القرار عدد 287
الصادر بتاريخ 25 يناير 2011
في الملف المدني عدد 2009/6/1/311

كراء سكني

– استمرارية العقد – دعوى الإفراغ – توجيه الدعوى ضد ورثة المكتري.

عقد كراء الأماكن المعدة للسكنى لا يورث وإنما يستفيد من استمراره الأشخاص المشار إليهم حصرا في الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 وعلى من يدعي أنه المستفيد أن يتمسك بذلك، وإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما ألزمت المكري بتوجيه الدعوى ضد جميع ورثة المكتري تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا مما يعرضه للنقض.

نقض واحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من مستندات الملف أن الصديق (ل) وفوزية (ب) قدما بتاريخ 2005/4/12 مقالا افتتاحيا وأخرى إضافية، الأول بتاريخ 2005/7/7، والثاني بتاريخ 2005/12/22، والثالث بتاريخ 2006/6/12، والرابع بتاريخ 2007/4/19 عرضا فيها بأنهما يكريان للمدعى عليها يمينة (ب) الفيلا الكائنة بعنوانها بوجيبة شهرية قدرها 3500 درهم بالإضافة إلى مبلغ 350 درهم شهريا عن ضريبة النظافة تقاعست عن أدائهما ابتداء من يوليوز 2004 إلى نهاية مارس 2007 ورغم إنذارها وتوصلها فإنها لم تستجب لطلبهما، طالبين لذلك الحكم عليها بأدائها وجيبة الكراء وضريبة النظافة ابتداء من يوليوز 2004 إلى متم مارس

2007 وتعويضا عن المطل قدره 5000 درهم، وبإفراغها من العين المؤجرة من شخصها وأمتعتها وكل من يحل محلها أو بإذنها تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 500 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأدليا بنسخة من عقد الكراء وشهادة الملكية، وأجابت المدعى عليها بأن العلاقة الكرائية تربط المدعيان مع زوجها الهالك صالح زمراك حسب الثابت من عقد الكراء المدلى به من المدعيين، وبعد وفاته انتقلت إلى الورثة الذين هم على قيد الحياة، وأنه كان لزاما على المدعيين أن يوجها الإنذار لكافة الورثة وليس لها وحدها ومع ذلك فإنها كانت تودع مبالغ الكراء في الحساب البنكي للمدعي الصديق لحلو وأن آخر إيداع كان في 2004/11/12 لمبلغ 10500 درهم عن المدة الممتدة من يوليوز 2004 إلى مايو 2005، ولم تتوقف عن إيداع الكراء إلا عندما فوجئت بالبنك يرفض تسلم الوجيبة الكرائية نزولا عند رغبة الصديق (ل) المذكور، مما حذا بها إلى عرض مبالغ الكراء بواسطة العون القضائي الذي حرر محضرا أفاد فيه بأنه انتقل إلى عنوان المدعيين فوجدهما قد انتقلا من العنوان المذكور، أما بخصوص ضريبة النظافة فإنها مشمولة بمبلغ الكراء، وأدلت بوصولات إيداع، ونسخة من محضر إخباري للعون القضائي وشهادتين للسكنى فأجرت المحكمة المذكورة بحثا وأصدرت حكمها رقم 427 بتاريخ 2007/10/18 في الملف عدد 2005/260/16 بعدم قبول الدعوى، استأنفه المدعيان وطلبا الحكم على المستأنف عليها بأدائها مقابل كراء الحال ابتداء من فبراير 2007 إلى نهاية فبراير 2008، وضريبة النظافة عن نفس المدة، وأجابت المستأنف عليها بأن المستأنف طالب كراء المدة الممتدة من غشت 2006 إلى متم مارس 2007 بمقتضى مقاله الإضافي في المرحلة الابتدائية المؤرخ في 2007/3/31 وبذلك فلا حق له في المطالبة بكراء شهري فبراير ومارس 2007، فألغت محكمة الاستئناف الحكم المستأنف جزئيا وحكمت على المستأنف عليها بأدائها للمستأنفين وجيبة الكراء من غشت 2004 إلى متم فبراير 2008 والمحدد في مبلغ 150.500 درهم ومبلغ 30.100 درهم ضريبة النظافة عن المدة من أكتوبر 2001 إلى متم فبراير 2008، وأيدته في الباقي، وذلك بمقتضى

