

تطبيق القانون من حيث الزمان

تعليق على القرار 9/37

المؤرخ في 2017/01/19

الملف المدني: 2016/9/1/4441

ذ.عبد الهادي الأمين
مستشار بمحكمة النقض
رئيس القسم المدني العاشر

نص القرار:

حوالة الحق - انتقال الملكية - علم المكثري.

تكون المحكمة قد أساءت التعليل عندما ألغت الحكم المستأنف وقضت بعدم قبول الطلب مستندة إلى مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 4 من القانون رقم 12.67 والفصلين 195 و196 من ق.ل.ع والحال أن الطاعن أدلى بملكيته للمدعى فيه قبل دخول القانون المذكور حيز التطبيق وبعقد الكراء الرابط بين سلفه والمطلوب ولم تتحقق من تبليغ الحوالة وفق القواعد العامة بأية وسيلة يثبت منها علم المكثري بانتقال الملكية.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من محتويات الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالحسيمة تحت عدد 321 وتاريخ 12 أبريل 2016 في الملف عدد 2015/1302/275 أن علال البراني ادعى أمام المحكمة الابتدائية بالمدينة المذكورة بأنه يملك عمارة بشارع الأندلس رقم 8 حسب الثابت من ملخص

الرسم العقاري عدد 24/4969 وأن المدعى عليه صديق الأزماي يكتري منه الشقة الواقعة بالطابق الأول المشتملة على ثلاث غرف وفناء وحمام ومطبخ يتخذها كمكتب للمحاماة، وانه حصل على رخصة هدم العمارة برمتها عدد 116 لإعادة بناء عمارة جديدة، وانه وجه إنذارا بالإفراغ للمدعى عليه المذكور في إطار المادتين 45 و46 من القانون رقم 67/12 توصل به بتاريخ 05 يونيو 2014 ورغم مرور الأجل الممنوح له لم يستجب للإنذار وانه بناء على المادتين 47 و50 من القانون المذكور فإنه يلتزم بتصحيح الإشعار بالإفراغ والحكم على المدعى عليه هو ومن يقوم مقامه بإفراغ المدعى فيه وتسليمه له فارغا. وأجاب المدعى عليه بأن الدعوى غير مقبولة لعدم إثبات الصفة وما يفيد قيام العلاقة الكرائية وبعد التعقيب وتبادل المذكرات وتتمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها بتصحيح الإشعار بالإفراغ وبإفراغ المدعى عليه من المدعى فيه هو ومن يقوم مقامه، استأنفه المحكوم عليه وأسس استئنافه على أن المحكمة استدلت على ثبوت الصفة بعقد كراء لا علاقة له بالطاعن وعلى توصله بالإنذار والمستأنف عليه لم يثبت العلاقة الكرائية وأن الحوالة لم تبلغ وفق ما يقتضيه القانون والمحكمة لم تتحقق من توافر الشروط المنصوص عليها في المادة 50 من القانون 12.67 ولم تتأكد من أن هدم المحل كان ضروريا وذلك بإجراء خبرة وبعد الجواب واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة قرارها بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بعدم قبول الدعوى وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الوحيدة

حيث يعيب الطاعن على القرار سوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك انه من الثابت قانونا أن انتقال ملكية العقار موضوع العلاقة الكرائية بأي سبب فإن الالتزام المتعلق بالبراءة والحقوق المتعلقة به ينتقل للمالك الجديد، وبالرجوع لوثائق الملف يتبين بأنه أدلى بعقد كراء مؤرخ في 13 نونبر 1981

