

حكم المحكمة التجارية بالرباط

رقم 3937

الصادر بتاريخ 13 نونبر 2019

في الملف رقم 2019/8207/2256

كراء تجاري - إنذار بالإفراغ - أثره.

إن الإنذار بالإفراغ الموجه للمدعى عليه يعتبر تصرفا بإرادة منفردة يروم من خلاله باعثة إنهاء العلاقة الكرائية وفقا للمقتضيات القانونية المعمول بها، وأنه وباستجماعه لكافة شروطه كما هي مبينة به يكون قد رتب أهم آثاره وهي وضع حد لعلاقة الكراء بمجرد مرور المهلة القانونية والمحددة فيه وعدم قيام المدعى عليه بأداء الكراء المطلوب داخل الأجل المحدد في الإنذار.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

أصدرت المحكمة التجارية بالرباط بتاريخ 2019/11/13 وهي مؤلفة من السادة:

المملكة المغربية

ذ. سعاد العماني رئيسا.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

ذ. عبد الحميد مبركي مقرر

ذ. لطيفة لسان الدين عضو المحكمة التجارية بالرباط

بمساعدة فاطمة الزهراء الكحلان كاتبة الضبط.

في جلستها العلنية الحكم الآتي نصه:

الوقائع:

بناء على المقال الافتتاحي للدعوى الذي تقدم به الطرف المدعي بواسطة نائبه، المسجل بكتابة ضبط هذه المحكمة والمؤداة عنه الرسوم القضائية بتاريخ 2019/06/10، والذي عرض فيه أن المدعى عليه يكتري منه المحل التجاري الكائن بأسفل المتزل رقم (...) (...) (...) بلوك (...) حي (...) الرباط، بسومة شهرية قدرها حاليا مبلغ 712.8 درهم شهريا، وأنه سبق أن استصدر عن محكمة الاستئناف بالرباط القرار رقم 4 بتاريخ 2013/01/18 في الملف عدد 1303/2012/248 قضى بالحكم على المدعى عليه بأدائه له مبلغ 42900.00 درهم واجب كراء المدة من نونبر 2005 إلى مارس 2011 لكن المدعى عليه امتنع عن أداء الواجبات المذكورة رغم كل المحاولات المبذولة معه،

كان آخرها الإنذار الذي توصل به بتاريخ 2019/04/19، ومن تم فإن التماطل في أداء واجبات الكراء المستحقة يعد سببا كافيا لوضع حد للعلاقة الكرائية، لأجله يلتمس المصادقة على الإنذار بالإفراغ المتوصل به بتاريخ 2019/04/19 وإفراغ المدعى عليه (ع.ب) هو أو من يقوم مقامه ولو بإذن منه من المحل التجاري المكترى له الكائن بأسفل المنزل رقم (...) (...) (...) بلوك (...)، حي (...) الرباط، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل وتحميل المدعى عليه الصائر.

وأرفق المقال بصورة من القرار الاستئنائي رقم 369 الصادر بتاريخ 2017/05/09 في الملف عدد 2015/1304/64 وصورة من القرار الاستئنائي رقم 4 الصادر بتاريخ 2013/01/18 في الملف عدد 1303/2012/248 وصورة لمحضر امتناع ونسخة عادية من أمر مبني على طلب وأصل إنذار بالإفراغ ومحضر تبليغه ونسخة طبق الأصل من شهادة تسليم.

وبناء على جواب نائب المدعى عليه بجللسة 2019/09/23 أكد من خلاله أنه باطلاع المحكمة على الإنذار الذي أسست عليه الدعوى فإن المدعي يطالب بواجبات الكراء عن مدة سبق وأن صدر حكم بشأنها، ومن جهة أخرى فالواجبات المزعومة تتعلق بالفترة من 2005 إلى غاية سنة 2011، وأنه بناء على ذلك فالقضاء حسم في الفترة المطالب بواجبات الكراء عنها فتكون سببية البت ثابتة ومؤكدة، إضافة إلى أن الفترة المطلوبة في الإنذار فقد طالها التقادم اعتبارا لمقتضيات الفصل 388 من ق.ل.ع وسقط حق المدعي بخصوصها، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الدعوى شكلا وموضوعا أساسا رفض الطلب لسببية البت واحتياطيا لرفضه للتقادم.

وبناء على تعقيب نائب المدعي بجللسة 2019/10/30 أكد من خلاله أنه باطلاع المحكمة على القرار الاستئنائي المرفق بالمقال سببين أن الحكم الابتدائي قضى بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم إثبات الصفة، وعند الطعن فيه بالاستئناف قضت بإلغاء الحكم الابتدائي وتصدت وحكمت على المدعى عليه بأدائه للعارض مبلغ 42900.00 درهم كراء المدة من نونبر 2005 إلى غاية مارس 2011، وأن الدفع بسببية البت يقتضي بالضرورة وحدة الأطراف والموضوع والسبب، فالقرار الاستئنائي المحتج به يتعلق فقط بالأداء لا غير ولم يبت بشكل نهائي في أي طلب للإفراغ، في حين تتعلق الدعوى الحالية بالإفراغ فقط بسبب التماطل في الأداء، وطالما بادر العارض إلى إشعار المدعى عليه بأداء واجبات كرائية متبقية بدمته بموجب حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي به دون أن يستجيب لذلك، فإنه أصبح في حالة مطل ويكون العارض محقا في طلب إفراغه عملا بمقتضيات القانون رقم 49.16 ومشيرا إلى مقتضيات المادة 38 والفقرة الأخيرة من المادة 26 منه، وأنه ما دام المدعى عليه لم يدل بما يفيد براءة ذمته من واجبات الكراء المذكورة رغم توصله بالإنذار فإنه أصبح في حالة مطل، وأن الدفع بالتقادم المثار لا أساس له لأن العارض لا يطالب بواجبات الكراء المذكورة، فقد سبق أن صدر بشأنها قرار استئنائي حاز قوة الشيء المقضي به، وأنه عملا بمقتضيات الفصل 381 من ق.ل.ع، فإن التقادم ينقطع بكل مطالبة قضائية أو غير قضائية يكون لها تاريخ

