا يسمح للمكثري سوى بفسخ العقد وليس الاستفادة من العين وعدم أداء واجبات الكراء .

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار ذلك أنه علل قضاءه: "أن هناك نزاع بين الطرفين بخصوص العلاقة الكرائية وملكية العين المؤجرة، وأنه سبق حسم مليكة الشقة موضوع النزاع لفائدة المسماة ، بمقتضى قرار استئنافي لم يثبت ما يخالفه وأن إقدام الطاعن على كراء العقار استنادا على عقد بيع إنما هو من قبيل كراء من لا يملك مما يجعل تصرفه غير نافذ ولا يمنحه الحق في المطالبة بالوجيبة الكرائية" في حين أنه بمقتضى الفصل 627 من قانون الالتزامات والعقود: " الكراء عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه منفعة منقول أو عقار وبذلك فإن إشتراط الملكية غير وارد في الفصل المذكور. وأنه يتجلى من عقد الكراء المنجز بتاريخ 2017/08/01 والمصحح الإمضاء بتاريخ 2017/11/10 أن الطاعن هو من أكرى للمطلوب الشقة موضوع الدعوى بعد الاتفاق على شروط العقد ومنها التزام المكثري بأداء واجبات الكراء للمكثري حسب السومة المحددة وكيفية الأداء دون أي تحفظ ولا يستفاد أن المطلوب نازع في عقد الكراء الذي أبرمه مع الطاعن وان الدفع بكون العين المكراة في ملكية الغير لا مصلحة له في إثارته مادام تقرر لفائدة هذا الغير الذي ليس طرفا في الدعوى، والمحكمة مصدره القرار المطعون فيه لما بتت في الدعوى دون مراعاة أن العقد المذكور يخول للمكثري حقا شخصيا على المحل المدعى فيه وينشئ التزامات على المكثري ومنها أداء واجبات الكراء المستحقة ودون ان تبحث في الأثر المترتب عن عدم الوفاء بها، جاء قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه وتعين نقضه

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

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض وإبطال القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة لئلا فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وتحميل المطلوب في النقض المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المذكورة إثر القرار المطعون فيه أو بطرته. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد عبد الحكيم العلام رئيسا والمستشارين السادة: سعيد الرداني مقررا، ومحمد لكحل، وسعيد المعتصم، ومختار سوفاري، أعضاء، وبحضور المحامي العام السيد عبد الله أبلق، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة وفاء سليطان.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

نسخة