يربط المالك السابق بالمطلوب وأن الشراء تم منذ أزيد من 25 سنة وأدلى بملكيته للمدعى فيه، والمحكمة استندت على المادة 4 من القانون رقم 67.12 التي تنص على وجوب إشعار المكتري بانتقال الملكية وعلى الفصلين 195 و196 من قانون الالتزامات والعقود والحال أن الطاعن اشترى العقار وحفظه بتاريخ 17 فبراير 1998 قبل صدور القانون رقم 67.12 كما أن القضاء استقر على أن التبليغ الوارد في الفصلين 195 و196 المذكورين يمكن استخلاصه بكل الوسائل، واعتبارا لكون الدعوى موضوعها العلاقة الكرائية فإن إنكارها من طرف المطلوب يجعله محتلا بدون سند وكان على المحكمة إجراء بحث والفصل في الطلب بقبوله أو برده إذا تبين لها بان المطلوب له سند قوي مما يعرض قرارها المطعون فيه للنقض.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أن كل قرار يجب أن يكون معللا طبقا للفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وأن سوء التعليل يوازي انعدامه، وأن تبليغ حوالة الحق المنصوص عليها في الفصلين 195 و196 من قانون الالتزامات والعقود تثبت بكل الوسائل بما فيها المطالبة القضائية، واعتبارا لكون انتقال الملك قد تم قبل تحفيظ العقار في إسم الطالب بتاريخ 17 فبراير 1998 فإنه لا تسري عليه مقتضيات المادة 4 من القانون رقم 12.67 بخصوص إشعار المكتري بانتقال الملك. والمحكمة لما ألغت الحكم المستأنف وقضت بعدم قبول الطلب مستندة إلى مقتضيات الفقرة الثانية من المادة 4 المشار إليها والفصلين 195 و196 من قانون الالتزامات والعقود والحال أن الطاعن أدلى بملكيته للمدعى فيه قبل دخول القانون المذكور حيز التطبيق وبعقد الكراء الرابط بين سلفه والمطلوب ولم تتحقق من تبليغ الحوالة وفق القواعد العامة بأية وسيلة يثبت منها علم المكتري بانتقال الملكية، تكون قد أساءت التعليل وعرضت قرارها للنقض.

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

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقاً للقانون وتحميل المطلوب المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا في سجلات المحكمة التي أصدرته إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.

التعليق:

إن أهمية التعليق على القرار 9/37 تكمن في تعلقه بواقعة تثير إشكالية تنازع القوانين من حيث الزمان، في ظل صدور ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكترى للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، ففي ظل الحركة التشريعية التي عرفتها بلادنا في الآونة الأخيرة والمتمثلة في صدور عدة قوانين تتناول ميادين مختلفة وتنظم العلاقات التعاقدية المختلفة طفت على السطح إشكالية تطبيق القانون الواجب على النازلة.

إن الواقعة موضوع القرار المذكور، تتعلق بشراء عقار مكترى للغير وتحفيظه من طرف المشتري وانتقال العلاقة الكرائية بطبيعة الحال طبقاً للفصل 694 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على انه لا يفسخ عقد الكراء بالتفويت الاختياري أو الجبري للعين المكتراة. ويحل المالك الجديد محل من تلقى الملك عنه في كل حقوقه والتزاماته الناتجة من الكراء القائم، بشرط أن يكون هذا الكراء قد أجري بدون غش، وأن يكون له تاريخ سابق على التفويت.

إنما الإشكال يتعلق بحوالة الحق وطريقة إعلانها إلى المكترى. في إطار المبادئ العامة، إذ بمقتضى الفصل 196 من قانون الالتزامات والعقود فإن حوالة عقود الكراء أو الأكرية المتعلقة بالعقارات وغيرها من الأشياء القابلة للرهن الرسمي أو حوالة الإيرادات الدورية المرتبة عليها عندما تقرر لفترة تزيد على سنة، لا يكون لها أثر بالنسبة للغير إلا إذا وردت في محرر ثابت التاريخ.

لكن المستجد الذي أتى به القانون رقم 67/12 حول العلاقات الكرائية للأماكن المعدة للسكن والاستعمال المهني هو تنصيبه في المادة

المادة 4 في حالة انتقال ملكية المحلات المعدة للكرء يستمر مفعول عقد الكراء لصالح المكتري بنفس الشروط المنصوص عليها في عقد الكراء وانه يجب إشعار المكتري بانتقال الملكية حسب الكيفيات المشار إليها في الفصول 37 و38 و39 من قانون المسطرة المدنية.