ثابت ومن شأنها أن تجعل المدين في حالة مطل لتنفيذ التزاماته وكذا بكل إجراء تحفظي أو تنفيذي يباشر على أموال المدين، وأنه في نازلة الحال وبغض النظر عن القرار الاستثنائي المرفق بالمقال، فإن المدعى عليه امتنع كذلك عن تنفيذ مقتضيات القرار الاستثنائي المذكور كما هو ثابت من محضر الامتناع المدلى به في الملف وهي كلها إجراءات قاطعة للتقادم، وبناء عليه التمس رد دفع المدعى عليه والحكم وفق الطلب، مرفقا مذكرته بصورة من قرار استثنائي عدد 2007 مؤرخ في 2015/04/09 قضى بتأييد الحكم الابتدائي بالإفراغ في نازلة مشاهمة وإن كان الأمر يتعلق فقط بأداء الفرق في السومة الكرائية مع محضر الإفراغ.

وبناء على إدراج الملف بجلسة 2019/10/30 ألقى لنائب المدعي ذ. (ح) بمذكرة تعقيبية، فتقرر اعتبار القضية جاهزة وحجز الملف للمداولة لجلسة 2019/11/13.

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

التعليق:

في الشكل:



حيث قدم الطلب مستوفيا لشروطه الشكلية المتطلبة قانونا لذا فهو مقبول من هذه الناحية.

في الموضوع:

حيث يهدف الطلب إلى الحكم على المدعى عليه بما سطر أعلاه؛ وعزز بالوثائق المشار إليها آنفا.

حيث أسس المدعي طلبه على تقاعس المدعى عليه في أداء واجبات الكراء موضوع القرار الاستثنائي رقم 4 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2013/01/18 في الملف عدد 2012/1303/248، والذي قضى بالحكم عليه بأدائه مبلغ 42900.00 درهم واجب كراء المدة من نونبر 2005 إلى مارس 2011، وأن التماطل قد ثبت في حق المدعى عليه لعدم استجابته للإنذار بأداء الواجبات المذكورة.

وحيث إنه وجوبا على دفع المدعى عليه فإن دعوى الحال لا تتعلق بأداء واجبات الكراء التي تم الدفع بسبقية البت بخصوصها أو بتقادمها، بل ترمي إلى إفراغ المدعى عليه من المحل المكثري على أساس تماطله بعد توصله بإنذار بأداء تلك الواجبات بقي دون جدوى، وعليه فالدعوى الحالية ليست بنفس موضوع الدعوى السابقة وتبقى إثارة سبقية البت غير ذات جدوى، كما لا أساس للدفع بالتقادم لكون المدعي لا يطالب بالحكم له بواجبات الكراء عن المدة من نونبر 2005 إلى مارس 2011 والتي سبق أن تم الحكم بها لفائدته، وإنما طلبه يرمي إلى ترتيب التماطل بعد إنذار المدعى عليه بأدائها، الشيء الذي يتعين معه رد دفع المدعى عليه على هذا الأساس.

وحيث ثبت توصل المدعى عليه شخصيا بالإنداز الموجه له من طرف المدعي بتاريخ 2019/04/19 والذي يطلب منه أداء المبالغ المذكورة أعلاه، ومنحه أجل 15 يوما دون أن يقوم بالمطلوب، وذلك كما هو مبين من محضر المفوض القضائي السيد (ع.ز) المنجز بنفس تاريخ التوصل.

وحيث إن تماطل المدعى عليه قائم ما دام لم يثبت أداء المبالغ المطلوبة في الإنداز، خاصة بشبوت العلاقة الكرائية وامتناع المدعى عليه عن أداء واجبات الكراء التي تعتبر التزاما مقابلا ملقى على عاتقه في مقابل الانتفاع بالعين المكتراة والذي لا يمكنه التحلل منه إلا بالأداء.

وحيث إن الإنداز بالإفراغ الموجه للمدعى عليه يعتبر تصرفا بإرادة منفردة يروم من خلاله باعته إنهاء العلاقة الكرائية وفقا للمقتضيات القانونية المعمول بها وأنه وباستجماعه لكافة شروطه كما هي مبينة به يكون قد رتب أهم آثاره وهي وضع حد لعلاقة الكراء بمجرد مرور المهلة القانونية والمحددة فيه وعدم قيام المدعى عليه بأداء الكراء المطلوب داخل الأجل المحدد في الإنداز.

وحيث إنه لا مبرر لشمول الحكم بالنفاذ العجل، الشيء الذي يتعين معه رفض الطلب بشأنه.

وحيث إن خاسر الدعوى يتحمل صائرها طبقا للفصل 124 من قانون المسطرة المدنية. وتطبيقا للقانون.



المملكة المغربية
هذه الأسباب
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
حكمت المحكمة بجلستها العلنية ابتدائيا وحضوريا بالدار البيضاء
في الشكل: بقبول الدعوى. المحكمة التجارية بالرباط

في الموضوع: بإفراغ المدعى عليه (ع.ب) هو أو من يقوم مقامه أو بإذنه من المحل التجاري المكترى له الكائن أسفل المنزل رقم (...) (...) بلوك (...) حي (...) الرباط، وتحميل المدعى عليه الصائر، ورفض الباقي.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة والهيئة المذكورة أعلاه.