

القرار عدد 8
الصادر بتاريخ 4 يناير 2011
في الملف (المرني) عدد 2009/6/1/537

كراء أرض فلاحية

- تفويت جزء من العين المكرة - تخفيض السومة الكرائية.

رغم أن عقد تنازل المكترى عن جزء من العين المكرة للمكري قصد بيعها للغير لم يشترط فيه تخفيض السومة الكرائية عن النقص الحاصل في استغلال المحل المكري، فإن ذلك لا يمنعه من تقديم مطالبته بهذا الشأن أمام المحكمة، والتي عليها أن تحدد السومة الكرائية الجديدة، وتقدر في دعوى فسخ عقد الكراء للتماطل ما إذا كان السبب الذي اعتمده المكترى لتأخير تنفيذ التزامه يعد سببا مقبولا أم لا.



نقض وإحالة

حيث يستفاد من وثائق الملف أنه بتاريخ 2007/3/12 قدمت فاطمة (ش) مقالا إلى المحكمة الابتدائية بمراكش عرضت فيه بأن المدعى عليه محمد (ش) يكتري منها بعقد كتابي الأرض الفلاحية الكائنة بمراكش جماعة أولاد حسون، مساحتها 10 هكتارات و13 أرا موضوع الصك العقاري عدد بسومة قدرها 22.000 درهم، تقاعس عن أدائها منذ سنة 2004 إلى تاريخ تقديم الطلب، أي لمدة ثلاث سنوات، رغم إنذاره وتوصله بتاريخ 2007/1/3، طالبة لذلك فسخ عقد الكراء الرابط بن الطرفين، وإفراغ المدعى عليه من العين المكرة من شخصه وأمتعته ومن يقوم مقامه بإذنه، وأدلت بنسخة من الإنذار مع تأشيرة تبليغه، وبنسخة من عقد الكراء. وأجاب المدعى عليه بأن المدعية باعت النصف المغروس من الأرض الفلاحية المطلوب كرائها ولم تعد تملك سوى، 5 هكتارات و11 آر بورية وغير مغروسة ولا تصلح إلا للرعي، وأنه أجابها عن الإنذار، وعرض عليها كراء الجزء البوري الذي يتصرف فيه البالغ مساحته 5 هكتارات تم أودعه بصندوق المحكمة، وأرفق مقاله بشهادة من المحافظة العقارية للصك العقاري 3500 وبصورة عقد تفويت جزء من المدعى فيه، ونسخة جواب عن الإنذار، وطلب عرض عيني مع محضر إخباري وصورة وصل إيداع، فأصدرت المحكمة الابتدائية حكمها رقم 925 بتاريخ 2007/10/17 في الملف عدد 3/2007/206 وفق الطلب، استأنفه المحكوم عليه فأجرت محكمة الاستئناف المذكورة بحثا وأيدت الحكم المستأنف بمقتضى

