

**L'autorité de la chose jugée
s'attache aux motifs d'un
jugement qui, bien que statuant
sur l'irrecevabilité, tranche de
manière décisive une question de
fond (CA. com. Casablanca 2023)**

Identification			
Ref 63325	Jurisdiction Cour d'appel de commerce	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 4216
Date de décision 20230626	N° de dossier 2023/8206/144	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Autorité de la chose jugée, Procédure Civile		Mots clés Rejet de l'appel, Motifs du jugement, Irrecevabilité de la demande, Indivision, Faux incident, Exception de la chose jugée, Dispositif du jugement, Bail commercial, Autorité de la chose jugée, Action en annulation de contrat	
Base légale		Source Non publiée	

Résumé en français

La cour d'appel de commerce juge que l'autorité de la chose jugée s'attache aux motifs d'une décision antérieure qui, bien que concluant à l'irrecevabilité dans son dispositif, tranchent de manière décisive une question de fond. Le tribunal de commerce avait rejeté la demande en nullité d'un bail commercial et en expulsion formée par des coindivisaires, ainsi que leur demande incidente en inscription de faux. Les appelants soutenaient que la décision antérieure, ayant statué par un simple irrecevable, ne pouvait fonder une fin de non-recevoir tirée de l'autorité de la chose jugée au visa de l'article 451 du code des obligations et des contrats. La cour écarte ce moyen en relevant que la précédente décision d'appel, bien que confirmant un jugement d'irrecevabilité, avait expressément statué sur la légitimité de la relation locative en la faisant remonter à une date antérieure aux actes argués de nullité. La question de la validité du bail étant ainsi définitivement tranchée, la cour considère que la demande en inscription de faux contre une attestation confirmant cette relation est devenue sans objet. Le jugement entrepris est par conséquent confirmé en toutes ses dispositions.

Texte intégral

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث تقدم المستأنفون بواسطة نائبيهم بمقال مسجل و مؤدى عنه بتاريخ 02/01/2023 يستأنفون بمقتضاه الحكم الصادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 14/12/2021 تحت عدد 12408 ملف عدد 7608/219/2021 الذي قضى في الشكل بقبول المقال الافتتاحي والطعن بالزور الفرعي وفي الموضوع برفضهما وبإبقاء الصائر على المدعين.

في الشكل:

حيث ان الإستئناف مقبول شكلا لتوافر شروطه الشكلية المتطلبة قانونا صفة واداء واجلا.

في الموضوع :

حيث يستفاد من وقائع النازلة ووثائقها و الحكم المطعون فيه أن المدعون تقدموا بواسطة نائبيهم بمقال مسجل و مؤدى عنه يعرضون خلاله أنهم مالكيين على الشيعاء الى جانب السيد [عبد الله (ن.)] و[الزهرة (ن.)] للعقار الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، موضوع الرسم العقاري عدد 20462/د المكون من سفلي وثلاث طوابق وسطح، وأنه إثر معاينة منجزة بتاريخ 27/05/2014 من قبل المفوض القضائي السيد [محمد (د.)] ثبت للمدعين أن السيد [الصالح (م.)] يحتل المحل التجاري الكائن بالطابق السفلي للعقار ويستغله في أعمال الصباغة وإصلاح السيارات بدون سند، بعدما صرح للمفوض المكلف بكونه يكتري المحل من السيدة [خديجة] التي يجهل اسمها الثاني، علما أنه أبرم عقد كراء معها ووقع معها وصحح الإمضاء عليه في مارس 1974 دون أن يوقع معهما باقي المالكيين على الشيعاء ولا أن يمكنه من موافقتهم الكتابية على إجازة هذا العقد، وكذا الشأن بالنسبة لمورثهم المرحوم [عمر (م.)] الذي لم يجز هذا العقد خلال حياته ولا المدعين بعد مماته، وأن السيدة [خديجة (ب.)] لا تمتلك أية حقوق في العقار موضوع عقد الكراء الشفوي حسب تصريح المحلل، ولا تتوفر على أي وكالة من مالكيه للتصرف في العقار، وبالتالي فإن المدعى عليهم لا يتوفرون على أية حجة تثبت صفتهم للتواجد بعقار المدعين، زد على ذلك ان زعم الكراء من [خديجة] كما صرح يجعل هذا العقد مختلا وفاقدا لأهم ركن من أركان العقود الا وهو الصفة والأهلية لإبرام العقد، فإنه يكون باطلا بطلانا مطلقا لعدم تملك المكريه لما قامت بإكرائه طبقا للمادتين 306 و 630 ق ل ع، وأن مقتضيات المادة 306 ق ل ع وما بعدها يعطي للمدعين الحق في التماس التصريح ببطلان هذا العقد إن وجد لانعدام أهم ركن فيه ألا وهو انعدام الصفة لأحد أطرافه وافتقاره لصفة المالك، وأن المدعين تكون لهم الصفة في التماس التصريح ببطلان هذا العقد باعتبارهم مالكي أغلبية الحقوق العقارية 24/12 من مجموع العقار وأن مقتضيات المادتين 965 و 967 ق ل ع تخول لكل مالك على الشيعاء الحفاظ على المال المشاع وتديبره كما لو كان يدبر أملاكه الخاصة شرط تقديمه الحساب ما قام به لباقي الشركاء، وأن هناك قسمة ودية بين مورث المدعين المرحوم [عمر (م.)] والمالكيين معه على الشيعاء السيد [عبد الله (ن.)] بمقتضاها كل منهما استأثر بنصف شقق ومحلات العقار المتساوية، وهو ما أكدته المعاينة المنجزة التي أكدت استئثار [عبد الله (ن.)] بنصف العقار حسب تصريحه، والاحتلال والتصرف الباطل كان في الجزء المملوك لمورثهم الشيء الذي يبرر صفة ومصلة المدعين في التماس إبطال هذا العقد، وباعتبار أن العقد باطل بطلانا مطلقا يكون تواجد المدعى عليه بالمحل بمثابة احتلال ملك الغير بدون سند، ملتصينا بالحكم ببطلان عقد الكراء الرابط بين السيدة [خديجة (ب.)] وبين السيد [الصالح (م.)] للمحل الكائن بـ [العنوان] الدار البيضاء، والحكم بإفراغه من المحل المذكور هو ومن يقوم مقامه أو بإذن منه تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 5.000,00 درهم عن كل يوم تأخير من تاريخ الامتناع، وحفظ حقهم في المطالبة بالتعويض عن مدة الاحتلال، وشمول الحكم بالنفاذ المعجل، وبتحميل المدعى عليه كامل الصائر.

وبجلسة 28/09/2021 أدلى نائب المدعين برسالة ووثائق رفقتها بصورة من شهادة الملكية العقارية، صورة من محضر معاينة

واستجواب، صور حكم جنحي وقرار استثنائي وقرار محكمة النقض.

وبناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة جوابية بواسطة نائبه بجلسة 28/09/2021 جاء فيها أنه بعد اطلاعه على ما جاء بمقال المدعين لايسعه إلا أن يلتمسالتصريح بعدم قبول الطلب لكونه جاء خاليا من أي وثيقة تثبت صفة المدعين في الادعاء، وأن الفقرة الثانية من الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية توجب إرفاق الطلب بالمستندات التي ينوي المدعين استعمالها، وأنه من البديهي أن عبء إثبات الصفة والمصلحة يتحملة الطرف المدعي وأنه بالتالي يكون مقال المدعية قد جاء مخالفا لأحكام الفصلين 1 و 32 من ق.م.م ، ملتmsا أساسا عدم قبول الطلب شكلا و البت في الصائر طبقا للقانون، واحتياطيا موضوعا حفظ حقه في الرد والجواب في الموضوع في حالة اصلاح المدعينللمسطرة وإدلاتهم بالوثائق المعززة لدعواهم .

و بناء على إدلاء المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبه بجلسة 12/10/2021 جاء فيها أن المدعى عليه قد كون بالمحل المطلوب إفراغه أصلا تجاريا وقد أدلى المدعون أنفسهم بنسخة من نموذج " 7" الخاص به، وأنه وبالتالي فإن المطالبة بإفراغ شخص من محل تجاري يكتريه بحسن نية وكون فيه أصله التجاري ولمدة طويلة يقتضي وجوبا احترام وقبل أي شيء التسلسل القانوني والإجرائي في مسطرة الإفراغ وفق ما يقتضيه القانون وهو الشيء الذي لم يعمل المدعين صراحة على احترامه بملف النازلة، وأنه وتبعاً لذلك تبقى دعوى المدعين مختلة شكلا وموجبة بالتالي للقول والحكم بعدم قبول الطلب شكلا، وحول سببية البت أن المدعين سبق وان تقدموا بدعواهم الحالية بنفس معطياتها وملتmsاتها والتي كانت رائجة أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء، هذه الأخيرة التي أصدرت وفي إطار هذه الدعوى حكما بتاريخ 2015/03/26 تحت رقم 3474 في الملفعد 2015/8205/763والذي قضى بعدم قبول الطلب أن هذا الحكم قد تم تأييده من طرف محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2019/05/30 تحت رقم 2583 في الملف عدد2019/8232/1480 وأنه وبذلك تكون سببية البت ثابتة في الدعوى الحالية مما يلتمس معه المدعى عليه القول والحكم بعدم قبول الطلب شكلا، وبرفضه موضوعا لسببية البت فيه، كما يؤكد مرة أخرى بأن دعوى المدعين غير ذي أساس قانوني وموضوعي سليم، هذا مع العلم أن نسبة تملككم في العقار المراد إفراغه لا تصل إلى نسبة الأغلبية، ذلك ان السيد [عبد الله (ن.)] المالك في العقار والذي كان يملك نسبه النصف في هذا العقار يقر ويعترف بعلاقته بالمحل التجاري الذي يزاوول فيه المدعى عليه نشاطه التجاري كمكثري، ويقر كذلك بأن هذه العلاقة الكرائية كانت بموافقة شريكه المرحوم [عمر (م.)] للمحل التجاري موضوع النزاع، بل والأكثر من ذلك ومن جهة أخرى فإن المدعين يعترفون بكون المحل الذي يكتريه المدعى عليه السيد [الصالح (م.)] هو محل تجاري ويستغل في أصله التجاري الذي كونه لأزيد من خمسة وأربعين سنة بشكل قانوني وسليم ودون أي اعتراض أو منازعة من طرف الغير، وأن إفراغ المحلات التجارية التي يستغل بها الأصول التجارية في مواجهة الغير، خاصة إذا كان هذا الغير حسن النية لاتتم إلا وفق إجراءات ومساطر قانونية يتوجب وجوبا وضرورة احترامها واتباعها وهو الشيء الذي لم يتم احترامه واتباعه من طرف المدعين، وأن حقيقة الأمر أن ماتم ادعاؤه من طرف المدعين لا علاقة للمدعى عليه، ذلك أن عقد البيع المدعى زوربته كان قد تم في تاريخ 18/04/1977 و1986/01/29 في الوقت الذي كان فيه المدعى عليه يتواجد بالمحل المكثري على وجه الكراء، وأن تواجد المدعى عليه على وجه الكراء بالمحل موضوع النزاع لم يتم مع السيدة [خديجة (ب.)] قيد حياتها عن طريق عقد البيع، ذلك أنه المدعى عليها أنشأ علاقته الكرائية على إثر الوكالة التي منحت من طرف السيد [عمر (م.)] قيد حياته لزوجته السيدة [خديجة (ب.)] بتاريخ 23/12/1974 أي قبل عقد البيع المدعى زوربته، أي أن عقد الكراء المبرم بين المدعى عليه [الصالح (م.)] و السيدة [خديجة (ب.)] بمقتضى عقد وكالة تم بتاريخ شهر مارس 1975 أي قبل إبرام عقد البيع المزور، وأنه وفي هذا الإطار يبقى من غير المعقول إخفاء المدعين لهذه الحقائق التي يعرفونها تمام المعرفة ويحاولون إنكار علاقتهم الكرائية بالمدعى عليه بعد طول مدة امتدت بعد موت مورثهم الى غاية يومه هذا مايزيد عن خمسة وأربعين سنة، وأن الأكثر من ذلك تكون معه دعوى المدعين ومن أساسها قد طالها التقادم، وأن العلاقة الكرائية بخصوص المدعى عليه تمت بشكل قانوني وسليم، وباعتراف أيضا حتى من طرف السيد [عبد الله (ن.)] وإقراره الصريح والواضح بواقعة تسلمه للواجبات الكرائية منذ إنشاء العلاقة الكرائية، وإلى جانبه أيضا السيد [عمر (م.)]، وكذا زوجته التي تكلفت في إطار عقد الوكالة المذكورة أعلاه والممنوحة لها من طرف المرحوم السيد [عمر (م.)]، وتبعاً لذلك تبقى دعوى المدعين غير مرتكزة على أساس قانوني وموضوعي سليم، ملتmsا عدم قبول الطلب شكلا وتحميل رافعيه الصائر، ومن حيث سببية البت عدم قبول الطلب شكلا وبرفضه موضوعا، والحكم برفض الطلب لعدم ارتكازه على أساس قانوني وواقعي سليم وتحميل المدعين الصائر.

وأرفق المذكرة بنسخة من حكم صادر عن المحكمة التجارية بالدار البيضاء تحت رقم 3474، نسخة من قرار صادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تحت عدد 2583، صورة من إشهاد الصادر عن السيد [عبد الله (ن.)]، صورة من نموذج رقم "7"، صورة من وكالة وبصورة من عقد الكراء .