القرار المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنفين في **الوسيلة الأولى** بفساد التعليل الموازي لانعدامه، وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أنه اعتبر الطاعنين ملزمين بإدخال جميع ورثة صالح (ز)، مع أن الورثة هم الذين كان عليهم في حالة ما إذا كان الأمر يهمهم أن يتدخلوا في الدعوى، أو يتم إدخالهم من طرف المطلوب في النقض التي أشارت إليهم في إحدى مذكراتها الجوابية، أما الطاعنان فقد أكدا في أجوبتهما بأن الشخص الوحيد الذي كان يتعامل معها والذي تربطه علاقة كرائية معها هو المرحوم صالح (ز)، وبعد وفاته فقد انتقلت العلاقة الكرائية إلى أرملته المطلوبة في النقض وبدأ التعامل معها بصفة شخصية باعتبارها هي التي تشغل المحل وتؤدي الكراء بصفة منتظمة إلى أن توقفت عن الأداء فاضطر الطاعنان لمطالبتها قضائيا، وأنه جاء في حيثيات محكمة الاستئناف "بأنها غير مطالبة بمناقشة مقتضيات ظهير 1980/12/25 في فصله 18 ما دام لم يتم إدخال كافة خلف المكتري صالح (ز) في الدعوى، حتى يتم الدفاع عن مصالحهم أو إثبات خلاف ما يدعيه الطاعنان" إلا أن هذا الاتجاه الذي اتبعته محكمة الاستئناف بعيدا عن القانون، لأنها أرادت أن تلزم الطاعنين بالاعتراف بأشخاص لا علاقة لهم بهم لكونهم مشمولين بمقتضيات الفصل 18 من ظهير 1980/12/25 ولم يكونوا يعيشون أثناء وفاة والدهم معه، وتحت نفقته، لأن البنت مريم موظفة ومتزوجة بطبيب مشهور، ولها أبناء وتسكن مع زوجها في فيلا بالسويسي، أما الابن محمد فهو يمارس الفلاحة حيث توجد ضيعات والده ببني ملال، ومتزوج ويعيش مع عائلته في بني ملال، أما باقي الخلف الذين طلبت محكمة الاستئناف إدخاله في الدعوى حتى يمكنها مناقشة الفصل 18 المذكور، فإن ذلك من شأنه أن يجعل هذا القرار فاسد التعليل إن لم يكن منعدم التعليل.

حيث صح ما عابه الطاعنان على القرار، ذلك أنه علل قضاءه فيما يخص طلب المصادقة على الإنذار بالإفراغ "بأن المحكمة غير مطالبة بمناقشة مقتضيات ظهير 1980/12/25 في فصله 18 ما دام لم يتم إدخال كافة خلف صالح (ز) في

الدعوى وذلك حتى يتولوا الدفاع عن مصالحهم أو إثبات خلاف ما يدعيه الطاعنان لذلك فلا مجال للتمسك بهذه النقطة، وأن دعوى المطالبة بالإفراغ وبعكس دعوى الأداء لا تقبل أي تجزئة، وأن ثبوت وجود ورثة آخرين إلى جانب يمينة (ب) ويسكنون معها يقتضي إدخالهم جميعا، وتمكينهم من إبداء أوجه دفاعهم، علما أن حكم الإفراغ تسري آثاره على جميع الورثة ولا يعقل ذلك والبعض منهم لم يتول الدفاع عن مصالحه لعدم إدخاله كطرف رئيسي في الدعوى أو تحديد مكانته القانونية دون أن يواجه بها مباشرة ويتولى شخصيا المنازعة فيها بما يخوله له القانون، لذلك فإن الإنذار الموجه للمطلوبة يمينة (ب) دون غيرها قد تنعكس آثاره سلبا على أشخاص لم يكونوا أطرافا فيه ولا يمكن تفاديها لإعماله في مواجهة أحدهم فقط، لذلك فإن هذه المحكمة تستبعده وتستبعد كافة الآثار المترتبة عنه". **في حين** أن الطاعنين تمسكا بأن العلاقة الكرائية استمرت لفائدة أرملة المكتري وهي التي كانت تؤدي للمالك الوجيبة الكرائية بعد وفاة زوجها، إلى أن توقفت عن أدائها، وأن القرار المطعون فيه بالرغم من قضائه على المطلوبة في النقض وحدها بأداء الوجيبة الكرائية، فإنه ألزم المكريان بإدخال كافة ورثة المكتري في الدعوى، مع أن عقد كراء الأماكن المعدة للسكنى لا يورث، وإنما يستفيد من استمراره الأشخاص المشار إليهم في الفصل 18 من ظهير 1980/12/25، وعلى من يدعي أنه المستفيد أن يتمسك بذلك. وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عندما ألزمت الطاعنين المكريين بتوجيه الدعوى ضد كل ورثة المكتري، فقد عللت قرارها تعليلا فاسدا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لــهــذه الأســبــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد محمد العيادي – **المقرر:** السيد ميمون حاجي - **المحامي العام:** السيد الطاهر أحمروني.