هنا يجدر التساؤل حول الأثر المباشر للقانون الجديد وتطبيقه على النازلة، بخصوص هذه النقطة بالذات هل يتعين الاحتكام لحوالة الحق والإعلان عنها وفق القواعد العامة أم تطبيق المادة 4 المشار إليها باعتبار أن الدعوى قدمت في إطار القانون الجديد وأن الأثر المباشر لهذا القانون يجب تفعيله واشتراط إبلاغ المكتري بانتقال الملكية طبقاً للمادة 4 المشار إليها.

إن هذا الإشكال يقتضي ضرورة إلقاء نظرة موجزة عن تطور إشكالية تنازع القوانين وعرض تطور هذا المبدأ عبر التاريخ وتنوع المدارس القانونية التي تصدت له قبل أن نعود للقرار موضوع التعليق لنقف على موقف محكمة النقض بهذا الخصوص.

عرف مبدأ تنازع القوانين تطوراً تاريخياً فقد كان تطبيق القانون من حيث الزمان يخضع لنظرية الحقوق المكتسبة وبالتالي تم التمييز خلال تلك المرحلة بين هذه الحقوق وتلك التي توصف بمجرد الآمال واعتبرت الأولى خاضعة للقانون القديم ولا يطالها القانون الجديد ثم تطورت النظرية لتعتبر الحقوق الشخصية الملتصقة بالشخص مثل الأهلية يسري عليها القانون الجديد دون الحقوق المكتسبة من التعاقد، والسند في ذلك أن الفائدة المتوخاة من القوانين هو مبدأ الأمان الذي توفره للفرد والثقة التي تمنحها له في المستقبل، وظلت هذه النظرية قائمة طيلة القرن التاسع عشر ومرتكزها هو تطبيق القانون الجديد على الحالات القائمة أثناء نفاذه ووصفت عدة معايير للتعريف بالحق المكتسب ومدى تطبيق القانون عليه من بينها التمييز بين الحق والمصلحة فلما يتعلق الأمر بحق فذلك حق

مكتسب يخضع للقانون القديم أما إذا تعلق الأمر بمجرد مصلحة فإن القانون الجديد هو الواجب التطبيق.

مع تطور التشريع والدراسات القانونية والفقهية نشأ ما يعرف بالنظرية الحديثة التي ميزت بين الأثر الرجعي والأثر المباشر، فالأول يعني تطبيق القانون على الوقائع التي تمت في الماضي والثاني هو تطبيق القانون في المستقبل، وفي خضم هذا الجدل القانوني ظهر مفهوم المراكز القانونية للأطراف، كمركز المالك والزوج والشفيع والمرتهن والدائن والمدين، وكمثال على ذلك أنه إذا أبرم تصرف صحيح بمقتضى ورقة عرفية طبقاً لأحكام القانون القائم وقت هذا التصرف ثم بعد تمام هذا التصرف صدر قانون يتطلب الكتابة كشرط لنفاذ العقد، فإن القانون الجديد لا تسري أحكامه على ذلك التصرف الذي تم في ظل القانون القديم والذي اكتسب بموجبه كل طرف مركزاً قانونياً محدداً. أما إذا كانت المراكز القانونية تواصل عملية تكوينها ولم تنقض بعد ودخل القانون الجديد حيز التنفيذ وكانت شروطه تغير أو تعدل فيما هو مرتبط بمراكز الأطراف المتعاقدة فإن القانون الجديد يسري بأثر مباشر ويتعين على الأطراف إكمال اتفاقهم على ضوء ما استجد في القانون. وعليه فإن المراكز القانونية المستقرة والتي نشأت كاملة في ظل القانون القديم تبقى قائمة.

إن التمييز بين عدم رجعية القانون والأثر المباشر له أهمية قصوى في معرفة أي القوانين الأجدد بالتطبيق، فالزوج أو المالك مثلاً يكتسبان مركزاً قانونياً بحصول الزواج أو انتقال الملكية بشكل تام في إطار القانون القديم إنها التصرفات التي قد تتولد عن ذلك المركز من طلاق أو بيع أو غيرهما من التصرفات فإنها تخضع للأثر المباشر للقانون إذا ما تمت في ظله.