قرارها المطعون فيه من طرف المستأنف في الوسيلة الثالثة بخرق القانون، والتفسير الخاطئ للفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أن المطلوبة في النقض استندت في دعواها للمطالبة بالإفراغ على أن الطاعن لم يؤد الوجيبة الكرائية، إلا أنه أوضح في معرض جوابه وما ثبت من خلال البحث المنجز بين طرفي الدعوى من طرف محكمة الاستئناف أن المطلوبة سبق لها أن أبرمت معه عند كراء أرض فلاحية كائنة بجماعة أولاد حسون البالغة مساحتها 10 هكتارات و 13 آرا بسومة سنوية قدرها 22.000 درهم، وأنها بعد مدة قامت وباتفاق شفوي معه على أن تقوم بتفويت نصف تلك الأرض للغير والمحددة مساحته في خمس هكتارات مقابل تخفيض مبلغ الكراء، والسماح للمشتري الجديد بحيازة الجزء المغروس بالأشجار المختلفة والمسقية أثناء مدة الكراء، وأصبح الطاعن يستغل فقط 5 هكتارات و 11 آر البورية بمقتضى الارتفاق المذكور، وبمقتضى عقد التفويت التوثيقي المدلى به في الملف، وبتفويت المطلوبة في النقض لنصف البقعة الفلاحية موضوع عقد الكراء الرابط بين الطرفين، تكون قد فسخت عقد الكراء الأصلي ضمينا وأصبحت العلاقة الكرائية الرابطة بينهما لا تتعلق إلا بالجزء المتبقي فقط، كما أصبح ثمن الكراء المخصص لهذا الجزء البوري لا يتعدى مبلغ 1000 درهم، نظرا لوضعيته ولسنوات الجفاف، ومحكمة الاستئناف أجرت بحثا بواسطة المستشار المقرر أقرت فيه المطلوبة بأنها فعلا باعت نصف البقعة محل عقد الكراء الرابط بينها وبين الطاعن، وهذا الأخير أصبح ملزما بأداء وجيبة الكراء الخاص بالجزء الذي بقي يستغله فقط وغير ملزم بأداء السومة الكرائية المحددة في مبلغ 22.000 درهم، ما دام أن عقد الكراء قد تم فسخه ضمينا لبيع المطلوبة في النقض نصف البقعة الأرضية المكراة، ومطالبة الطاعن بالتنازل عن الجزء المبيع لفائدة المشتري، وبذلك فإن تفسير محكمة الاستئناف للفصل 644 المذكورة كان خاطئا خصوصا أنه ثبت من خلال تصريحات المطلوبة في النقض، أن العقد السابق قد تم فسخه بين الطرفين، ولم تعد العلاقة الكرائية التي تربطهما إلا في الجزء المتبقي فقط.

حيث صرح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه "بأنه تبين للمحكمة من خلال وثائق الملف خاصة الالتزام الصادر عن المستأنف والمؤرخ في 2004/12/24، أنه تنازل للمكزية عن جزء من البقعة المكراة له، والذي باعته للغير، وذلك مقابل مبلغ مالي قدره 200.000 درهم، وأنه لم يشر في الالتزام المذكور إلى التزامها بتخفيض السومة الكرائية، كما أن المستأنف لم يسبق له أن لجأ إلى القضاء طبقا لأحكام الفصل 644 من قانون الالتزامات والعقود لإثبات أن السومة المتفق عليها لم تعد مناسبة لما يستغله بالكراء، وللمزايا التي كان من حقه أن يعول عليها في العين المكراة له، وأنه لا يحق له تحديد أو مراجعة السومة الكرائية من جانب واحد، في حين أن الطرفين متفقان على أن السومة الكرائية السنوية محددة في مبلغ 22.000 درهم للقطعة الأرضية الفلاحية بكاملها، والبالغة مساحته 10 هكتارات و 13 آرا موضوع الصك العقاري عدد ، وأنه تم تفويت نصف العقار إلى الغير، ولم يعد المكتري يستغل إلا 5 هكتارات و 11 آرا، وأنه إذا كان عقد التنازل الموقع من الطاعن في 2004/12/24 لم يشر إلى تخفيض السومة الكرائية عن جزء العقار الذي بقي الطاعن يستغله، فإن ذلك

لا يمنع أحد الطرفين من المطالبة بالسومة المناسبة لهذا الجزء، لذلك كان على المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه أن تحدد السومة المناسبة، وأن تقدر ما إذا كان السبب الذي اعتمده الطاعن لتأخير تنفيذ التزامه سببا مقبولا طبقا لمقتضيات الفصل 254 من قانون الالتزامات والعقود، وأنها لما لم تفعل فقد جاء قرارها معللا تعليلا ناقصا يوازي انعدامه مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد محمد العيادي - المقرر: السيد ميمون حاجي - المحامي العام: السيد الطاهر أحروني.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض