

القرار عدد 196
الصادر بتاريخ 10 مارس 2015
في الملف المرني عدد 2014/3/1/1527

كراء أراضي الجموع - شروط صحته.

إن المحكمة لما أيدت الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ المطلوبين بعلة أن كراء الأراضي الجماعية يتوقف على إذن من جمعية المندوبين، وأن شروط الفقرة الثالثة من ظهير 27 أبريل 1919 غير متوفرة في عقود الكراء المدلى بها، وأن المستأنفين لم يبرموها مع الجماعة، وليس بها ما يفيد موافقة الجهة الوصية عليها، تكون قد عللت قرارها تعليلًا كافيًا وصحيحًا وركزته على أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
في شأن الوسيلة الأولى والثالثة مجتمعتين:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس تحت عدد 1780 وتاريخ 2013/6/13 في الملف المدني عدد 1401/12/3680 أن المطلوقة الجماعة السلالية آيت مروول ادعت أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة أنها تملك العقار المسمى "آيت حدو علي 2" ذا الرسم العقاري عدد 59/13359 الكائن بكروان الشمالية عين عرمة مكناس مساحته 173 هكتار و62 آر تقريبا عبارة عن أرض فلاحية، وأنها فوجئت بتواجد المدعى عليهم بالعقار المذكور دون موجب قانوني، طالبة الحكم بتخليهم عنه وإفراغهم منه من شخصهم وأمتعتهم وكل مقيم باسمهم وتمكينها من المدعى فيه، وأجاب المدعى عليهم بأنهم يوجدون ويستغلون المدعى فيه بصفة قانونية منذ أكثر من ثلاثين سنة بعلم العام والخاص والسلطات المحلية، وذلك بمقتضى عقود كراء تربط بينهم ونواب الجماعة السلالية، والبعض الآخر مع الأشخاص المعنيين والمستفيدين من تلك

الأرض، وأن تلك العقود لا زالت سارية، وعقبت المدعية بأن العقود المدلى بها ليست طرفا فيها ولم تخول لغيرها إبرامها نيابة عنها، وأن الجهة الوصية لم تمنح إذنا بإبرام عقود مع الغير. وبعد تمام الإجراءات، قضت المحكمة بإفراغ المدعى عليهم من المدعى فيه وتمكين المدعية منه، وهو الحكم الذي كان محل استئناف من طرف المحكوم عليهم مثيرين ضمن أسباب الاستئناف أن ما ذهب إليه الحكم المستأنف من أن عدم التوفر على إذن من طرف جمعية المندوبين لإبرام عقود كراء مع بعض أعضاء الجماعة يجعلهم في حكم المحتل هو موقف يتناقض مع تعليل الحكم، لأن ظهير 6 فبراير 1963 لا يعتبر من له سند يعود لأكثر من 20 سنة في حكم المحتل ويعطي الجهة الوصية طلب إفراغه بعدما صرف مبالغ باهظة أنفقها في حفر الآبار والسقي بالآلات الحديثة وغرس أشجار وإقامة بنايات وغيرها، وأن ممثلي الجماعة كانوا شركاء معهم في استغلال تلك الأرض ثم أكرأوا لهم واجباقتهم بعد ذلك بعقود صحيحة، كما أن كل المندوبين أكرأوا واجباقتهم ويعتبر ذلك إذنا ضميا ومسبقا، وأن الفصل 6 تحدث عن إمكانية إحداث مشاريع، وأن ما قاموا به يدخل في هذه المشاريع والتي لا تحتاج إلى إذن من ممثل الجماعة الساللية، والتمسوا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الدعوى. وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وانتهاء الردود، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم الابتدائي وهو القرار المطلوب نقضه.

وحيث يعيب الطاعنون على القرار اعدام التعليل والتعليل الخاطئ المنزل منزلة اعدامه وخرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وخرق مقتضيات الفصول 313، 311 و318 من قانون الالتزامات والعقود وخرق القانون وانعدام الأساس القانوني، ذلك أن ما ذهب إليه في تعليقه: "من كون كراء الأراضي الجماعية يتوقف على إذن من جمعية المندوبين وأن المادة السادسة من ظهير 1919/4/27 تعطي للجماعات أن تبرم بالمرضاة وبموافقة الوصي عقود الاشتراك الجماعي والأكرية التي تتجاوز مدتها 3 سنوات، وأن العقود المحتج بها لم يبرمها المستأنفون مع الجماعة وليس بها ما يفيد موافقة الجهة الوصية"، غير صحيح، ذلك أنه بالرجوع لعقود الكراء يتبين بأنها موقعة من طرف جميع أعضاء الجماعة الساللية ومصادق عليها من طرف الإدارة المحلية التابعة لوزارة الداخلية، وبذلك فإن تلك العقود مبرمة برضا جميع أعضاء الجماعة بمن فيهم ممثلوها وبموافقة وإذن ضمني من الجهة الوصية ممثلة في الإدارة المحلية التي وضعت تأشيرتها على العقود، خاصة أن الشراكة بين أطراف الخصومة والاستغلال المتفق عليه كان واضحا ومجسدا وثابتا في

