

القرار عدد 3/474

المؤرخ في : 2013/10/23

ملف مدني عدد : 2011/3/1/149

كراء ملك الغير - عقار - ضمان الاستحقاق - التعويض.

قانون المحاكم الإدارية - الدعوى الأصلية أمام محكمة عادية - دعوى فرعية.

لا يكون كراء ملك الغير صحيحا إلا إذا أقره المالك أو أصبح المكري مالكا للعين المكررة وإذا رفض المالك الإقرار كان للمكري أن يطلب فسخ عقد الكراء وزيادة على ذلك يلتزم المكري بالتعويض كما أن المكري ملزم بضمان الاستحقاق بقوة القانون وعليه أداء التعويض إذا بني الاستحقاق على فعل شخصي منه.

إذا رفعت الدعوى الأصلية أمام محكمة عادية فإن هذه الأخيرة تكون مختصة أيضا بالبت في كل دعوى فرعية تهدف إلى الحكم على شخص من أشخاص القانون العام بأنه مدين للمدعي، فما دام الطلب الأصلي المرفوع إلى المحكمة الابتدائية هو الإفراغ للاحتلال بدون سند وأن طلب المكترية من أجل التعويض ضد المجلس البلدي يعد طلبا فرعيا عن الطلب الأول فالمحكمة مصدر القرار لما ردت الدفع بعدم الاختصاص تكون قد ركزت قضاءها على أساس.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك طبقا للقانون.

حيث يستفاد من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه عدد 46 وتاريخ 13-10-2010 الصادر عن محكمة الاستئناف بورزازات في الملف العقاري عدد 10/06 أن الدولة المغربية ومن معها ادعوا أمام المحكمة الابتدائية بورزازات الدولة الملك الخاص تملك العقار ذي الرسم عدد 28/32 وقد خصص لفائدة وزارة الشبيبة والرياضة إلا أن ش ول احتلت جزء منه دون توفرها على أي سند والتمسوا الحكم بإفراغ المدعى عليها ومن يقوم مقامها وإزالة ما أحدثته من بنايات كما تقدموا بمقال إدخال المجلس البلدي لورزازات والتمسوا الحكم عليه بالإفراغ كذلك إلى جانب المدعى عليها الأولى التي

أجابت بأنها تكتري منه وبعد إنجاز خبرة تقدمت ش ول بمقال ضد المجلس البلدي التمسست فيه الحكم عليه بأدائه لفائدتها تعويضا قدره 7419780 درهما وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها القاضي بإفراغ ش ول والمجلس البلدي في شخص ممثليهما القانونيين ومن يقوم مقامهما من الجزء المحتل وفي المقال المضاد الحكم على المجلس البلدي بأدائه للمدعية ش ول تعويضا قدره 7409780 درهما استأنفه المجلس البلدي بسبب أن الاختصاص يعود للمحكمة الإدارية طبقا للفصل للمادة 3 (والصحيح 8) من ق 41-90 والتمس التصريح بعدم الاختصاص وأوضح أن الحكم منعدم الأساس لأن الأمر لا يتعلق بالفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود وإنما بعقد إداري كما أنه يجوز ويتصرف في العقار منذ 40 سنة والتمس إلغاء الحكم المستأنف وبعد جواب المستأنف عليها وتما الإجراءات قررت المحكمة تأييد الحكم المستأنف بمقتضى قرارها المطعون فيه.

وفيما يعود للفرع الأول من الوسيلة الثانية

حيث ينعى الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس ذلك أنه أيد الحكم الابتدائي معللا ذلك بكونه لم يتمسك بالدفع بعدم الاختصاص قبل كل دفع أو دفاع في حين أن العقد ينص على أن العلاقة التي تربط بينهما تخضع لمقتضيات ظهير 1955/05/24 بالإضافة إلى أن هذا العقد يدخل في خانة العقود الإدارية مما يجعل الاختصاص يعود للمحكمة الإدارية طبقا للمادة 3 من القانون رقم 41/90 (والصحيح 8).

لكن عملا بالفصل 18 من القانون المحدث للمحاكم الإدارية فإنه استثناء من أحكام الفقرة الأولى من الفصل 15 من قانون المسطرة المدنية تكون المحكمة العادية المرفوعة إليها الدعوى الأصلية مختصة أيضا بالبت في كل دعوى فرعية تهدف إلى الحكم على شخص من أشخاص القانون العام بأنه مدين للمدعي. والثابت من وثائق الملف المعروضة أمام قضاة الموضوع أن الطلب الأصلي المرفوع إلى المحكمة الابتدائية هو الإفراغ للاحتلال بدون سند وأن طلب المطلوبة ش ل من أجل التعويض ضد المجلس البلدي يعد طلبا فرعيا عن الطلب الأول فالمحكمة مصدرة القرار لما ردت الدفع بعدم الاختصاص تكون قد ركزت قضاءها على أساس وتحل هذه العلة القانونية المستمدة من وثائق الملف محل العلة المتقدمة ويبقى ما بالوسيلة على غير أساس.