وهناك إشكال بخصوص المسائل المرتبطة بالنظام العام التي يقررها القانون الجديد، والتي تأتي في القوانين الجديدة كقواعد أمره مما لا يسمح معه بتطبيق القانون القديم.

إن موضوع تنازع القوانين من حيث الزمان ومبدأ رجعية القانون والأثر الفوري له عرف كما سبق القول جدالاً فقهيًا متشعبًا منذ القرن التاسع عشر وصعوبة تحديد معايير واضحة تزيد من هذه الإشكالية تعقيداً أمام تطور التشريعات ومواكبتها لتطور المجتمع والحياة العامة للأفراد الاجتماعية والاقتصادية بشكل عام، مما يدعو إلى معالجة كل حالة على حدة حسب كل نازلة للتمييز فيها بين المراكز القانونية الثابتة والحقوق المكتسبة التي نشأت في ظل قانون قديم والتي من شأن تطبيق القانون الجديد عليها ضياع الحقوق وخلق نوع من انعدام الثقة في المستقبل.

وقبل الرجوع إلى القرار موضوع التعليق لا بد من إلقاء نظرة على موقف محكمة النقض بخصوص هذه النقطة من خلال بعض قراراتها، نورد على سبيل المثال القرار عدد: 220 وتاريخ 2006/3/15 ملف اجتماعي 2005/1/5/1203 الذي أخذ بمعيار تاريخ تقديم الدعوى " لكن، حيث إنه ما دامت مدونة الشغل لم تنص على تطبيقها بأثر فوري وعملاً بمبدأ عدم رجعية القوانين الوارد في الفصل 4 من الدستور، وما دامت العبرة في تطبيق المدونة بالنزاعات أو الدعاوي المرفوعة إلى المحكمة بعد سريان مفعول المدونة والذي هو 2004/6/8 تطبيقاً للمادة 589، ونظراً لكون دعوى المطلوب قد سجلت بتاريخ 24 دجنبر 2003 أي في ظل القانون القديم واعتباراً لكون مسطرة الصلح لا تكون إلزامية في المرحلة الاستئنافية كما أن إجراء بحث لا تقوم به محكمة الاستئناف إلا إذا طلبه الأطراف أو كان ضرورياً باعتبار أن مقتضيات الفصل 6 حينما خولت للمحكمة إمكانية الحكم بإرجاع الأجير إلى عمله أو الحكم بتعويض لم تعط الأولوية للحكم بالإرجاع وإنما منحها حق اختيار أحد الأمرين، كما أن ذلك يكون مشروطاً بطلب الأجير للحكم بالإرجاع وكذا الحكم بالتعويض كاختيار ثان... وأن محكمة الاستئناف حينما قضت بإلغاء الحكم المستأنف القاضي بالحكم بالإرجاع والحكم بالتعويضات تكون قد طبقت الفصل 3 تطبيقاً سليماً وبإعمالها

لمقتضيات القانون القديم تكون قد احترمت مبدأ عدم رجعية القوانين وبنّت تعديلاتها على أساس قانوني سليم ويبقى ما بالوسيلة لا أساس له".