وبناء على إدلاء المدعين بمذكرة تعقيبية مقرونة بطعن بالزور الفرعي بواسطة نائبهم بجلسة 02/11/2021 جاء فيها من حيث الدفع بسبقية البتأنه بالاطلاع على الحكمين المحتج بهما من طرف المدعى عليه يتبين أنهما لم يبتا في جوهر النزاع، وإنما اكتفيا بالتصريح بعدم القبول شكلا دون مناقشة الموضوع، وأن المحكمة حينما تصدر حكما بعدم قبول الدعوى ليعيب شكلي فإن اصلاح هذا العيب يعط مواجهتهم بسبقية البت، إلا في حال صدور حكم فاصل في الموضوع وصيرورته نهائيا، (قرار محكمة النقض عدد 322-1-2-2018 بتاريخ 2018/05/15 ملف عدد 2016/2/1/1258 منشور بالموسوعة الكاملة لقانون المسطرة المدنية الجزء الأول إعداد وجمع الأستاذ [عمر (أ.)] [الصفحة 117 طبعة 2021])، وعليه فان الدفع بسبقية البت يكون دفعا مردودا لعدم مناقشة الحكم الابتدائي ولا القرار الاستئنافي لموضوع الدعوى، وإصدار حكم نهائي فاصل في الموضوع بها، ومن ناحية أخرى أن المدعى عليه ناقش موضوع الدعوى برمته وقدم حججا يرغب من خلالها هدم قرائن المدعين والحصول على حكم برفض طلبهم مما يكون قد قبل بمقال المدعين شكلا ولم يعد له الحق في مناقشة أي دفع شكلي بعدما انتقل لمناقشة موضوع الدعوى دون تحفظ.

ومن حيث الموضوع أنه عكس ما ورد بمذكرة المدعى عليه فقد اکتري المحل من السيدة [خديجة (ب.)] ولم يشر فيه لأي وكالة، وأن عبارات العقد كانت واضحة حيث جاء فيها " بين [صالح (ب.)]... وبين [خديجة (ب.)]..."، ولم يرد به أي ذكر للوكالة المحتج بها، وهو ما يجعله باطلا لتحريره من قبل غير ذي صفة، وأنه من ناحية أخرى بالاطلاع على ذات العقد المطعون فيه يتبين أنه لا يشير لا من قريب ولا من بعيد إلى حضور المسمى [عبد الله (ن.)] ولا يحمل توقيعه كشريك ولم يسبق له أن كان طرفا لا هو ولا مورث المدعين في هذا العقد الذي تم بين المدعى عليه والسيدة [خديجة (ب.)] بصفتها الشخصية كمالكة للعقار وليس كوكيلة، وأنه للتضليل على عملية التزوير والاستيلاء على ملك الغير قام بإنشاء اصل تجاري للمحل وربطه بمادتي الماء والكهرباء وهي كلها أمورلا تتطلب الحضور الفعلي لمالك الرقبة وإلا لما توصل إليها، وأن محضر المعاينة والاستجواب المدلى به يصرح فيه " [الصالح (م.)] أنه يكتري المحل من السيدة [خديجة] التي يجهل اسمها العائلي" وأن جميع الذين كانوا يكترون من المالكة المزعومة ذكروا أنهم يكترون المحلات من عند [خديجة] ويجهلون اسمها، ولم يذكروا أنهم يكترون المحلات من [عمر (م.)] و[عبد الله (ن.)]، وأن هذا يحيل على الإشهاد المدلى به من قبل المدعى عليه الذي يشهد فيه [عبد الله (ن.)] بأنه مالك لنصف العقار، وان الهالك [عابد (أ.)] قد اکتري منا انا وشريكي المرحوم [عمر (م.)] [المحل التجاري الكائن] وأن هذه الشهادة هي شهادة زور ويطعن فيها المدعون بالزور الفرعي وأنها باطلة من الناحية القانونية للاعتبارات التالية:

أن عقد الكراء الذي يدعي فيه [عبد الله (ن.)] أنه أكرى بمقتضاه برفقة شريكه ل[عابد (أ.)] المحل التجاري غير موقع من طرفه ، و ان [عبد الله (ن.)] غير مالك لنسبة 50% من العقار، لكونه حسب شهادة الملكية يملك 9/24 أي اقل من النصف ، و أن تصريح [رشيد (أ.)] في محضر المعاينة يكتري المحل من [خديجة (ب.)] ولم يذكر [عبدالله (ن.)] ، و أن المرحوم [عمر (م.)] مورث المدعين و[عبد الله (ن.)] كان قد قسما العقار قسمة استغلال بحيث كل واحد منهما كان يستغل شقق معينة ومحلات من العقار إما بالسكن او الكراء وكل واحد منهما يتصرف في الجزء المقسوم له بالكراء دون حضور أو توقيع الطرف الآخر، وهو ما توضحه الخبرة المنجزة التي تدل على وجود قسمة استغلال بين الشركاء.

وأن المدعين رغم شهادة الزور المقدمة من طرف احد شركائهم يكون لهم كامل الحق والصلاحية في طلب فسخ عقد الكراء لبطلانه وكذا في طلب الإفراغ، وليس للشريك أن يعترض على ذلك، وان تعرضه لا يفيد في شيء طبقا لقرارات محكمة النقض المتواترة منها القرار عدد 1666 بتاريخ 26/06/1990 ملف عدد 285/2925، والقرار عدد 607 بتاريخ 2006/06/07 عدد 303/3/2/2005، وأن عقد الكراء باطل من الناحيتين القانونية والواقعية، فالمكترية لم تكن تملك العقار حسب تصريحهم، ولم تكن لها الصفة لتوقيع عقد الكراء بمفردها دون ذكر توكيل بذلك إن كان لديها، بل وإنها وقعت العقد بصفتها مالكة للعقار، وهو ما ألغاه القضاء الجنائي وأبطل كل تصرفاتها المشبوهة في مواجهة مورث العارضين، وأن القاعدة الفقهية تقول ان ما بني على باطل فهو باطل وبالتالي فإن بطلان تقديرات المكتري

المزعومة يؤدي بالضرورة إلى بطلان العقود التي وقعتها بدون صفة.

ومن حيث الطعن بالزور الفرعي بخصوص الإشهاد المدلى به من طرف المدعى عليه أن الشهادة مزورة وتكذبها العديد من الوقائع والتصريحات سبق سردها، ذلك أن [عبد الله (ن.)] يملك نسبة 24/9 من العقار وبالتالي لا يملك النصف كما يدعي، وأن عقد الكراء موقع من قبل [خديجة (ب.)] وليس من طرفه ولا من طرف [عمر (م.)]، وأن محضر المعاينة والاستجواب يصرح فيه المدعى عليه أنه اكترى المحل من [خديجة] ويجهل لقبها رغم إدلائه بصورة العقد التي توضح اسمها كاملا، وأن هذا يدل دلالة أكيدة على زورية الشهادة المقدمة من طرف [عبد الله (ن.)]، لذلك التمس قبول المقال شكلا، والأمر بإجراء بحث للتأكد من الوقائع الواردة بمحضرات الطرفين، وبتطبيق مسطرة الزور الفرعي في الإشهاد المدلى به من طرف المدعى عليه طبقا للفصل 92 ق م م، وحفظ حق المدعين في التقدم بمطالبهم النهائية.

وأرفق المذكرة بصورة شهادة الملكية العقارية، صورة وكالة، صورة محضر معاينة واستجواب، صورة تقرير خبرة، صور قرارين عن محكمة النقض، صورة وصل كراء.

و بناء على إلقاء المدعى عليه بمذكرة تعقيبية بواسطة نائبه بجلسة 16/11/2021 جاء فيها أن المدعى عليهما زال يؤكد للمحكمة بأن دعوى المدعين مختلة شكلا أمام غياب أدلتهم بأية وثيقة تثبت جدية ادعاءاتهم المتمثلة وحسب زعمهم في احتلاله للمحل موضوع النزاع، خاصة وأن الوثائق المدلى بها من قبل المدعى عليها المرفقة بالملف التي سبق الإدلاء بها أيضا في دعوى المدعين السابقة والتي لم تكن محل أي طعن فيها من طرفهم تثبت كون تواجده بالمحل موضوع النزاع هو تواجد قانوني سليم، وله سند ولم يأت من فراغ، وهو الشيء الذي تم الوقوف عليه من طرف المحكمة التجارية بالدار البيضاء في حكمها الصادر بتاريخ 2015/03/26 تحت رقم 3474 في الملف عدد 2015/8205/763 التي ذهبت في تعليلها وبغض النظر عن توفر المدعين على نسبة الأغلبية أم لا، فإن المدعى عليه أدلى بإشهاد صادر عن المسمى [عبد الله (ن.)] مصادق على صحة توقيعه منه يقر فيه بالعلاقة الكرائية التي تربط المدعى عليه ومن معه ومع شريكه في العقار السيد [عمر (م.)]، وهو الأشهاد الذي لم يكن محط أي طعن أو زور في توقيعه أو مضمونه بدعوى المدعين السابقة التي صدر بشأنها حكما بعدم قبول الطلب، وأن هذا الحكم هو الذي تم تأييده بمقتضى القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 30/05/2018 تحت رقم 2583 في الملف عدد 2019/8232/1480 هذا إضافة إلى النموذج رقم "7" المدلى به من قبل المدعى عليه الخاص به والذي تم تكوينه بالمحل موضوع النزاع بشكل هادئ وقانوني وسليم منذ أزيد من خمسة وأربعين سنة، دون أي اعتراض على تكوينه من طرف الغير، خاصة من طرف المالكين الأصليين للمحل موضوع النزاع، وأنه أمام غياب أية وثائق حاسمة مدلى بها من طرف المدعين تثبت احتلال المدعى عليه للمحل التجاري موضوع النزاع تبقي دعوى المدعين مختلة شكلا وخارقة لمقتضيات الفصل 32 من قانون المسطرة المدنية، وأنه لمن غرابة القول والادعاء من طرف المدعين بأن المدعى عليه اكترى المحل من السيدة [خديجة (ب.)] ولم يشر فيه لأي وكالة وعلى كون العقد المطعون فيه لا يحمل توقيع السيد [عبد الله (ن.)] كشريك للسيد [عمر (م.)] في حالة إعطاء هذا الأخير وكالة لزوجته السيدة [خديجة (ب.)] ما دام الثابت أن الوكالة لا تشمل إلا الوكيل والموكل، وهو الشيء نفسه بالنسبة للعقد ما دام السيد [عبد الله (ن.)] يقر ويعترف بمقتضى الإشهاد الصادر عنه الموقع ومصحح الإمضاء بتاريخ 24 فبراير 2015 بأن المدعى عليها اكترى منه المحل موضوع النزاع ويشهد فيه بأن ذلك كان في علم شريكه المرحوم [عمر (م.)]، وعلى أن المدعى عليه منذ سنة 1975 وهو يزاول نشاطه التجاري، وأن استغلاله للمشروع لم يكن محل أي نزاع معهما، والأكثر من ذلك إن واجبات الكراء كان يتسلمها الهالك [عمر (م.)] وزوجته السيدة [خديجة (ب.)]، فضلا على كون المدعى عليه كان غيرا وحسن النية عند تعاقدته بخصوص واقعة كراء المحل موضوع النزاع، وأن المدعين يعترفون بكون المحل الذي يكتريه المدعى عليه [الصالح (م.)] هو محل تجاري ويشغل فيه أصله التجاري لأزيد من خمسة وأربعين سنة بشكل قانوني وسليم دون أي اعتراض أو منازعة من طرف الغير في هذا التكوين لهذا الأصل التجاري الحامل الرقم [المرجع الإداري]، والأكثر من ذلك أن دعوى المدعين لم يعمل من خلالها حتى اتباع الاجراءات المتبعة قانونا، ذلك أن المدعين وإن كان هدفهم إفراغ المدعى عليه من أجل الاستعمال الشخصي أو المضاربة في هذا العقار وبيعه من أجل جني أرباح كثيرة منه كان عليهم ومن باب أولى وما دام الأمر يتعلق بمحل تجاري أن يعملوا على توجيه إنذار لهذا الأخير وفق الكيفية والشروط والبيانات المنصوص عليها بالقانون رقم 49.16 المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال

التجاري أو الصناعي أو الحرفي ، ما يجعله محقا في المطالبة بالتعويضات القانونية عن طيلة مدة استغلاله لأصله التجاري في حالة ما إذا كانت نية المدعين هو ما تم ذكره أعلاه، ومن حيث الطعن بالزور الفرعي دفع بكون المدعين لم يدلوا بأي توكيل خاص وصادر عن جميع أسماء المدعين بدون استثناء يعبرون من خلاله عن طعنهم في الاشهاد مما يجعل الطعن بالزور المقدم من طرفهم مختلا شكلا، ومن حيث الموضوع، أنه إضافة إلى ما ذكر، أن الطعن بالزور الفرعي غير مرتكز على أساس موضوعي وواقعي سليم، ذلك أن المدعين ادعوا زورية الاشهاد الصادر عن السيد [عبد الله (ن.)] لكونه لا يملك نسبة النصف وإنما نسبة 24/9، والحقيقة أن السيد [عبد الله (ن.)] بتاريخ هذا الاشهاد كان يملك النصف في العقار موضوع النزاع، وأن ذلك ما تثبته شهادة الملكية الصادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية بالمعاريف التي تثبت كون السيد [عبد الله (ن.)] كان يملك نسبة 24/12 أي نسبة النصف من كامل العقار موضوع النزاع الكامل للرسم العقاري عدد D/20462 خاصة وأن الاشهاد موقع و مصادق عليه في سنة 2015 وشهادة الملكية المدلى بها من قبل المدعين مؤرخة في سنة 2017 حتى بعد توقيع الاشهاد المذكور والمصادق عليه من طرف السيد [عبد الله (ن.)]، وأن المدعين ذهبوا من جهة أخرى، إلى الادعاء بأن عقد الكراء موقع من قبل السيدة [خديجة (ب.)] وليس من طرف السيد [عمر (م.)] أو من طرف السيد [عبد الله (ن.)] وعلى أن إشهاد هذا الأخير يجعل الاشهاد مزورا، لكن وجوبا على هذا الادعاء إذا كان الطعن بالزور قد انصب فقط على الاشهاد المقدم من طرف السيد [عبد الله (ن.)] دون عقد الكراء أو الوكالة، فإن الإشهاد الصادر وبشكل قانوني وسليم وقت التوقيع والمصادقة عليه من طرف السيد [عبد الله (ن.)] الذي كان يملك نسبة النصف عند إنشاء هذا الاشهاد، فإنه أقر بعلاقته الكرائية مع المدعى عليه الذي يغنيه هذا الإقرار عن أي توقيع لأي عقد كراء، إضافة إلى تأكيده بأن هذا الكراء كان في علم شريكه السيد [عمر (م.)]، وعلى أن المدعى عليه يمارس ولمدة طويلة جدا نشاطه التجاري بشكل دائم ولم يكن محل أي اعتراض أو نزاع بينه وبين المالكين لهذا المحل، وأن الأكثر من ذلك، أن واجبات الكراء كان يتسلمها السيد [عمر (م.)] وزوجته السيدة [خديجة (ب.)] التي كانت تسلم المدعى عليه التواصيل الكرائية المتعلقة بالمحل التجاري موضوع النزاع، وأنه بخصوص محضر المعاينة والاستجواب صرح فيه المدعى عليه أنه يجهل لقب السيدة [خديجة (ب.)] وحقيقة الأمر أن هذا المحضر المتعلق بالمعاينة والاستجواب المتدرج به من طرف المدعين، لا يمكن أن يرتب أي أثر في مواجهة المدعى عليه أمام الحجج القوية المدلى بها من طرفه، ولا يفيد في القيمة في شيء إضافة إلى تضمينه أيضا لمجموعة من المكترين، وأنه كما تمت الإشارة إلى ذلك أعلاه أن الطعن بالزور الفرعي يبقى مختلا شكلا لغياب أي توكيل خاص صادر عن المدعين بشأنه، إضافة إلى عدم ارتكازه على أي أساس واقعي سليم للأسباب المبينة أعلاه، أن غاية المدعين أضححت من ذلك هو تضليل المحكمة وإيهامها بوقائع مغلوطة من أجل هدر حقوق المدعى عليه الذي أثبت بما لا يدع أي مجال للشك بان تواجده بالمحل موضوع النزاع يبقى تواجدا قانونيا وسليما، وأنه واعتبارا لذلك، فإن الطعن بالزور الفرعي قد مس بالمدعى عليه وأثر على نفسيته أمام أهله كما مس بحقوقه الثابتة بالمحل وبأصله التجاري التي يستغل فيه ولأزيد من خمسة وأربعين سنة، مما يجعله محقا في أن يلتمس من المحكمة بالأشهاد له بتقديمه لاحقا بشكاية في مواجهة المدعين طبقا لما هو منصوص عليه قانونا، مع أحقيته في المطالبة بالتعويضات المخولة له قانونا، ملتصقا بالحكم بعدم قبول الطلب شكلا وتحميل رافعيه الصائر، وموضوعا الحكم برفض الطلب وتحمل رافعيه الصائر، ومن حيث الطعن بالزور الفرعي عدم قبوله شكلا، وموضوعا ومن حيث الموضوع برفضه وتحمل رافعيه الصائر.

وأرفق المذكرة بصورة من نموذج ج، صورة من شهادة الملكية العقارية مؤرخة في 12/09/2017، صورة من الإشهاد الصادر عن السيد [عبد الله (ن.)]، صور من تواصيل كرائية وعددها إحدى عشر والمتعلقة بأداء الواجبات الكرائية من طرف العارض السيد [الصالح (م.)] عن المحل موضوع النزاع .

وبناء على ملتصق النيابة العامة الرامي إلى تطبيق القانون بشأن الطعن بالزور الفرعي.

وبعد تمام الإجراءات المسطرية صدر الحكم المطعون فيه فاستأنفه الطاعنون مستندة على أنه حول التأصيل القانوني نصت المادة 451 ق ل ع على ما يلي " قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم ولا تقوم بالنسبة لما جاء فيه أو ما يعتبر نتيجة حتمية له ويلزم (1) أن يكون الشيء المطلوب هو نفسه ما سبق طلبه (2) أن تؤسس الدعوى على نفس السبب (3) أن تكون الدعوى قائمة بين نفس الخصوم ومرفوعة منهم وعليهم بنفس الصفة ويعتبر في حكم الخصوم الذين كانوا أطرافا في الدعوى ورثتهم وخلفائهم حين يباشرون حقوق انتقلت إليهم باستثناء حالة التدليس والتواطؤ " وحول الإجتهد القضائي القاعدة : " الحكم المدني القاضي بعدم القبول غير فاصل في

