القرار عدد 385

الصادر بتاريخ 26ماي 2015

في الملف المدني عدد 2013/6/1/4158

كراء حبسي – عقار فلاحي – ضوابطه.

إن المحكمة وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت لبنود عقد كراء عقار حبسي فلاحي، ومقتضيات المادة 98 من للظهير رقم 1.09.236 وتاريخ 2010/02/23 التي تنص على أن الأملاك الوقفية تكرى لمدة لا تزيد عن ست سنوات قابلة للتجديد مرتين بطلب من المكتري قبل انتهائها بستة أشهر على الأقل شريطة موافقة إدارة الأوقاف، واعتبرت أن أسباب الاستئناف غير منتجة في غياب تقيد المستأنف بالضوابط المشار إليها أعلاه، يكون قرارها نتيجة لذلك معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها.

بإسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف أن (الشرفاء.ع) قدموا مقالا إلى المحكمة الابتدائية بصفرو بتاريخ 2010/11/2 عرضوا فيه أنه سبق للمدعى عليه (م.خ) أن اكترى منهم الأرض الفلاحية المسماة جنان (ي) المستعمل لمواد البناء السفلي (س.م) عن طريق السمسرة التي أجريت تحت إشراف وصاية نظارة الأحباس بصفرو لموسمين فلاحيين يبتدئان من فاتح أكتوبر 2007 حتى نهاية شتنبر 2009 بمبلغ 10.400 درهم للموسم الواحد ، وأنه عند انتهاء مدة الكراء رفض المدعى عليه الافراغ رغم انذاره وتوصله بتاريخ 2010/6/9 طالبين الحكم بإفراغه من العين المكراة من شخصه وأمتعته وكل مقيم من قبله وبأدائه تعويضا قدره 5000 درهم وإجراء خبرة لتحديد التعويض النهائي عن استغلال القطعة الفلاحية المذكورة منذ فاتح أكتوبر 2009 إلى تاريخ الافراغ وأدلوا بشهادة صادرة عن نظارة الأوقاف ومحضر السمسرة وإشعار بالإفراغ مع محضر تبليغه . وأجاب المدعى عليه بأنه يكتري العقار منذ 2003 وأن الإنذار ينص على أن مدة العقد انتهت منذ ثمانية أشهر وأن العقار لازال تحت يده وبالتالي يكون العقد قد تجدد لمدة سنتين، فقضت المحكمة بتاريخ 2012/4/9 في الملف عدد 2010/217 بأداء المدعى عليه لفائدة المدعي (ع.ع) بصفته ناظر أحباس (ش.ع) بصفرو مبلغ 15000 درهم تعويضا مدنيا وبإفراغه من العقار موضوع الدعوى من شخصه وأمتعته وكل مقيم بإسمه وبرفض باقي الطلب. استأنفه المحكوم عليه فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقص من طرفه بسببين:

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

فيما يخص الفرع الأول من السبب الأول:

حيث يعيب الطاعن القرار فيه بخرق مقتضيات الفصل 335 من قانون المسطرة المدنية ذلك أنه ورد بديباجته صدور الأمر بالتخلي وإدراج الملف بجلسة 2012/11/7 تخلف لها دفاع الطرفين فتم حجز الملف للمداولة، غير أنه بالرجوع إلى وثائق الملف يتبين أنه أدرج في جلسة واحدة هي جلسة 2012/11/7 وتم حجزه للمداولة دون صدور الأمر بالتخلي ودن تبليغ حتى مذكرة المستأنف عليه.

لكن حيث إنه بمقتضى الفصل 333 من قانون المسطرة المدنية " تأمر المحكمة عند تقديم المستأنف عليه لمستنتجاته بإرجاع القضية إلى المستشار المقرر إلا إذا اعتبرت القضية جاهزة للحكم " وأنه يتجلى من وثائق الملف أن القضية أدرجت بالجلسة أدلى خلالها المطلوب بمذكرة جوابية وبعد أن اعتبرت المحكمة القضية جاهزة وحجزتها للمداولة تكون قد طبقت مقتضيات الفصل 333 المذكور وما بالفرع غير ذي جدوى.

فيما يتعلق بالسبب الثاني والفرع الثاني من السبب الأول:

حيث يعيب الطاعن القرار في السبب الثاني بخرق حقوق الدفاع وضعف التعليل ذلك ان القرار لم يجب عن دفوعه إذ أثار أن هناك اختلاف في اسم ممثل الأحباس بين المقال (مولاي العربي بن احمد) وبين وثائق السمسرة (مولاي العربي بن المحمد) وبين قرار التعيين (مولاي العربي بن محمد) ، كما أثار أن السمسرة أجريت تحت إشراف نظارة الأوقاف بصفرو وبحضور خمس من أعضائها ولم يتم إدخالها في الدعوى وأن المحكمة استندت في الحكم عليه بالإفراغ على ظهير 2010/02/23 المتعلق بمدونة الأوقاف الذي ينص على أن الأراضي تكرى لمدة 6 سنوات فيما أن عقد الكراء أبرم لمدة سنتين وأنه تطبيقا للظهير المذكور فالعقد لم ينته بعد ، ثم إن موافقة المطلوبة على تجديد العقد موجود ضمنيا باستمراره في الاستغلال واستمرارها في تحصيل بدل الكراء وان قاعدة التجديد الضمني نص عليها الفصل 715 من قانون الالتزامات والعقود واستقاها منه القانون الخاص ولعل الطرف المطلوب أعملها عندما ترك العقد يتجدد لمدد عديدة أولها المدة عن سنتي 2005/2004 و2005 /2006 و2007/2006 تم تجددت لفترة 2008/2007 و2009/2008 و2010/2009 و2011/2010 إذ أن الانذار كان بتاريخ 2010/5/25 بمعنى أن الفترة الحالية لن تنتهي إلا بتاريخ 2012/2011 –2013/2012 وأن الضرر الذي هو مناط التعويض منتف في النازلة لأن الأمر يتعلق بعلاقة كرائية يتوصل بمقتضاها المطلوب ببذل الكراء .

ويعيبه في الفرع الثاني من السبب الأول بخرق مقتضيات الفصل 715 من قانون الالتزامات والعقود الذي نص " على أنه إذا بقي المكتري في العين بعد انتهاء مدة الكراء وتركه المكري فيها اعتبر الكراء متجددا لنفس المدة ".

لكن ردا على السبب والفرع لتداخلهما فإنه يتجلى من وثائق الملف أن الطاعن ناقش الدعوى على أساس أن المطلوب هو ممثل الأوقاف التابعة لها العين المكراة ، وأن تمسكه بكون اسمه هو مولاي

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

العربي بن امحمد بدلا من مولاي العربي بن أحمد هو مجرد خطأ مادي لا تأثير له على مسطرة التقاضي ، وأن إدخال الأعضاء الذين حضروا السمسرة لم يبين الطاعن الغاية منه في دعوى الطالبة بتنفيذ بنود عقد الكراء وانه يستفاد من العقد المذكور أنه محدد المدة في سنتين وانه بمقتضى الفصلين 92 و98 من ظهير 2010/2/23 " ينقضي الكراء بانتهاء مدته وأن الأملاك الوقفية الفلاحية تكرى لمدة لا تزيد عن ست سنوات غير أنه يمكن تجديد هذه المدة لمرتين بطلب من المكتري قبل انتهائها بستة أشهر على الأقل شريطة موافقة إدارة الأوقاف والزيادة في السومة الكرائية بنسبة لا تقل عن عشرين في المائة من هذه السومة عند كل تجديد " والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه وفي إطار تقييمها للأدلة المعروضة عليها لما استندت لبنود عقد الكراء والمقتضيات المشار إليها وأوردت دفوع الطاعن وعللت قضاءها : " بأنه من الثابت من وثائق الملف أن العقار المكترى يعتبر من الأراضي الفلاحية الوقفية خاضعة للظهير رقم 1.09.236 وتاريخ 2010/02/23 ، واحتكاما لضوابط المادة 98 منه تكرى الأملاك الوقفية لمدة لا تزيد عن ست سنوات قابلة للتجديد مرتين بطلب من المكتري قبل انتهائها بستة أشهر على الأقل شريطة موافقة إدارة الأوقاف ، وأنه في غياب تقيد المستأنف بالضوابط المشار إليها أعلاه تكون أسباب الاستئناف غير منتجة والحكم المتخذ مصادفا للصواب وواجب التأييد " يكون قرارها نتيجة لذلك معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المحتج بخرقها وما بالفرع والوسيلة غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، في قاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد المصطفى لزرق والمستشارين السادة: سعيد أملو **مقررا** والطاهرة سليم ومحمد عثماني ومحمد مفراض **أعضاء** وبحضور **المحامي العام** السيد عبد الله ابلق وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة وفاء سليطان.