الأرض الفلاحية موضوع الدعوى وذلك بالمشاريع الكبرى، في حين أن الظهير 1963/2/6 والاتجاه الحديث في استغلال هذه الأراضي يروم ويحث على إبرام عقود الشراكة، الشيء الذي لم تعتبره المحكمة المطعون في قرارها مما يجعله خارقا لمقتضيات الفصل 6 من الظهير المذكور ومركزا على تعليل خاطئ، كما أن القرار استبعد الدفع المثار من طرفهم بكون العقود المدلى بها صحيحة وصادرة من أصحاب الحق في الأرض الفلاحية ولا وجود لمن يمثلهم، بل حتى أن المندوبين السابقين أمضوا العقود مع الطاعنين، فهي تتوفر على جميع شروط صحتها وعناصر قبولها، وبالتالي لا بد أن تنتج آثارها القانونية ما لم يتم الطعن فيها بما هو مقبول قانونا، كدعوى بطلان العقود أو إبطالها أو فسخها، خاصة وأن الطالبين أدوا مبالغ مالية باهظة لأعضاء الجماعة مقابل تلك العقود، وأن القضاء هو السبيل الوحيد للحكم بإبطال العقود المذكورة أو فسخها، وبالتالي لا تنتج آثارها إلا استرداد ما دفع بغير حق تنفيذا لتلك العقود وبحسن نية من طرف الطالبين، وأن القرار المطعون فيه استبعد العقود دون أن يعلل سبب عدم اعتبارها وإعمالها مما يشكل خرقا للقانون وانعداما للتعليل مما يعرضه للنقض.

لكن، حيث إن تقدير أدلة الدعوى موكل لسلطة المحكمة ولا رقابة عليها إلا فيما تسوقه من علل وأسباب لحمل قضائها، ولما كان الثابت من مستندات الدعوى أن المدعى فيه عقار محفظ في اسم المطلوبة، وأن عقود الكراء المحتج بها لم تكن طرفا فيها ولم تبرم بالنيابة عنها، فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما اعتبرت بأن كراء الأراضي الجماعية يتوقف على إذن من جمعية المندوبين، وأن شروط الفقرة الثالثة من ظهير 27 أبريل 1919 غير متوفرة في عقود الكراء المدلى بها، وأن المستأنفين لم يبرموها مع الجماعة، وليس بها ما يفيد موافقة الجهة الوصية عليها، وأن المتعاقدين تعاقدوا بصفتهم الشخصية وليس بصفتهم نوابا للجماعة، ولا يمكن القول بوجود إذن ضمني منها أمام عدم موافقة الجهة الوصية، وأن ما ادعاه المستأنفون من استثمار بالمدعى فيه لا يمكن اعتباره داخلا في إطار المشاريع المنصوص عليها في القانون المتعلق بضبط وتدابير الأملاك الجماعية، لأن المشاريع المذكورة يصدر الإذن بشأنها من طرف مجلس الوصاية بعد دراستها والتحقق منها والغاية من أجل الموافقة عليها وفق ما تنص عليه مقتضيات الفصول 12، 13، 6 و 14 من الظهير المذكور، وما دامت المستأنف عليها هي المالكة لأرض التزاع وليست طرفا في

العقود التي أبرمها المستأنفون، فإنها تبقى أجنبية عنها ولا تلزمها ولا يمكن مواجهتها بها، ولا ينفع المستأنفين الدفع بطول مدة الحيازة والاستغلال، ويبقى وجودهم بالمدعى فيه غير مشروع، فأيدت الحكم الابتدائي القاضي بإفراغ الطالبين من المدعى فيه وتمكين المطلوبة منه، تكون عللت قرارها تعليلا كافيا وصحيحا وركزته على أساس ولم تخرق الفصول المستدل بها، وما بالوسيلتين على غير أساس.

وفيما يرجع للوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق مقتضيات الفصل الأول من قانون المسطرة المدنية وخرق مقتضيات الفصل الخامس من ظهير 1919/4/27 المتعلق بتنظيم الوصاية على الجماعات وتدير شؤون الأملاك الجماعية وخرق مقتضيات آمرة من النظام العام والتعليل الخاطئ المتزل متزلة انعدامه، ذلك أنه طبقا للفصل الخامس من ظهير 1919/4/27 المتعلق بتنظيم الوصايا على الجماعات ينص على أنه: "لا يمكن أن تقيم أو تؤيد في الميدان العقاري أي دعوى قصد المحافظة على مصالحها الجماعية إلا بإذن من الوصي وبواسطة مندوبين معينين ضمن الشروط المضمنة بالفصل الثاني من الظهير..."، في حين أنه بالرجوع إلى مقال الدعوى والحكم الابتدائي والقرار الاستئنائي فإن الخرق الواضح طال الفصل الخامس والثاني من ظهير 1919/4/27، ذلك أنه طبقا للفصل المذكور فإن التقاضي باسم الجماعة الساللية يجب أن يقدم من طرف مندوب أو مندوبي الجماعة يعين لهذه الغاية من طرف الجهة الوصية التي تمنحه الإذن بذلك، وأنه في وقائع النازلة لم يتم تعيين أي مندوب من طرف الجهة الوصية من أجل تقديم الدعوى، مما يجعلها مقدمة من جهة لا صفة لها في التقاضي، وأن الصفة من النظام العام وتثيرها المحكمة تلقائيا، وأن القرار المطعون فيه خرق هذه المقتضيات مما يجعله معرضا للنقض.

لكن، حيث إن الثابت من شهادة الملكية أن المدعى فيه ذا الرسم العقاري عدد 59/13359 عقار محفظ في اسم الجماعة الساللية آيت مردول النائب عنها وزير الداخلية بصفته وصيا على الأراضي الجماعية، وأن الدعوى رفعت باسم الجماعة المذكورة في شخص وزير الداخلية بصفته وصيا على الأراضي الجماعية الذي منح إذنا بالتراجع لمثله للدفاع عن المطلوبة في النزاع القائم بينها وبين المطلوب، فتكون قدمت من ذي صفة، والوسيلة بدون أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس : السيد الحنافي المساعدي - المقرر : السيد مصطفى بركاشة - المحامي العام : السيد سعيد زياد.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض