

القرار عدد 26

الصادر بتاريخ 21 يناير 2014

في الملف المرني عدد 2012/9/1/4464

استرجاع الأراضي الفلاحية التي كانت في ملك الأجانب من طرف الدولة - الأملاك الفلاحية القروية -
العمليات المنجزة بشأنها - الرخصة الإدارية.

المحكمة في قرارها لما قضت بتأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض طلب استحقاق الأملاك المسترجعة من طرف الدولة لم تعتمد على ظهير رقم 1.63.289 المؤرخ في 26/09/1963 المتعلق بتحديد الشروط التي تسترجع الدولة بموجبها أراضي الاستعمار وإنما اعتمدت وبالأساس الظهير رقم 1.63.288 المؤرخ في نفس التاريخ والمتعلق بمراقبة العمليات العقارية المنجزة من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية والذي نص على أن هذه العمليات يتوقف إجراؤها على رخصة إدارية إذا كان الطرف أو الطرفان المعنيان شخصا أو شخصين ذاتيين غير مغربيين أو شخصين معنويين، و أن جميع العمليات المنجزة خلافا لمقتضياته تعتبر باطلة وعديمة المفعول. وأنه ليس في مستندات الملف ما يفيد إدلاء الطاعين أو حصولهم على هذه الرخصة الإدارية مما يجعل عقد البيع المستدل به باطل بقوة القانون وبذلك يكون القرار مرتكزا على أساس قانوني ومعللا بما فيه الكفاية وغير خارق للمقتضيات المستدل بها.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن ورثة (ع.ب) قدموا مقال افتتاحيا أمام المحكمة الابتدائية بالمحمدية بتاريخ 2007/06/03 عرضوا فيه أنه بمقتضى عقد عرفي مصادق على إمضائه بتاريخ 1972/11/23 اشترى موروثهم (ع.ب) من (ص.ك) مجموع الأملاك ذات الرسوم العقارية عدد 1567 س و 12912 س و 16093 س و 16094 س البالغ مساحتها 22 هكتارا و 96 آرا و 16 سنتيارا بمبلغ إجمالي قدره 167756 درهم وعند محاولة تقييد عقد البيع بالمحافظة العقارية فوجئ بالدولة - الملك الخاص - تضع

يدها على هذه الأملاك بمقتضى الظهير الشريف المؤرخ في 2 مارس 1973 المتعلق باسترجاع الأراضي الفلاحية التي كانت على ملك الأجانب والحال أن الأرض موضوع الدعوى توجد داخل النطاق الحضري لمركز عين حرودة كما أن عقد البيع تم تحريره والمصادقة عليه قبل صدور الظهير المذكور وأنه تقدم بشكاية إلى مدير المحافظة العقارية بصفته رئيس اللجنة الوزارية المكلفة بالنظر في النزاعات المتعلقة بتطبيق الظهير المذكور من أجل رفع الضرر الحاصل له من جراء تملك الدولة للأراضي المذكورة بدون موجب قانوني وحصل على شهادة من اللجنة الوزارية المذكورة مؤرخة في 1990/08/17 وأن هذه اللجنة ما زالت لم تدل بنتائج دراسة شكايته ملتصا لذلك بالحكم بعدم استحقاق الدولة للأراضي موضوع النزاع لوقوع البيع قبل صدور ظهير 2 مارس 1973 المذكور والحكم باستحقاقه الأملاك ذات الرسوم العقارية المذكورة الكائنة بعين حرودة وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على الدولة من الرسوم العقارية المذكورة وتقييد عقد شرائه وملكيته فيها.

وبعد جواب الدولة - الملك الخاص/ بأن موروث المدعين لم يسلك المسطرة المنصوص عليها في الفصل 96 من ظهير 12 غشت 1913 بشأن التحفيظ العقاري ولم يقدم بالدعوى داخل الآجال المنصوص عليها في الفصل 10 من القرار الوزاري المؤرخ في 1915/06/03 وأن الاجتهاد القضائي استقر على اعتبار أنه متى تعلق الأمر بعقار محفظ لا يمكن إزالة الحق العيني المسجل به إلا بالتشطيب عليه من السجل العقاري ملتصا لذلك عدم قبول الطلب. وفي الموضوع فإن موروث المدعين سبق أن تقدم بدعوى استحقاقية بشأن نفس العقارات موضوع النزاع فتح لها ملف بنفس المحكمة من الأمل 91/241 صدر بشأنها حكم تحت عدد 91/618 قضى بالإشهاد وبصحة تنازل المدعي (ع.ب) عن دعواه وأصبح نائبا بعد أن بلغ له بتاريخ 1996/11/10 وأن الدعوى الحالية سبق البت فيها ملتصا لذلك رفض الدعوى واحتياطيا فإن العقارات موضوع النزاع مملوكة من طرفها بصورة منفردة اثر نقلها لفائدتها تطبيقا لمقتضيات ظهير 1973/03/02 الذي نشر بالجريدة الرسمية بتاريخ 1973/03/07 الذي هو تاريخ بدأ العمل به. وهو التاريخ الذي تم اعتماده بشأن الطبيعة الفلاحية للعقارات المعنية بالاسترجاع ووجودها خارج الدوائر الحضرية بالإضافة إلى ملكيتها من طرف الأجانب وان عقد البيع المؤرخ في 1972/11/23 المحتج به من طرف المدعين والذي بالإضافة إلى افتقاره إلى الشكليات المتطلبة قانونا في عقود البيع وعدم إرفاقه بالوكالة المزعومة قصد إبرامه بالنيابة فإنه يعد باطلا بقوة القانون من منظور المادة العاشرة من ظهير 1963/09/26 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية الواجب إنجازها من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأملاك الفلاحية القروية وأن هذه المادة اعتبرت باطلة وعديمة الأثر لجميع العمليات العقارية المنجزة خلافا لمقتضيات الظهير المذكور حيث تنص المادة الأولى منه على أن العمليات العقارية المتعلقة بالأملاك الفلاحية

والمعدة الفلاحى الواقعة خارج الدوائر الحضرية يتوقف إجراؤها على رخصة إدارية إذا كان الطرف أو الطرفان المعنيان بالأمر شخصا أو شخصين ذاتيين غير مغربيين أو شخصين معنويين. وأن الشهادة المحتج بها من طرف المدعين لا تعدو مجرد شهادة صادرة عن غير مالك حق التصرف في العقارات المملوكة من طرفها وأنها لا تعترف بأي حق للمشتري على عقارات النزاع ملتزمة لذلك في الأخير رفض الطلب.

وبتاريخ 1968/10/12 أصدرت المحكمة المذكورة في الملف عدد 97/644 حكمها القاضي برفض الطلب. استأنفه المدعون وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتاريخ 2003/05/29 بتأجيل الحكم في طلب الاستحقاق وإحالة الملف والأطراف على المحكمة الإدارية بالدار البيضاء وبقوة القانون للبت في المسالة العارضة وفي شرعية القرارات الوزاريين عدد 73.779 بتاريخ 1973/07/30 وعدد 73.1035 بتاريخ 1993/10/16 واللذين بمقتضاهما استرجعت الدولة / الملك الخاص / العقارات موضوع النزاع في نطاق تطبيق ظهير 2 مارس 1973.

وبعد إصدار المحكمة الإدارية المذكورة بتاريخ 2004/06/21 حكما قضت فيه بعدم الاختصاص النوعي. وإحالة الملف من جديد على محكمة الاستئناف المذكورة قضت هذه الأخيرة بتأييد الحكم الابتدائي وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنين أعلاه بثلاث وسائل.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون ومقتضيات المواد 8 و 9 و 44 من القانون رقم 41/90 وعدم الارتكاز على أساس قانوني وخرق حقوق الدفاع. ذلك أنه سبق للمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه أن أحالت الملف على المحكمة الإدارية للدار البيضاء للبت في شرعية القرارات الوزاريين المعتمدين من طرف الدولة / الملك الخاص / لتملك العقارات المدعى فيها إلا أن المحكمة الإدارية المذكورة لم تبت في ذلك. وقضت بعدم الاختصاص النوعي لفائدة الغرفة الإدارية للمجلس الأعلى. وبعد إحالة الملف على محكمة الاستئناف المذكورة لم تعمل على إحالته على المجلس الأعلى تطبيقا لقرار المحكمة الإدارية وإنما تراجعت على قرارها السابق القاضي بالبت في شرعية القرارات الوزاريين المذكورين وبت في موضوع الدعوى دون الإشارة إلى تراجعها ولا تعليل ذلك.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بخرق القانون والفصل 10 من ظهير 1963/09/26 ونقصان التعليل الموازي لانعدامه. وعدم الارتكاز على أساس قانوني المتفرعة إلى خمسة فروع:

ففي الفرع الأول المتخذ من نقصان التعليل الموازي لانعدامه: ذلك أن ظهير 1963/09/26

رقم 1.63.288 صدر بمناسبة صدور ظهير 1963/09/26 رقم 1.3.289 المتعلق بتحديد الشروط التي تسترجع الدولة بموجبها أراضي الاستعمار، لمراقبة تفويت الأراضي الفلاحية والقابلة للفلاحة المحددة بمقتضى الفصل الثاني من ظهير 1.63.289 أي الأراضي التي كانت الدولة قد تخلت عنها بموجب محضر التخصيص ورسم البيع مرفوقين بكناش التحملات والأراضي المخزنية المتخلى عنها لمكترتها وللأراضي المخزنية المتخلى عنها مجاناً والأراضي المخزنية التي لم يؤد ثمنها نقداً. وهي أراضي ترجع ملكيتها في الأصل للدولة أي الملك العام وتخلت عنها لسبب من الأسباب وبالتالي فإن الظهير رقم 1.63.289 الصادر بتاريخ 1963/09/26 لم ينصب على العقارات ذات الأصل الخاص المملوكة من طرف الخواص المغاربة أو الأجانب والتي لا تدخل ضمن أراضي الاستعمار وينظمها نص خاص وهو ظهير 2 مارس 1973 الذي حدد مسطرة نقلها إلى الدولة وكيفية حيابة الدولة لتلك العقارات وشكل تقييد ملكيتها على الرسوم العقارية علماً بأن الإذن بتملك عقار كيفما كان من طرف الأجانب ينظمه الفصل 60 من اتفاقية الجزيرة الخضراء لسنة 1906 والذي ينص على أن حق تملك الأجنبي غير المواطن المغربي للعقار بالمغرب يكون بطريق الشراء فقط وبإذن من الدولة المغربية.

وفي الفرع الثاني المتخذ من عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل: ذلك أن الطاعنين تمسكوا منذ توجيه طلبهم إلى اللجنة الوزارية الخاصة بأن ظهير 1963/09/26 لا ينطبق على عقاراتهم موضع الدعوى لأنها ليست فلاحية وتدخل في المدار الحضري المركز عين حروكة. وأن الدولة المطلوبة في النقض لم تدل بما يفيد عكس ذلك، علماً بأن وجود الجزء أو الكل من العقارات خارج المدار الحضري ليس دليلاً كافياً على أن الأراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة.

وفي الفرع الثالث المتخذ من نقصان التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني ذلك أنه اعتمد على مجرد كون العقد المستدل به لا يشير في صلبه إلى الحصول على الرخصة الإدارية قبل إبرامه، في حين أنه بالرجوع إلى ظهير 1963/09/26 الذي ارتكز عليه لا نجد في مقتضياته ما يلزم الأطراف تضمين أو الإشارة إلى الرخصة الإدارية في صلب العقد المبرم مع العلم أن اللجنة الوزارية التي كانت مختصة طبقاً لظهير 1973/03/02 لم تشر في قرارها ولا في الكتاب الذي وجهته للطاعنين عدم توفرهم على الرخصة الإدارية وتمسكت فقط بعدم ثبوت المصادقة على صحة إمضاءات طرفي العقد في السجلات الخاصة بالمسوكة من طرف مصالح عمالة إقليم الخميسات.

وفي الفرع الرابع المتخذ كذلك من عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل: ذلك أنه علل بعدم إرفاق عقد شراء الطاعنين بوكالة البائع. إلا أن القرار الصادر عن اللجنة الوزارية لم يشير إلى ذلك وإنما تمسكت اللجنة المذكورة فقط بعدم ثبوت المصادقة على صحة التوقيعات في السجلات المسوكة من طرف مصالح عمالة الخميسات والحال أن موروث الطاعنين سبق أن أدلى بين يدي اللجنة المذكورة بأصل الوكالة. كما يدلون به من جديد بنسخة منها رفقة مقال الطعن.

