المملكة المغربية

وزارة العدل و الحريات

محكمة الاستئناف بالرباط.

المحكمة الابتدائية بسلا.

أصل الحكم محفوظ بكتابة ضبط هذه المحكمة

باسم جلالة الملك و طبقا للقانون

حكم رقم: *38*.

ملف عدد: **1402/14/25**.

صدر بتاريخ: **2015/01/26**م.

أصدرت المحكمة الابتدائية بسلا بوهه الاثنين: 05 ربيع الثاني 1436 هـ، الموافق ليوم: 26 يناير 2015 م.

في جلستها العلنية وهي تبت في القضايا العقارية الحكم الابتدائي الآتي نصه:

بين:

مدعيان من جهة.

و بين:

مدعى عليه من جهة أخرى.

مدخلة إراديا في الدعوى من جهة أخرى.

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي الذي تقدم به المدعيان بواسطة نائبهما إلى كتابة ضبط هذه المحكمة بتاريخ: 13 فبراير 2013 م مؤداة عنه الرسوم القضائية بنفس التاريخ حسب الوصل رقم: يعرضان فيه أنهما بمقتضى رسم شراء عدلي اشتريا من البائع لهما جميع الدار

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

سلا المتكونة من طابق أرضي و

طابقين علويين، و أن المدعى عليه يكتري غرفتين اثنين منها و مطبخ من الشقة الكائنة بالطابق الثاني مقابل سومة كرائية شهرية محددة في مبلغ 135,00 درهم. و قد قاما بتبليغه بصفتهما كمالكين للدار المذكورة و بأحقيتهما في استخلاص السومة الكرائية المتعلقة بها، و بتنازل البائع لهما عن حقه في استخلاص الوجيبة الكرائية المتعلقة بالمدة السابقة لنقل الملكية إليهما و التي تبتدئ من فبراير 2008م و ذلك بمقتضى الإنذار المباشر الذي توصل به بتاريخ: 07 يناير 2013م، و لما تخلف عن إبراء ذمته من واجبات الكراء المتخلفة بذمته، بادرا إلى إشعاره بمقتضى الانذار المباشر المبلغ له بتاريخ: 29 يناير 2013م، و طالباه بمبلغ: 9720,00 درهم عن الفترة الممتدة من فبراير 2008م إلى متم يناير 2013م، غير أنه لم يستجب لمقتضياته.

و التمسا الحكم على المدعى بأدائه مبلغ: 9855,00 درهم من قبل واجبات كرائه منهما غرفتين و مطبخ من الكائنة بالطابق الثاني بالدار عن الفترة الممتدة من فبراير 2008م إلى متم فبراير 2013م بحسب سومة كرائية محددة في مبلغ 135,00 درهم في الشهر، و بأدائه لهما مبلغ 2000,00 درهم تعويض عن المماطلة و تبعا لذلك بفسخ العلاقة الكرائية بإفراغه من المحلات المكرى له هو و من معه و من يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائل غرامة تهديدية يومية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم امتناع عن التنفيذ والأمر بشمول الحكم بالنفاذ المعجل و تحديد مدة الإكراه البدني في أقصى ما ينص عليه القانون و تحميل المدعى عليه جميع الصوائر.

و أرفقا الطلب بصورة شمسية من عقد شراء مضمن تحت عدد: 328 صحيفة 254 سجل الملاك رقم:65 بتاريخ: 08 فبراير 2010، توثيق سلا، و بمحضر تبليغ إنذار مباشر منجز من قبل المفوض القضائي بتاريخ: 2013/01/07م، و بمحضر تبليغ إنذار مباشر منجز من قبل المفوض

بتاريخ: 2013/01/22م، و بمحضر معاينة و استجواب منجز من قبل المفوض القضائي عبد الخالق البشاري بتاريخ: 2012/12/06م، و بصورة شمسية لطلب عرض عيني، و بصورة شمسية لطلب عرض عيني، و بصورة مصادق عليها من إشهاد محرر بتاريخ: 2012/09/22م.

و بناء على مذكرة من أجل التصريح الأواحد التي عرض من خلالها ممثل الحماة الملك الطلب أنه تبين لمصورة من خلال البحث الذي قامت به السلطات المحلية أن تركة السيدة هي تركة شاغرة و ليس لها ورثة بالنفوذ الترابي لهذه السلطات. و التمس قبول طلبه لنظاميته، و في الموضوع الأمر بإجراء معاينة قضائية بواسطة مفوض قضائي يبين فيه وضعية المسكن المذكور و تدوينه بمحضر على أساس أنه تركة شاغرة، و أن المسكن تقطنه السيدة و زوجها السيد و أبنائهما. و الحكم بأحقية بتملك العقار المذكور وفق المقتضيات القانونية.