ومن قرارات محكمة النقض المدنية القرار عدد 5364 وتاريخ 28 دجنبر 2010 في الملف عدد 2009/4/1/851 المنشور بمجلة قضاء محكمة النقض العدد 75 صفحة 83 الذي أخذ بالحق المكتسب كميّار لتطبيق القانون القديم جاء فيه حول حق الأفضلية بخصوص الملكية المشتركة ما يلي: "عدم تعديل القانون الأساسي للملكية المشتركة بالنسبة للعمارة التي توجد بها الشقة موضوع ممارسة حق الأفضلية يبقى هذا الحق قائماً بنفس الشروط المنصوص عليها في ذلك القانون المودع بالمحافظة العقارية ولا يرجع إلى ما تضمنه قانون الملكية المشتركة الجديد بهذا الخصوص إذ العبرة في العقار المحفظ بما هو مسجل في الرسم العقاري" وفي قرار آخر حول حق الأفضلية في الملكية المشتركة القرار عدد 5894 وتاريخ 22 يناير 2013 ملف عدد 2011/9/1/3853 (غير منشور) وهو قرار مناقض للقرار السابق والذي أخذ بالتطبيق الفوري للقانون إذ جاء فيه "حيث أثارت الطاعنة أمام محكمة الاستئناف بأن القانون الأساسي للعمارات المشتركة ذات المساكن يجب أن يخضع لأحكام القانون رقم 18.00 بمجرد دخوله حيز التنفيذ وأنه كان يتعين على اتحاد الملاك تعديل نظام الملكية المشتركة وذلك بإخضاعه لبنود القانون 18.00 ومحكمة الاستئناف ردت ما تمسكت به بما جاءت به من أن ممارسة المستأنف لحق الأفضلية تبقى قانونية ومستندة إلى إرادة الشركاء أنفسهم وفق الالتزامات التي سطرها فيما بينهم بقانون الملكية المشتركة وإن أي ادعاء خلاف ذلك يبقى غير قانوني لأن التمسك بمقتضيات قانون 18.00 كان يقتضي ملاءمته بالقانون الأساسي المنظم لمبادئ الملكية المشتركة بين عاقديه وفي غياب ذلك يكون هو القانون الأسمى المطبق بينهم، مطبقة مقتضيات ظهير 16 نونبر 1946 المنظم للملكية المشتركة للعقارات المقسمة إلى شقق والحال أن القانون الواجب التطبيق

هو القانون رقم 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة والذي دخل حيز التنفيذ ابتداء من 07 نونبر 2003 حسبما نصت عليه المادة 60 من نفس القانون والمادة 61 منه التي تنص على انه تنسخ ابتداء من نفس التاريخ أحكام ظهير 16 نونبر 1946 وما دام البيع موضوع حق الأفضلية كان بتاريخ 12 فبراير 2007 ومسجل بالرسم العقاري عدد 03/89968 بتاريخ 16 فبراير 2007 وان هذا القانون نص في مادته 39 على انه يمكن للملاك بأغلبية $\frac{3}{4}$ أصوات الملاك المشتركين الحاضرين او الممثلين أن ينشئوا حق الأفضلية فيما بينهم في جميع التصرفات الناقلة للملكية بعبوض والتنصيب على كيفية ممارسة هذا الحق وآجاله في نظام الملكية المشتركة إما عن طريق إنشائه من جديد وإما عن طريق تعديل نظام الملكية المشتركة في الحالة التي يكون فيها ذلك النظام منشأ في ظل ظهير 1946 بحسب الكيفية والنصاب المنصوص عليه في المادة 39 من ظهير 03 أكتوبر 2002 والمحكمة أعملت نظام الملكية المشتركة المنشأ من لدن الملاك المشتركين في الإقامة حيث الشقة موضوع الدعوى والحال ان هؤلاء لم يحنوا النظام المذكور ليتماشى مع مقتضيات المادة 39 من قانون 18.00 فخرقت المقتضيات القانونية المحتج بخرقها معرضة قرارها للنقض " ونفس الاتجاه نحتة محكمة النقض في قرارها عدد 9/118 وتاريخ 16 فبراير 2017 معتبرة الأثر الفوري لتطبيق القانون وربطته بتقديم الدعوى وعللت قرارها بهذا الخصوص " أن الطالبة اشترت العقار موضوع الدعوى بتاريخ 01 يوليوز 2011 وان المطلوب تقدم بطلب ممارسة حق الأفضلية بتاريخ 05 دجنبر 2012 أي بعد صدور القانون رقم 18.00 المذكور وان المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه اعتمدت في قضائها على نظام الملكية المشتركة المتعلق بالعمارات ذات الرسم العقاري عدد 23/24811 الذي يعطي حق الأفضلية للملاكين استنادا لمقتضيات الفصل 27 من ظهير 1946/11/16 الذي تم نسخه لذلك فإن المحكمة لم تطبق القانون الواجب التطبيق على النازلة وخرقت الفصول المذكورة ويقتضى ما بالوسيلة واقعا

على القرار لذلك يتعين نقضه"، وهذا التفسير لمحكمة النقض ليس إلا تطبيقاً للمادة 39 من قانون الملكية المشتركة الجديد فيما توحيه مقتضياتها من تطبيق أثرها الفوري.

وبخصوص القرار موضوع التعليق فالثابت من خلال الوقائع أن المكري سبق أن اشترى العقار موضوع الدعوى سنة 1998 وعمد إلى تحفيظه وظل كذلك إلى أن ارتأى هدمه وإعادة بنائه، فواجهه المكري بمقتضيات المادة 4 من القانون رقم 67-12 كونه لم يبلغ بحوالة الحق ولم يعلم بانتقال الحق من المالك السابق، فسأيرته محكمة الاستئناف في دفعه وقضت برفض الطلب مستندة إلى نص هذه المادة.

وهنا كان لابد من الاحتكام إلى القواعد القانونية الفقهية التي تحكم تنازع القوانين وعدم رجعية القانون ومتى يكون له أثر مباشر على النزاع.

فبغض النظر عن تاريخ تقديم الدعوى الذي تم أثناء سريان قانون الكراء الجديد، فإنه كان لا بد من التفرقة بين أمرين: الأمر الأول هو المركز القانوني للأطراف والأمر الثاني هو الإجراء المطلوب، فالملكية انتقلت للمكري الجديد في ظل القانون القديم الذي كانت حوالة الحق تخضع بخصوصه للمبادئ العامة الواردة في قانون الالتزامات والعقود في الفصل 196 والتي استقر القضاء على عدم تقيدها بأي مسطرة خاصة خلاف ما جاء في المادة 4 من قانون الكراء رقم 67/12 الذي حدد مسطرة خاصة لإعلام المكري بانتقال الحق وطالما أن المركز القانوني للمكري أصبح ثابتاً منذ شرائه المحل موضوع الدعوى وقبل دخول قانون الكراء الجديد فإنه لم يكن ملزماً بسلوك المسطرة المنصوص عليها فيه وإنما يستفيد من الوضع السائد قبل دخوله حيز التنفيذ والذي هو إشعار المكري بأية وسيلة بما في ذلك رفع الدعوى نفسها ضده كما ورد في القرار عدد 995 المؤرخ في 05 أكتوبر 2005 في الملف التجاري عدد 2005/2/3/6" لما كانت حوالة الحق تنتج

عن اتفاق الدائن مع أجنبي على أن يحول الأول للثاني حقا له تجاه المدين فإن حوالة الحق تنبغي وجود حق لفائدة المحيل بذمة المدين ولا مجال لتمسك المدين بشرط إعلامه بهذه الحوالة بوصفه محالا عليه.

والقرار عدد 1665 الصادر بتاريخ 24 يونيو 1992 في الملف المدني عدد 90/4113 "... لئن كانت حوالة الحق لا تنفذ تجاه المحال عليه إلا بعد إعلامه بها أو قبوله لها فإن المشرع لم يضع جزاء لعدم الإعلام من جهة ولم يحدد أجلا للإعلام من جهة أخرى وأنه والحالة هذه فإن إعلام الطالب للمالك بشراء الأصل التجاري ولو أثناء سريان الدعوى كاف لترتيب أثره بمناسبة هذه الدعوى.

أما بخصوص مسطرة الإفراغ للهدم فهذه غير مرتبطة بالمركز القانوني ولا بحق مكتسب وإنما هي وليدة ظروف طارئة صادفت دخول القانون الجديد حيز التنفيذ وبالتالي فإن مسطرته تحكمها المادتان 49 و50 منه.

والخلاصة أن القرار موضوع التعليق إنما تعلق بحالة تنازع القوانين وأن محكمة النقض اعتبرت المركز القانوني الذي تولد عنه حق مكتسب للمالك الجديد قد تم في نطاق القانون القديم وعابت على محكمة الموضوع تطبيق القانون الجديد فيما قضى به من تطبيق أحكامه على تلك الوضعية أما الحالة الطارئة والتي نشأت في نطاق القانون الجديد والتي لا تشكل مركزا قانونيا وإنما واقعة تولدت عن الحق المكتسب فهي تخضع لأحكام القانون الجديد.