الموضوع ولا يعد حكما سابقا، نعم" قرار صادر عن محكمة النقض تحت عدد 129 بتاريخ 2009/01/14 ملف مدني عدد 2007/3/1/3386 منشور بمجلة الملف عدد 22 يونيو 2014 ص 219 و 220 الشياح ... أقل من ثلاث أرباع ... كراء مصيره لا يجوز للمالك لأقل من ثلاث أرباع الملك أن يكرى بمفرده بل يجب عليه في حالة الخلاف أن يعرض الأمر على المحكمة وأن الكراء الصادر عنه وإن كان صحيحا في العلاقة مع المكتري فهو غير ملزم لبقية المالكين ولهم أن يطلبوا إخراج المكتري من العقار قرار صادر عن محكمة النقض تحت عدد 1666 بتاريخ 1990/06/26 ملف مدني عدد 285/2925 منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى للإصدار الرقمي دجنبر 2000 العدد 45 ص 6 وحول التحليل فإن محكمة الدرجة الأولى ركزت في قضائها برفض طلبي الطاعنين الأصلي وزور الفرعي موضوعا على علة أنه سبق البث في نفس المطالب بحكم ابتدائي وتم تأييده استئنافا بل وزادت ان الحكمين المستدل بهما من طرف المدعى عليهم قد ناقشا على عليهم قد ناقشا موضوع الدعوى واكدا وجود علاقة كرائية وأن المحكمة تكون بذلك قد حرفت مقتضيات نص قانوني واجب التطبيق متضمن لقاعدة قانونية أمرة لا يمكن الاتفاق على مخالفتها إذ ان الفصل 451 ق ل ع الذي ينظم قوة الشيء المقضي به التي تكون حجة للقول بسبقية البث قد كان صريحا حينما قال على أن قوة الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم ولا تقوم بالنسبة لما جاء فيه " أن الحكم الصادر بتاريخ 2015/03/26 في الملف عدد 2015/8205/763 المستدل به بعدم قبول الدعوى السابقة بعلة عدم اكتمال النصاب القانوني لتوجيه دعوى الإفراغ من طرف الشريك في الملك حيث أن تعليقه كان "... وأن نسبة تملك المدعين لا تخول لهم حق المطالبة بإفراغ المدعى عليه باعتبارها لا تصل إلى نسبة ثلاث أرباع المتطلبة قانونا لإدارة المال... المشاع... وهو الحكم المؤيد استئنافا بمقتضى القرار الصادر بتاريخ 2019/05/30 في الملف عدد 2019/8232/1480 والذي قضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به دون ان يغير من سبب عدم القبول أو حيثياته وأن قرارات محكمة النقض كلها تشير إلى أن الحكم الصادر بعدم القبول لايجوز حجية الامر المقضي به ولا تكون له أية قوة ثبوتية ويمكن لمن صدر حكم بعدم قبول دعواه أن يعيد الدعوى بعد إصلاح العيب الشكلي الذي أدى الى القول بعدم قبول طلبه وان الطاعنين وحينما تقدموا بدعواهم الحالية فقد تقدموا بها على أساس أنهم مالكي على الشياح وأن التصرف في حقوق مورثهم كان بدون علم مورثهم وبدون رضاه بل وكان نتيجة تزوير أكدت المحكمة زورته بحكم قطعي تلاه قرار مدني قضى بالتشطيب على العقد المزور وأن دعواهم أقيمت بحضور شريكهما في العقار السيد [عبد الله (ن.)] و[زهرة (ن.)] الذين لم يتدخلوا في الدعوى ولم يبدوا نيتهما واكتفى الشريك [عبد الله (ن.)] بتمكين المدعى عليه من شهادة كتابية مزورة مفادها انه كان حاضرا عند ابرام عقد الكراء وأنه كان يتقاضى مبلغ الكراء وهي الشهادة التي طعن فيها الطاعنين بالزور الفرعي وبينوا ان العقد يكذب كل ما جاء في شهادته بحيث أن العقد مبرم بين المسماة [خديجة] وبين مورث المستأنف عليهم ولا وجود لاسمه ولا وجود لتوقيع مورث الطاعنين بالإضافة إلى أن العقار مقسم قسمة استغلالية وهو ما تؤكد الخبرة والمعينة المنجزة حيث يستفيد المستأنف بحضوره [عبد الله (ن.)] و[الزهرة (ن.)] من نصف العقار الذي يكران أجزاء نصيبهم ويتوصلون باكريتها والطاعنين يملكون النصف الباقي ومن ضمنه المحل موضوع النزاع أي ان ادعاء [عبد الله (ن.)] توصله بمبلغ الأكرية هو ضرب من الخيال وتزوير للحقائق وأن محكمة الدرجة الأولى استجابت لدفع الطاعنين بالزور الفرعي ضد هذه الشهادة دون أن تطبق مسطرة الزور الفرعي رغم ما لهذا القرار من تأثير على صيرورة الدعوى ورفضته موضوعا دون أن تغل سبب رفضها له ذلك ولما يكمله عند الاقتضاء ، ملتزمون قبول المقال شكلا وموضوعا إلغاء الابتدائي فيما قضى به وبعد التصدي الحكم وفق ملتزمات الطاعنين المسطرة في مقالهم الافتتاحي للدعوى.

أرفق المقال ب: نسخة من الحكم المطعون فيه وصورة الحكم الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 129 وصورة من الحكم الصادر عن محكمة النقض تحت عدد 1666 .

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها من دفاع المستأنف عليه بجلسة 27/02/2023 عرض فيها أنه وبرجوع الطاعن السيد [الصالح (م.)] للاستئناف المقدم من طرف السيدة [عائشة (م.)] ومن معها وقف على كون هذا الاستئناف الحالي لم يات بأي جديد يستحق المناقشة سوى ادعاءات ودفعات سبق استهلاكها ومناقشتها لأكثر مرة سواء في اء في هذه الدعوى أو الدعوى السابقة التي لم تكن سوى نسخة طبق الأصل من هذه الدعوى الحالية ، الشيء كان معه الاستئناف الحالي أجل الاستئناف فقد و دون أي جديد يذكر وأن محكمة الاستئناف التجارية ستقف وبدورها ومما وبدورها ومما لا يدع أي مجال للشك بأن الأسباب التي تدرع بها المستأنفون بمقال استئنافهم تبقى الأسباب المتذرع بها سابقا من طرفهم والتي أجاب عنها الطاعن السيد أجاب عنها الطاعن السيد [الصالح (م.)] بشك مستفيض ، كما أجابت عنها التجارية بالدار البيضاء والتي وقفت على عدم جديتها حكم وبعد ذلك برفض الطلب في حكمها الصادر

موضوع الاستئناف الحالي وأنه وعلى العكس مما ذهب إليه المستأنفون بمقال استئنافهم والذي ينم مرة أخرى على سوء نيتهم في التقاضي ، فإن القرار الاستئنافي القاضي بتأييد الحكم القاضي بعدم قبول الطلب والذي أدلى الطاعن السيد [الصالح (م.)] بهما رفقة مذكرته التعقيبية المدلى بها بخصوص هذه القضية أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بجلسة 2021/10/12 فإن هذا القرار الاستئنافي حسم في وجود العلاقة وجود العلاقة الكرائية الرابطة بين الطاعن السيد [الصالح (م.)] ومالكي العقار وشرعيتها بعد أن ناقشت محكمة الاستئناف الاسباب التي استند عليها المدعون في دعواهم السابقة وهي نفس الاسباب التي أسس عليها مقال الدعوى الحالية، خاصة فيما يتعلق بزورية عقد البيع المبرم سنة 1977 من طرف السيدة [خديجة (ب.)] ، فإنه تم الوقوف من طرف المحكمة ومن خلال وثائق الملف أن كراء المحل كرائه من طرف مورث المدعين وشريكه [عبد الله (ن.)] في أوائل سنة 1975 أي قبل سنتين على الواقعة المتمسك بها من قبل الطاعنين حسب الثابت من رخصة إدارية مسلمة بتاريخ 1975/02/05 وشهادة السجل التجاري ، وبالتالي فإن الدفوعات المثارة من طرف المستأنفين بخصوص هذه القضية تبقى مردودة عليهم لأنها جاءت لاحقة على قيام العلاقة الكرائية وأن القرار الاستئنافي المدلى به من قبل الطاعن السيد [الصالح (م.)] رفقة مذكرته التعقيبية خلال المرحلة الابتدائية بجلسة 2021/10/12 حاز لقوة الشيء المقضي به ، وبالتالي فإن حجيته تبقى قائمة بين طرفيه وذلك عملا بمقتضيات الفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود الذي ينص على أنه يمكن للأحكام حتى قبل صيرورتها واجبة التنفيذ أن تكون حجة على الوقائق التي تثبتتها وأنه ومن جهة أخرى يبقى ولا بد من إثارة إنتباه المحكمة بأن الطعن بالزور الفرعي الذي تقدم به المدعين في هذه القضية يبقى غير مؤسس ومحاولة فقط لتضليل المحكمة وإبهامها بوقائع مغلوطة لا غير أن تدرع المدعين السيدة [عائشة (م.)] ومن معها بعدم توقيع عقد الكراء من طرف السيد [عبد الله (ن.)] يبقى غير جدير بالإعتبار ، طالما أن عقد الكراء أبرم بين العارم والسيدة [خديجة (ب.)] بالتالي فإنه لا يتوقع أن يتضمن عقد الكراء توقيع السيد [عبد الله (ن.)] ومن جهة أخرى فإن ما سبق ودفع ي فإن ما سبق ودفع به المدعين بعدم تملك مصدر الإشهاد المدلى به بالملف لنسبة 50% من الملك يبقى غير صحيح ذلك أن الثابت من شهادة الملكية العقارية المدلى بها بالملف تثبت أن السيد [عبد الله (ن.)] كان يملك العقار موضوع النزاع وهذا بإقرار المدعين أنفسهم في مختلف محرراتهم ان العقار كان مشاعا بينه وبين مورثهم ، وأن كل واحد منهما كان يستغل نصف الملك المشاع أنه والأكثر من ذلك فإن الطاعن السيد [الصالح (م.)] قام بتكوين أصله التجاري الحامل لرقم [المرجع الإداري] بالمحل موضوع النزاع كما هو ثابت من نموذج " ج " المدلى به رفقة مذكرته المدلى بها بجلسة 2021/10/12 بشكل هادئ وقانوني وسليم لأزيد من خمسة وأربعين سنة بدون أي إعتراض أو إحتجاج على هذا التكوين لأصله التجاري أو منازعة من طرف الغير وهو الشيء الذي تم تأكيده بمقال الاستئناف الحالي الذي تضمن أن موضوع النزاع هو ملك للعارض ومخصص ومعد الصباغة وتصليح السيارات (في مقال الاستئناف) وان المستأنفون يسعون بدعواهم الحالية إلى إستعمال أسلوب المراوغة والتضليل للمحكمة من أجل هدر حقوق الطاعن والمضاربة في العقار موضوع النزاع وأن الثابت قانونا وكما هو غير خاف على علم محكمة الاستئناف التجارية أن إفراغ المحلات التجارية التي يستغل بها الأصول التجارية لاتتم إلا وفق إجراءات ومساطر قانونية خاصة يتوجب وجوبا وضرورة إحترامها وإتباعها وهو الشيء الذي ضربت به عرض الحائط الجهة المدعية في نازلة الحال ولم يتم إحترامه من طرف السيدة [عائشة (م.)] ومن معها وأن ما أثاره المستأنفون بمقال إستئنافهم يكرس سوء نيتهم ومن غير المنطقي المعقول أي يدعوا أن التصرف في حقوق مورثهم كان بدون علم مورثهم وبدون رضاه وهذا قول مردود عليهم ولا يمكن الركون إليهم وذلك للأسباب والدفوعات والتوضيحات التي أبان عليها الطاعن السيد [الصالح (م.)] بكافة محرراته وما وقفت عليه أيضا المحكمة التجارية بالدار البيضاء في حكمها الصادر موضوع الاستئناف الحالي وأن دفوعات المستأنفين المثارة باستئنافهم يكذبها الإشهاد الصريح والواضح الصادر عن السيد [عبد الله (ن.)] المالك في العقار والذي كان يملك نسبة النص والذي ومن خلال هذا الإشهاد أكد وإعترف بوجود العلاقة الكرائية بالمحل التجاري من هذا الأخير موضوع النزاع بالنسبة للعارض السيد [الصالح (م.)] والذي تم التأكيد من خلال هذا الإشهاد ان الطاعن زاول فيه نشاطه كمكثري وان العلاقة وان العلاقة الكرائية كانت بموافقة شريكه المرحوم [عمر (م.)] للمحل التجاري موضوع النزاع وأنه وإعتبارا لكل ذلك وتفاديا لأي تكرار و إستنادا للدفوعات الجدية والوجيهة والقانونية التي أثارها الطاعن السيد [الصالح (م.)] بكافة محرراته والتي كانت وبشكل مفصل ودقيق أكثر بمذكرته الجوابية المدلى بها من طرفه أثناء المرحلة الابتدائية أمام المحكمة التجارية بالدار البيضاء بجلسة 2021/10/12 والمدعمة بكافة الوثائق ، تبقى معه إدعاءات ومزاعم المستأنفين جد واهية ولا يمكن أن تغير شيئا في ثبوتية العلاقة الكرائية بالنسبة للطاعن كما أن الحكم الإبتدائي الصادر والذي هو موضوع الاستئناف الحالي يبقى وجيها ومعللا وأحاط بكافة جوانب هذه القضية ، ملتصقا إسناد النظر شكلا وموضوعا التصريح

المستأنفين لعدم جديتها وإفطارها للمصادقية والإثبات برد جميع الإدعاءات والمزاعم المضمنة بإستئناف والحكم برد ورفض الاستئناف لعدم إرتكازه على أساس قانوني وموضوعي سلي عي سليم وبتأييد الحكم الابتدائي المتخذ لمصادفته الصواب وتحميل المستأنفين جميع صوائر هذه الدعوى إبتدائيا وإستئنافي .

أرفقت ب : نسخة من الإشهاد الواضح والصريح الصادر عن السيد [عبد الله (ن.)] .

و بناء على إدراج الملف بجلسة 12/06/2023 تقرر خلالها اعتبار القضية جاهزة و حجزها للمداولة لجلسة 26/06/2023.

محكمة الاستئناف

حيث تمسك الطاعنون بالأسباب المفصلة اعلاه.

وحيث انه وان كان ثابتا وفقا لمقتضيات الفصل 451 ق ل ع ان حجية الشيء المقضي به لا تثبت إلا لمنطوق الحكم ولا تقوم بالنسبة لما جاء فيه او ما يعتبر نتيجة حتمية له، إلا أن العمل القضائي اعتبر ان الحجية تبقى قائمة وثابتة للأحكام الفاصلة والحاسمة في الموضوع" قرار عدد 858 صدر في 6/6/2013 ملف اجتماعي عدد 2012/2/5/1460 والذي جاء فيه " أن الحكمين الإبتدائيين وان قضايا في منطوقهما بعدم قبول الدعوى شكلا الا أنهما حسما في تعليلهما كون الأجير ليس عاملا قارا يكونان قد بنا في مسألة موضوعية والمحكمة المطعون في قرارها لما ردت الدفع المثار بعلته عدم الحسم في الموضوع لم تجعل لما انتهت سندا قانونيا مما يوجب نقض القرار وابطاله ويغض النظر عما أثير بباقي الوسائل."

وحيث يستفاد من خلال ذلك ان مقتضيات المادة 451 ق ل ع متوافرة في النازلة طالما ان القرار الإستئنافي الصادر في الملف عدد 1481/8232/2019 وان قضى بتأييد الحكم المستأنف القاضي بعدم قبول الطلب إلا أنه حسم في وضوع النزاع وأكد قيام العلاقة الكرائية الرابطة بين مورث المستأنف عليهم بمالكي العقار، وبالتالي فالقرار المذكور قد بت في مسألة موضوعية وهي مشروعية تواجد مورث المستأنف عليهم بالمحل استنادا على علاقة كرائية.

وحيث ان المحكمة بالرجوع الى القرار المذكور يتبين ان موضوعه يتعلق ببطلان عقد الكراء المبرم بين المسماة [خديجة (ب.)] ومورث المستأنف عليهم وبافراغهم ومن يقوم مقامهم من المحل موضوع النزاع وان محكمة الإستئناف اصدرت قرارها بتأييد الحكم فيما قضى من عدم القبول بعلته أنه " وحيث إن ما تمسك به الطاعنون من التصريح ببطلان عقد الكراء بعلته ان السيدة [خديجة (ب.)] قامت بتزوير عقد بيع عرفي ادعت فيه ان مورثهم باع لها ربع نصيبه من العقار المذكور اعلاه ، فان البين من وثائق الملف وخاصة الحكم الإبتدائي الصادر بتاريخ 10/04/2007 رقم 675/2007 الذي قضى ببطلان العقد المبرم بتاريخ 1977 فان الثابت من وثائق الملف ان مورث المستأنف عليهم لما اكرى المحل فانه اكراه قيد حياته من مورث المدعين وشريكه [عبد الله (ن.)] في اوائل 1975 أي قبل سنتين على الواقعة المتمسك بها من قبل الطاعنين حسب الثابت من رخصة مسلمة بتاريخ 05/02/1975 وشهادة السجل التجاري وبالتالي فان الوقائع موضوع النزاع بين المستأنفين ومورثهم مع السيدة [بوفرن] لا دخل لهم ومورثهم بها لأنها جاءت لاحقة على قيام العلاقة الكرائية وبالتالي لا يمكن مواجهتهم بهذه الوقائع اللاحقة للعلاقة الكرائية التي لا يوجد ضمن وثائق الملف ما يفيد انقضاءها لا واقعا ولا قضاء وبالتالي يكون الدفع المثار بهذا الخصوص مردودا ويتعين رد الإستئناف والتصريح بتأييد الحكم المستأنف"

وحيث يستفاد من مقتضيات القرار الإستئنافي المذكور ان واقعة كراء المحل موضوع النزاع لمورث المستأنف عليهم كانت من طرف مورث المستأنفين وشريكه السيد [عبد الله (ن.)] وذلك في 1975 أي سنتين قبل الواقعة موضوع الحكم الإبتدائي الصادر بتاريخ 10/04/2007 رقم 675/2007 والتي انتهت ببطلان عقد الكراء المبرم بين السيدة [خديجة (ب.)] ومورث المستأنف عليهم بعلته ان عقد البيع الذي استندت اليه هذه الأخيرة غير صحيح ، وان محكمة الإستئناف في القرار اعلاه جاء في قرارها انه رغم بطلان عقد الكراء المبرم بتاريخ 1977 بين السيدة [خديجة] ومورث المستأنف عليهم الا ان وثائق الملف تؤكد ان هذا الأخير كان يكتري المحل قبل ذلك بسنتين من مورث الطاعنين وشريكه مما يكون معه القضاء قد حسم في ثبوت العلاقة الكرائية بين مورث الطاعنين ومورث المستأنف

عليهم وبالتالي يكون تواجد المكثرين بالمحل تواجدا شرعيا وسابقا على عقد الكراء المبرم مع السيد [خديجة (ب.)] والذي صدر حكم ابتدائي بطلانه .

وحيث ان القرار الإستئنافي المذكور اعلاه يبقى حجة في النزاع طالما انه بث في صحة العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص المحل موضوع النزاع وذلك بعد مناقشة محكمة الإستئناف لنفس الأسباب المثارة في اطار الدعوى الحالية والمتعلقة بزورية عقد البيع المبرم بين السيدة [خديجة (ب.)] وبطلان عقد الكراء الذي ابرمته مع مورث المستأنف عليهم في 1977 واثبات تواجد المكثرين بالمحل بناء على علاقة كرائية مع مورث المدعين منذ 1975 وبالتالي فانه وعملا بمقتضى الفصل 451 ق ل ع وكذا الفصل 418 في نفس القانون فان الأحكام الصادرة تعتبر ذات حجة في اثبات العلاقة الكرائية بخصوص المحل موضوع النزاع .

وحيث انه بخصوص الطعن بالزور الفرعي في الإشهاد الصادر عن شريك مورث الطاعنين والذي يشهد بمقتضاه السيد [عبد الله (ن.)] بقيام العلاقة الكرائية مع مورث المستأنف عليهم فيبقى غير مرتكز على اساس قانوني امام حجية القرار الإستئنافي الذي قضى بشرعية تواجد مورث المستأنف عليهم بالمحل وأن المحكمة في القرار الإستئنافي المذكور وبعد مناقشة الأطراف الإشهاد المذكور امام المحكمة ودراسة الوثائق المرفقة تاكد لها ان مورث المستأنف عليهم كانت تربطه علاقة كرائية مع مورث المستأنفين وشريكه منذ 1975 وعلى هذا الأساس قضت بشرعية العلاقة الكرائية في غياب ما يثبت انقضاءها لا واقعا ولا قانونا هذا فضلا على ان الثابت من وثائق الملف ان الإشهاد المطعون فيه تدعمه وثائق الملف فضلا على القرار الإستئنافي اعتمد الرخصة الإدارية المسلمة لمورث المستأنف عليهم والتي تأدت بموجبها المصالح الإدارية للهالك ببيع المواد الغذائية بالمحل منذ 1975 وايضا شهادة التسجيل في السجل التجاري وعقد الإشتراك مع المكتب الوطني لتوزيع الماء والكهرباء منذ 1976 ووثائق استفادته من الهاتف في 1975 وهي جميعها قرائن قانونية تؤكد ان تواجد مورث المستأنف عليهم بالمحل كان منذ تاريخ سابق لإبرام عقد الكراء مع السيدة [خديجة (ب.)] والذي صدر حكم ابتدائي بطلانه.

مما يبقى معه الحكم مصادفا للصواب فيما قضى به الأمر الذي يتعين معه التصريح برد الإستئناف وبتأييده.

وحيث يتعين تحميل المستأنفين الصائر.

لهذه الأسباب

حكمت محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء تقضي وهي تبت انتهائيا، علنيا وحضوريا :

في الشكل: بقبول الاستئناف

في الموضوع : برده و تأييد الحكم المستأنف و تحميل المستأنفين الصائر