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

و أرفق مذكرته بصورة شمسية من الرسالة الجوابية عدد: الموجهة من القائد رئيسة الملحقة الإدارية إلى بتاريخ: 29 غشت 2013م، وبصورة شمسية من الرسالة رقم الموجهة من إلى القائد رئيسة الملحقة الإدارية تاريخ: 22 يوليو 2013م، وبصورة شمسية من الرسالة التذكير رقم الموجهة من إلى القائد رئيسة الملحقة الإدارية موقعة من قبل مندوبه.

و بناء على المذكرة التوضيحية التي عرض من خلالها الأستاذ الطاهري بكون مقال التدخل الإرادي قد جاء لمقتضيات المادة 1 و 32 و 515 من قانون المسطرة المدنية. و غير مرتكز على أساس، و بكون العقار المدعى فيه كان على ملك بن الذي انتقلت أملاكه إلى ورثته و هم إخوته الأم: باعلا عبد الله و فاطمة باعلا و حسن باعلا. و انتقلت ملكية نصف الدار المدعى فيها إلى عبد الله باعلا بالشراء من شقيقيه، و بعد وفاة ورثته من جميع نصيبه المقدر في الربع من نفس الدار المذكورة، و بذلك أصبح ورثة يملكون جميع المدعى فيها، فاشتراها منهم السيد سنة 2006م، و بعدها انتقلت الدار المدعى فيها لمدعيين عن طريق الشراء منه سنة 2010م.

والتمس التصريح برد مقال التدخل الإداري المقدم من طرف و تحميله صائره، و الحكم بتمتيعهما بجميع ما ورد في كتاباتهما السابقة.

و أرفق مذكرته بصورة طبق الأصل من رسم نظير مقاسمة عدد: 480، صحيفة: 381، كناش رقم: 38، بتاريخ: 09 فبراير 1981م، و بصورة طبق الأصل من رسم شراء عدد: 26، صحيفة: 24، كناش رقم: 105، بتاريخ: 24 أكتوبر 1981م، و بصورة طبق الأصل من رسم شراء محرر بتاريخ: 11 نونبر 1992م، و بصورة طبق الأصل من رسم شراء عدد: 158، صحيفة: 142، كناش الأملاك رقم: 48، بتاريخ: 04 أبريل 2006م، و بصورة طبق الأصل من رسم شراء عدد: 328، صحيفة: 254، سجل الأملاك رقم: 65، بتاريخ: 08 فبراير 2010م، الكل توثيق سلا، و بصورة شمسية من رسم إراثة عدد: 603 تركات بتاريخ: 27 / 08/ 1991م، توثيق الريصاني.

و بناء على ملتمس النيابة العامة بتاريخ: 06 يناير 2014م الرامي إلى تطبيق القانوني.

و بناء على القرار الصادر عن الغرفة المدنية بتاريخ: 09 يناير 2014م القاضي بإحالة الملف على القضاء الجماعي للاختصاص.

و بناء على المذكرة الجوابية الرامية إلى الطعن بالزور الفرعي التي عرض فيها الأستاذ أن المدعي استعمل الزور لإثبات حق لا أساس له، و أن العالكة ليس لها أي ورثة، و أنهم لا يترددون على هذا المنزل جملة و تفصيلا. و التمس أولا إنذار الجهة المدعية إن كانت ما تزال متمسكة بالوثائق المدلى بها في الملف موضوع الدعوى. و ثانيا تسجيل تمسك المدعى عليه في سلوك مسطرة الزور الفرعي في حال تمسك

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

الجهة المدعية بالاحتجاج بما أدلى به. و ثالثا حفظ حق المدعى عليه في مناقشة جوهر الدعوى في حال سحب المدعي لحجبه من الملف.

و بناء على المذكرة التعقيبية التي التمس من خلالها الأستاذ الحكم بعدم قبول الطعن بالزور الفرعي لأنه قدم مخالفا للمادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة، و ورد بصيغة العموم دون أن يحدد المستند الذي ينوي الطعن فيه. وصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي إعمالا للفصل92 من قانون المسطرة المدنية، و تمسك المعيبن بجميع ما جاء في مقالهما افتتاحي.

و أرفق مذكرته بنسخة عادية من الحكم الابتدائي رقم: 2023 الصادر عن المحكمة الابتدائية بسلا في الملف رقم: 917 / 03 / 7 بتاريخ: 09 / 06 / 1994م.