بخصوص الوسيلة الأولى

وحيث يعيب الطاعن على القرار خرق الفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود إذ جاء في تعليقه أنه أقدم على كراء موضوع النزاع للمستأنف عليها رغم أنه لا يملك المدعى فيه الشيء الذي يشكل خطأ مصلحياً طبقاً للفصل 79 من قانون الالتزامات والعقود إلا أنه لا مجال لتطبيق مقتضيات الفصل المذكور خاصة وأن الأمر يتعلق بعقد إداري والمحكمة لم تناقش مقتضياته ومدى احترام أطرافه لالتزاماتهم والأكد أنه لم يرتكب أي خطأ أو تقصير ولم يخرق أي بند في العقد الرابط بينه وبين المكثري يخول لهذا الأخير طلب التعويض عن الضرر.

لكن عملاً بالفصل 632 من قانون الالتزامات والعقود الذي يحيل على مقتضيات الفصل 485 نفس القانون فإن كراء ملك الغير لا يقع صحيحاً إلا إذا أقره المالك أو أصبح المكثري مالكا للعين المكثرة وإذا رفض المالك الإقرار كان للمكثري أن يطلب فسخ عقد الكراء وزيادة على ذلك يلتزم المكثري بالتعويض كما أن المكثري ملزم بضمان الاستحقاق بقوة القانون حسب الفصولين 646 و643 من قانون الالتزامات والعقود وعليه أداء التعويض إذا بني الاستحقاق على فعل شخصي منه والمحكمة مصدرة القرار لما ثبت لها أن الطالب تعاقد مع المطلوبة ش ول على كراء المدعى فيه والذي هو ملك للدولة الملك الخاص فاعتبرته خطأ وأن خطأه يوجب التعويض تكون قد ركزت قضاءها على أساس باعتبارها أكرى ملك الغير وأنه ضامن للاستحقاق وتحل هذه العلة القانونية المستمدة من وثائق الملف محل العلة المتقدمة ويبقى ما بالوسيلة على غير أساس.

وفيما يرجع للوجه الأخير من الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن على القرار انعدام الأساس والتعليل ذلك أن العقد الرابط بينه وبين المطلوبة ش ول في فصله الثالث نص على أنه لا يمكن للمكثري المطالبة بأي تعويض عن البنايات والمنشآت التي أقامها على العقار موضوع عقد الكراء خلال الفترة التي قضاها في استغلال المحل وأنه ملزم بتركها على حالتها ودون إزالتها أو تعييبها كما أن المحكمة أشارت في معرض تعليلها أن العقار ملك للدولة الملك الخاص بموجب الرسم العقاري عدد 28/32 إلا أن الخبير المنتدب خلال المرحلة الابتدائية اكتفى بتحديد البنايات المشيدة عليه ومرافقها وقيمتها مع أجره العمال وكذا قيمة

الأصل التجاري المؤسس عليه دون المقارنة بين الرسم المذكور وموضوع النزاع ودون الرجوع إلى بنود العقد الذي يعتبر شريعة المتعاقدين ويجب التزام كل واحد منهما بما التزم به مما تكون معه الخبرة خرقت الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية وتبعاً لذلك يكون القرار قد جانب الصواب.

لكن حيث إن المحكمة لها سلطة تقدير الحجج وتقييمها لاستخلاص مبررات قضائها بما في ذلك الخبرة التي لها الأخذ بنتائجها متى اعتبرتها موضوعية كما أن المحكمة ملزمة بتطبيق القانون الواجب على النازلة ولو لم يطلب الأطراف منها ذلك حسب مقتضيات الفصل 3 من قانون المسطرة المدنية والمحكمة مصدرة القرار لما ثبت لها أن المطلوبة الدولة الملك الخاص هي المالكة للمدعى فيه حسب الرسم العقاري عدد 28/32 وأن الطالب لم ينكر عليها ذلك ولم ينازع في كرائه المدعى فيه للمطلوبة شول فاعتبرته محتلاً للمدعى فيه إلى جانب الشركة المكترية منه وقضت بإفراغها وتبعاً لذلك الحكم عليه بأداء تعويض للمكترية باعتباره أكرى ملك الغير عملاً بالفصل 632 من قانون الالتزامات والعقود وضامناً للاستحقاق وأوردت ضمن تعليلها >> وحيث إن المحكمة أمرت بإجراء خبرة لتحديد التعويض المناسب وأن الخبرة المذكورة اعتمدت على مجموعة من المعطيات لتحديد التعويض المناسب لجبر الضرر اللاحق بالمستأنف عليها شول ومن جراء إفراغها من محل النزاع وحرمانها من استغلاله وبالتالي فالخبرة موضوعية << تكون قد ركزت قضاءها على أساس وجاء قرارها معللاً ويبقى ما استدل به غير مؤسس .

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.