

القرار عدد 491

الصادر بتاريخ 16 يوليوز 2019

في الملف المرنى عدد 2018/2/1/3817

عقد كراء طويل الأمد - وجوب الإشارة إلى طبيعته العينية.

بمقتضى المادة 122 من مدونة الحقوق العينية، فإنه لا يكفي لاكتساب عقد الكراء الطويل الأمد الطبيعة العينية تحقق المدة، وإنما يتعين أن يشار به إلى طبيعته العينية، والمحكمة لما تبين لها اختلال الشرط الثاني المذكور، اعتبرته غير معني بما تنص عليه المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية المعتمدة لإبطاله، يكون قرارها معللا تعليلا كافيا ومتركزا على أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من أوراق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن استئنافية بني ملال، أن الطاعنين - (م.ز) و(ح.ز) - ادعيا في 2016/4/05 كونهما بمقتضى عقد الشراء المضمن بعدد (...) ص (...) سجل رقم (...) وتاريخ 2013/6/10 اشترى العقار المسمى "... الكائن بـ (...) مساحته هكتاران وثمانية وثلاثون آرا وأربعة وخمسون سنتييرا حدوده بالمقال. وأن المدعى عليه (م.ز) عمد إلى منعهما من التصرف فيه وسقيه وقام بقطع أشجار الزيتون المائة الموجودة فيه طالبا الحكم عليه بأدائه لهما تعويضا مسبقا قدره 4000,00 درهم ويأجروا خبرة لتحديد قيمة الأضرار اللاحقة بهما، والحكم عليه بالكف عن التشويش في استغلال المدعى فيه. واحتياطيا إجراء بحث بحضور الشهود. أجاب المدعى عليه بأنه مكتر لجزء من العقار المدعى فيه من قبل البائع

للمدعين وهو (ع.ز). بمقتضى عقد كراء مصحح الإمضاء مما يكون معه متواجدا به بموجب سند شرعي مما يجعل المدعين خلفا للبائع فيما تم شراؤه. وأن عقد الكراء أبرم لمدة 30 سنة، وبمقال إضافي أكد المدعيان بأن عقد الكراء المدلى به محرر في 2012/9/04 وهو باطل لأنه انصب على حق عيني أصلي وهو الكراء الطويل الأمد طبقا للمادة 9 من مدونة الحقوق العينية، والعقد أبرم بعد دخولها حيز التنفيذ ولم يراع مقتضيات المادة 4 من القانون المذكور التي توجب تحت طائلة البطلان أن تحرر جميع التصرفات المتعلقة بسجل الملكية وإنشاء الحقوق العينية أو نقلها أو إسقاطها. بموجب محرر رسمي أو محرر ثابت التاريخ يحرره محام مقبول أمام محكمة النقض وأن هذه الشكلية لم تراعى، والتمس الحكم ببطلان عقد الكراء المحرر في 2012/9/04. وبعد إجراء خبرة قضت المحكمة الابتدائية بأزيلال في 2017/3/28 حكم عدد 17/53 ملف رقم 2016/113 برفض الطلبين الأصلي والإضافي. بحكم استأنفه المدعيان، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها المطلوب نقضه.

حيث ينعى الطاعنان على القرار في الوسيلة الأولى نقصان التعليل، ذلك أن الكراء الطويل الأمد يخول حقا عينيا طبقا للمادة 121 من مدونة الحقوق العينية، كما نصت المادة 9 من نفس القانون على أن حق الكراء الطويل الأمد يعتبر من الحقوق العينية، ولأن مدة عقد الكراء المحتج به تفوق عشر سنوات فإنه يقع تحت طائلة المادة 4 من مدونة الحقوق العينية التي تقتضي أن يحرر العقد تحت طائلة البطلان بمحرر رسمي، أو ثابت التاريخ يحرره محام، والعقد أنجز بتاريخ 2012/9/4 ومدونة الحقوق العينية دخلت حيز التنفيذ بتاريخ 2012/5/21، ورغم ذلك اعتبر العقد يتعلق بحق شخصي.

وينعيان عليه في الوسيلة الثانية عدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، ذلك أنه طبقا للمادة 22 من مدونة الحقوق العينية لمالك العقار أن يطلب استحقاق ملكه ممن استولى عليه دون حق، وله أن يطالب من تعرض له الكف عن تعرضه، وبذلك مزج بين دعوى الاستحقاق والدعوى الحيازية، والمحكمة

تبت طبقا للقانون ولو لم يطلب الأطراف ذلك طبقا للفصل 3 ق.م.م، والحكم الابتدائي المؤيد لما اعتبر الدعوى حيازية طبقا للفصل 166، فإنه خالف المادة 22 من مدونة الحقوق العينية والفصل 3 ق.م.م، كما أن الحكم الابتدائي المؤيد علل بأن عقد الكراء لم ينص على الطبيعة العينية للكراء كما تنص المادة 122 من مدونة الحقوق العينية، مع أن العقد ينص على مدة العقد، وتفسير بنود العقد يعود للمحكمة، ثم إن الطاعنين طالبا بإجراء بحث يستدعي له الشهود المدلى بلائحة أسمائهم ولم ترد المحكمة على طلبهم، كما لم تناقش المحضر الاستجوابي عدد 173.

لكن، ردا على الوسيلتين معا لتدخلها، فإنه بمقتضى المادة 122 من مدونة الحقوق العينية، فإنه لا يكفي لاكتساب عقد الكراء الطويل الأمد الطبيعة العينية تحقق المدة، وإنما يتعين أن يشار به إلى طبيعته العينية، والمحكمة لما تبين لها اختلال الشرط الثاني المذكور، اعتبرته، وعن صواب، غير معني بما تنص عليه المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية المعتمدة لإبطاله، ومن جهة ثانية، فإن الطاعنين لم يبينوا في النعي الغاية من استدعاء الشهود، كما لم يبينوا مضمون المحضر الاستجوابي وعلاقة ذلك بما ورد بالانتقاد، حتى يتأتى لمحكمة النقض بسط رقابتها على موقف المحكمة منهما - ويقتى ما أثير في جزء منه على غير أساس، وغير مقبول في الباقي.

لأجله

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بامي رئيسة والمستشارين السادة: حسن بوشامة مقررا، عبد الرحيم سعد الله، عبد الرحمان انويدر وخديجة غبري أعضاء ومحضر المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد محمد الإدريسي.