و بناء على المذكرة التوضيحية مع تأكيد مذكرة الزور الفرعي المؤداة عنهما الرسوم القضائية بتاريخ: 16 يونيو 2014م التي عرض من خلالها الأستاذ أن الجهة المدعية غير ذات صفة مادمت

قد تدخلت على أساس أن التركة هي تركة شاخرة باعتبار ما أسس من إراثة يعود للإخوة للأم دون إثبات العلاقة بين المكري الذي وافته المنية و الإراثة المحدثة من جهة، و من جهة أخرى فإن كان يجب أن يشتري من إخوته و ليس .. و أنه أمام التناقض في أصل الملك،فإنه يؤكد مذكرته الرامية للزور الفرعي.

و التمس الإشهاد على الإدلاء بالوكالة الخاصة لسلوك مسطرة الزور الفرعي في كل من وثيقة القسمة المضمنة بالصحيفة 210 عدد 622 كناش 3 رقم 14 بتاريخ: 07 أبريل 1981م، و وثيقة رسم الشراء المسجل بتاريخ: 24/ 10 / 1928م صحيفة 210 عدد 622 كناش 3، مع إنذار الجهة المدعية إذا كانت تتمسك بهاته الوثائق أم لا.

و أرفق مذكرته بصورة شمسية من وكالة خاصة مبورة بتاريخ: 15 أبريل 2013م.

و بناء على مذكرة الإدلاء بوثائق التي أرفقها الأستاذ بنسخة من الحكم الصادر عن ابتدائية سلا بتاريخ: 20 ماي 2002م في الملف رقم: 503 / 2001 /18، و بصورة شمسية من المذكرة الجوابية المحررة بجلسة 2002/03/21م، و بصورة شمسية من طلب عرض عيني عن يونيو 2003م، و بصورة شمسية من طلب عرض عيني عن شتنبر 2003م، و بصورة شمسية من رسم الحالة.

و بناء على الأمر التمهيدي الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ: 29 / 09 / 2014م، و القاضي بإجراء بحث بين طرفي الدعوى.

و بناء على جلسة البحث التي انعقدت بمكتب القاضي المقرر يوم: 08دجنبر 2014م، و سبق أن حضر الأستاذ بجلسة البحث و التي حضرها ممثل و حضر الأستاذ و أوضح بكون الوكالة الرامية للزور الفرعي لا وجود لها، و ادلى بنسخ من الوثيقتين المطعون فيهما بالزور، سلمت نسخة ، و عاينت المحكمة أن الوثيقة الأولى المدلى بها هي عبارة عن رسم شراء محرر

بحبر أسود مسجل في 14 أكتوبر 1982 و عليه طابع قاضي التوثيق باللون الزرق، و تحمل تسطيرا باللون الأحمر على مستوى السطر الأول و السطر الثالث و السطر الرابع و السطر الخامس و السطر السابع و الثامن و الحادي عشر و الثاني عشر بينما الوثيقة الثانية تتعلق " بنسخة مخارجة" محررة من قبل الناسخ قسم قضاء الأسرة بمحكمة سلا و مخاطب عليه من قبل قاضي التوثيق السيد بتاريخ:24 شتنبر 2013م. ثم أدلى ممثل بصورة شمسية من وثيقة تتعلق بمراسلة لممثلة

و بناء على مذكرة المستنتجات التي أدلى بها الأستاذ الناصري بكون المدعى عليه لا صفة و لا مصلحة له في الطعن بالزور اعتبارا لكونه لا يدعي لنفسه بأي حق في الملك، و أن المدعيين لا ينازعانه في الحق في الكراء. كما أن المدعى عليه يعد مقرا بالعلاقة الكرائية طبقا للمادة 410 من قانون الالتزامات و العقود حيث يكون طيلة سنتين قد دفع بين يديهما في العقار المدعى فيه الملاء الوهمية بموجب رسم الشراء عدد: 158. و أعاد سرد الأشرية المتسلسلة لتبيان مراحل تملك العقار المدعى فيه. و التمس التصريح برد التدخل الإرادي و بتحميله الصائر. و التصريح بصرف النظر عن الطعن بالزور الفرعي الممارس من المدعى عليه لكونه غير مقبول شكلا طبقا للمادة 30 من قانون المحاماة، و الحكم بتمتيعه بجميع ما ورد في كتاباتهما السابقة.

و أرفق مذكرته بصورة طبق الأصل من رسم نسخة ملكية المسجل بتاريخ: 17 فبراير 1965م، مضمن أصله تحت عدد: 330 صحيفة 291 كناش 1 رقم 62، توثيق سلا.

و بناء على مذكرة المستنتجات التي أكد من خلالها الأستاذ أنه يتمسك بالزور الفرعي جملة و تفصيلا و يؤكد كتاباته السابقة، و أن المدعى عليها تعتبر مكترية للغرفة و السطح لأزيد من ثلاثين سنة.

و بناء على إدراج الملف بعدة جلسات آخرها الجلسة المنعقدة بتاريخ: 12 يناير 2015 م، حضرت الأستاذة عن الأستاذ و الأستاذة عن الأستاذ ، و حضر ممثل ، و أكد الجميع ما سبق، فتم حجز القضية للمداولة و النطق بالحكم لجلسة يومه: 26 يناير 2015م.

و بـــــــــعـــــــد المداولة طبقا للقانون

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

التعليل:

في الشكل:

1 ـ في الطلب الأصلي:

حيث قدم الطلب مستوفيا لكافة الشروط الشكلية المتطلبة قانونا، مما يتعين معه التصريح بقبوله.

2 ـ في طلب الزور الفرعي:

حيث تقدم المدعى عليه بطلب سلوك مسطرة الزور الفرعي في كل من وثيقة القسمة المضمنة بالصحيفة 210 عدد 622 كناش 3 رقم 14 بتاريخ: 07 أبريل 1981م، و وثيقة رسم الشراء المسجل بتاريخ: 24/ 10 / 1928م صحيفة 210 عدد 622 كناش 3، مع إنذار الجهة المدعية إذا كانت تتمسك بهاته الوثائق أم لا.

و أرفق مذكرته بصورة شمسية من وكالة خاصة محررة بتاريخ: 15 أبريل 2013م.

و حيث إنه بإطلاع المحكمة على وثائق الملف و خاصة الوكالة الخاصة المعززة لطلب الزور الفرعي، ثبت لها أنها منجزة من قبل لفائدة لزوجته . قصد الدفاع عن حقوقه.

و حيث إنه في غياب وجود أي توكيل مكتوب من المدعى عليه لدفاعه من اجل تقديم طلب الزور الفرعي، يكون الطلب مخالفا للفقرة الثالثة من المدة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة.

و حيث إن الحال ما ذكر، يكون طلب الزور الفرعي غير مقبول من الناحية الشكلية.

3 ـ في طلب التدخل الإرادي:

حيث تقدمت بإجراء معاينة قضائية بواسطة مفوض قضائي يبين فيه وضعية المسكن المذكور و تدوينه بمحضر على أساس أنه تركة شاغرة، الحكم بأحقية الخاص بتملك العقار المذكور وفق المقتضيات القانونية.

و حيث أسست المدخلة في الدعوى طلبها على أنه تبين من خلال البحث الذي قامت به السلطات المحلية أن تركة السيدة هي تركة شاغرة و ليس لها ورثة بالنفوذ الترابي لهذه السلطات، و أن المسكن رقم الكائن بزنقة تقطنه السيدة و زوجها السيد و أبنائهما.

و حيث إنه بدراسة المحكمة لوثائق الملف و خاصة تلك المعززة لطلب المدخلة في الدعوى لم تجد من بينها ما يثبت أن الملك المدعى فيه هو من ما تركته المرحومة مينة، و لا ما يثبت إراثتها حتى تتأكد المحكمة بأن المدعى فيه هو تركة شاغرة.

و حيث إنه من شروط دعوى الاستحقاق إثبات الملكية بحجة مستجمعة لشروط الملك الخمسة.

و حيث إنه تبعا لذلك يكون طلب المدخلة في الدعوى، مفتقرا للإثبات و لا يسع المحكمة إلا التصريح بعدم قبوله.

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

في الموضوع:

حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعى عليه بأدائه واجبات الكراء مع تعويض عن التماطل و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و بإفراغه من المحل موضوع النزاع.

و حيث إن الثابت من الوثائق التي أسس عليها المدعيان طلبهما أن هي ممن بائع الدار التي تشمل المدعى فيه الذي فوتها للمدعيين.

و حيث إنه فضلا على ذلك فإن العلاقة الكرائية و السومة بين الطرفين ثابتتان بمقتضى الحكم السابق الصادر بتاريخ: 20 ماي 2002م لفائدة ضد المدعى عليه ، و بإقرار هذا الأخير من خلال طلباته العرض العيني المدلى بها في الملف، و كذا بمذكراته الجوابية.

و حيث إنه من المؤاخذات الأساسية التي وجه علي عاتق الطرف المكتري المدعى عليه دفير انتفاعه بالعين المكتراة هي أدائه للواجبات الكرائية إجمالا للمادة 12 من ظهير 2013/11/19م.

و حيث إنه بإطلاع المحكمة على و ثائق الملف و دراسة معطياته، ثبت لها أنه خال مما يفيد براءة ذمة المدعى عليه من أداء واجبات الكراء للمدعيين، مما يتعين معه الحكم عليه بأدائها.

و حيث إن الطرف المدعي بادر إلى إنذار الطرف المدعى عليه المكتري من أجل أداء الواجبات المترتبة في ذمته ،حسب ما يثبته محضر تبليغ إنذار المشار إليه أعلاه، دون أن يعبر عن حسن نيته و يؤدي ما بذمته داخل الأجل المضروب له، مما يبقى معه التماطل ثابتا في حقه و يكون تبعا لطلك طلب التعويض عنه مبررا، و قد ارتأت المحكمة قدره بما لها من سلطة تقديرية في هذا المجال تحديده في المبلغ المسطر بالمنطوق أدناه.

و حيث إنه و مادام التماطل ثابت في حق الطرف المدعى عليه، و طبقا لمقتضيات المادة 56 من ظهير 2013/11/19 فإنه يتعين الحكم بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين و بالتالي إفراغ الطرف المدعى عليه من المحل المكترى هو و من يقوم مقامه أو بإذنه.

و حيث إنه لما كان الأمر يتعلق بأداءات دورية ثابتة و حالة و مستحقة الأداء، فإن طلب النفاذ المعجل يبقى مبررا فيما يتعلق بواجبات الكراء و يتعين الاستجابة له.

و حيث إن الإكراه البدني أنجع وسيلة لإجبار الطرف المدعى عليه على تنفيذ الشق المتعلق بالأداء أعلاه و أن المحكمة رعيا منها لمصلحة الطرفين ترى ضرورة تحديده في الأدنى.

و حيث إن طلب الغرامة التهديدية غير مؤسس لوجود وسائل قانونية أخرى لإجبار المحكوم عليه على التنفيذ و يتعين رفضه.

و حيث إن باقي الطلبات غير مبررة لذلك يتعين رفضها.

و حيث إنه إعمالا من المحكمة للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية، قررت تحميل المدعى عليه الصائر.

و حيث إنه نظرا لكون المدعى عليه يستفيد من المساعدة القضائية، يتعين إبقاء الصائر على عاتق الخزينة العامة للمملكة ./.

MarocDroit.com
مجلة العلوم القانونية

الحكم:

و تطبيقا للقانون العقاري و للفصول 1 و 18 و 31 و 32 و 50 و 124 و 147 و 448 من قانون المسطرة المدنية و المواد 12-56-74 من ظهير 2013/11/19 بتنفيذ القانون رقم 67/12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري و المكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، و المادة 30 من القانون المنظم لمهنة المحاماة، و للقانون العقاري.

لـــهـذه الأســبـــاب

حكمت المحكمة علنيا ابتدائيا و حضوريا:

في الشكل:

ـ بعدم قبول طلبي التدخل الإرادي، و الزور الفرعي، و بقبول الباقي.

في الموضوع:

ـ الحكم على المدعى عليه بأدائه لفائدة المدعيين و

مبلغ قدره: (8235,00 درهم) ثمانية آلاف و مأتان و خمسة و ثلاثون درهم من قبل واجبات الكراء عن المدة ما بين فبراير 2008م إلى متم فبراير 2013م بحسب سومة كرائية قدرها (135,00) درهم مع النفاذ المعجل و مبلغ (2500,00) درهم كتعويض عن التماطل و بفسخ العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص الغرفتين و مطبخ من الشقة الكائنة برقم زنقة

بإفراغ المدعى عليه و من يقوم مقامه أو بأذنه منها مع تحميله الصائر في إطار المساعدة القضائية و الكراء النهائي في الأدنى، و برفض باقي الطلبات./.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه، من طرف الهيئة القضائية نفسها التي سمعت القضية المداولة و هي تتركب من السادة:

الأستاذة: فاطمة الواقفي رئيسة.

الأستاذة: فاطمة بوكرين مقررة.

الأستاذ: رشيد نبيه عضوا

و بمساعدة السيدة: خديجة موفوض كاتبة الضبط.

الرئيسة القاضية المقررة كاتبة الضبط