وفي الفرع الخامس المتخذ كذلك من عدم الارتكاز على أساس قانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه اعتبر البيع المتمسك به جاء مخالفا للمقتضيات القانونية المتضمنة لمراقبة العمليات العقارية الجارية على العقارات الفلاحية ولا يستجيب لشروط التسوية وإعادة تفويت العقارات المسترجعة إلا أن التصريح بعدم صحة وبطلان العمليات العقارية المتعلقة بالأراضي الفلاحية أو القابلة للفلاحة الخاضعة لظهير 1963/09/26 الذي اعتمده القرار يرجع النظر فيه إلى المحاكم العادية طبقا للفصل 10 منه وأنها لا تدخل ضمن اختصاص اللجنة الوزارية الخاصة ولا ضمن اختصاص المحكمة الإدارية التي تنظر في الطعن بالإلغاء وأنه لا يمكن لهما استبعاد عقد البيع والتصريح ببطلانه ومنع آثاره في غياب حكم قضائي ببطلانه بناء على طلب الإدارة المعنية بالأمر.

ويعيبونه في الوسيلة الثالثة بخرق القوانين وظهير 1973/03/02 وبنقصان التعليل الموازي لانعدامه وعدم الارتكاز على أساس قانوني: ذلك أن المشع اشترط لتجريب طلب الرخصة الإدارية أن يكون موضوع عقد البيع فلاحيا أو قابلا للفلاحة. وأنهم تمسكوا بمنزلة توجب عليهم إلى اللجنة الوزارية الخاصة بكون الرسوم العقارية المدعى فيها تدخل ضمن المدار الحضري لمركز عين حرودة. ولم يدل الطرف الآخر الدولة الملك الخاص أي محضر أو لائحة أو وثيقة كيفما كانت تفيد أن الأراضي المسترجعة أراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة بتاريخ نشر ظهير 1973 علما بأن وجود الجزء أو الكل من العقارات خارج المدار الحضري ليس دليلا كافيا على أن الأراضي فلاحية أو قابلة للفلاحة وهو ما استقر عليه العمل القضائي.

لكن، ردا على الوسائل أعلاه مجتمعة لتدخلها فإن المحكمة لم تعتمد على ظهير رقم 1.63.289 المؤرخ في 1963/09/26 المتعلق بتحديد الشروط التي تسترجع الدولة بموجبها أراضي الاستعمار وإنما اعتمدت وبالأساس الظهير رقم 1.63.288 المؤرخ في نفس التاريخ والمتعلق بمراقبة العمليات العقارية المنجزة من طرف بعض الأشخاص والمتعلقة بالأموال الفلاحية القروية والذي نص في فصله الأول على أن هذه العمليات يتوقف إجرائها على رخصة إدارية إذا كان الطرف أو الطرفان المعنيان شخصا أو شخصين ذاتيين غير مغربيين أو

شخصين معنويين. ونص في فصله العاشر على أن جميع العمليات المنجزة خلافا لمقتضياته تعتبر باطلة وعديمة المفعول. وأنه ليس في مستندات الملف ما يفيد إدلاء الطاعنين أو حصولهم على هذه الرخصة الإدارية ولذلك يكون القرار لما أورد في تعليقه بأن "عقد البيع المستدل به باطل بقوة القانون طبقا للفصل 10 من ظهير 1963/09/16 المتعلق بمراقبة العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها أو كلاهما أجنبيا لعدم إرفاقه بالرخصة الإدارية الواجب الحصول عليها لصحة العقود المبرمة في شأنها عملا بمقتضيات الفصل الأول من الظهير". فإنه بذلك يكون القرار مرتكزا على أساس قانوني ومعللا بما فيه الكفاية وغير خارق للمقتضات المستدل بها. وتبقى تعليقاته الأخرى زائدة يستقيم القرار بدونها والوسائل المذكورة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وبتحميل أصحابه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المتعقبة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد بلياشي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب - عضوا مقررا. وزهرة المشرفي، ومحمد طاهري جوطي، ومحمد أسراج أعضاء. وبحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض