

القرار عدد 479

الصادر بتاريخ 6 ماي 2009

في الملف عدد 2006/1/4/1522

تعمير - إلغاء شهادة إدارية - نزاع حول طبيعة العقار - إثبات.

إن محكمة الدرجة الأولى التي ألغت الشهادة الإدارية الصادرة عن وزير الفلاحة بعدم صلاحية القطعة الأرضية للاستغلال الفلاحي، والتي كان يتوقف على استصدارها إتمام بيع العقار، بسبب ثبوت ما يناقضها اعتمادا على مجرد مشروع تصميم التهيئة الجماعي يفيد وجود مجموعة أراض ذات طبيعة فلاحية في المنطقة، يجعل ما اعتمدت عليه المحكمة غير كاف للبت في الطلب في ظل الغموض العالق بطبيعة العقار والسبب الذي قام عليه القرار المطعون فيه، مما كان يقتضي الاستعانة بإفادة خير مختص.

إلغاء الحكم المستأنف

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض
باسم جلالة الملك

حيث يؤخذ من أوراق الملف، أن المدعين المستأنف عليهما تقدما بتاريخ 2003/3/3 بمقال أمام المحكمة الإدارية بالرباط، عرضا فيه أنهما باعا بمقتضى عقد عرفي مؤرخ في 1981/8/3 إلى الشركة الجديدة للدواجن في شخص نائب رئيسها قطعة أرضية فلاحية تحتوي على بنايات لتربية الدواجن ذات الرسم العقاري عدد 1/ تحت شرط واقف متعلق بالحصول من السلطات المختصة على شهادة تثبت عدم صلاحية القطعة المبيعة للاستغلال الفلاحي، وبتاريخ 1998/6/26 تقدمت الشركة المذكورة بدعوى أمام المحكمة الابتدائية بالرباط من أجل إحضارهما للشهادة المنصوص عليها في البند الخامس من عقد البيع وقد آلت بتاريخ 2002/5/8 إلى صدور قرار عن المجلس الأعلى قضى بتنقض القرار الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2000/4/11 القاضي بتأييد الحكم الصادر عن المحكمة

الابتدائية بالرباط بتاريخ 1999/3/17 القاضي بإلزامهما بإحضار الشهادة المذكورة مع إحالة القضية على نفس المحكمة للبت فيها من جديد، وأثناء سريان الملف أمام هذه المحكمة استجاب السيد وزير الفلاحة لطلب الشركة المشترية ومنحها بتاريخ 2001/1/15 شهادة تفيد أن القطعة الأرضية المباعة غير مخصصة للاستغلال الفلاحي استنادا إلى وثائق من جملتها الحكم الابتدائي والقرار الاستثنائي، مع أن قرار المجلس الأعلى يسقط الاستدلال الذي ارتكز عليه وزير الفلاحة في منحه لتلك الشهادة التي أكدت، بشأن العقار موضوعها، الوكالة الحضرية للرباط وسلا أنه مخصص حصرا للاستغلال الفلاحي، وبالتالي تجاوز السيد وزير الفلاحة الاختصاصات الموكولة إليه بتاريخ 2002/12/18 وأنه لا يجوز أن تكون القطعة المذكورة داخلية في المجال الحضري في حين أن جميع القطع الأرضية المحيطة بها ذات صبغة فلاحية، والتمسا الحكم بإلغاء قرار السيد وزير الفلاحة المؤرخ في 2001/1/15 وأمر السيد المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بتجارة بالتشطيب على التقييد الذي باشرته الشركة الجديدة للدواجن على الرسم العقاري عدد . أجابت الوكالة الحضرية للرباط وسلا بتسليمها لمذكرة معلومات بتاريخ 2002/12/18 تضمنت أن العقار المعني يوجد حسب مشروع تصميم التهيئة الجماعي للمنزه بالمنطقة ر.أ. التي تضم مجموعة أراض ذات طبيعة فلاحية، ورفع النزاع إلى جهة قضائية غير مختصة، وعدم ارتكاز النزاع على أي أساس، وبعد إجراء المعاينة بواسطة السيدين القاضيين المقرر والخبير المنتدب وتبادل المستنجات قضت المحكمة الإدارية بإلغاء القرار المطعون فيه مع ترتيب كافة الآثار القانونية، وهو الحكم المستأنف.

وحيث تعيب المستأنفة الحكم المستأنف بخرق القانون وفساد التعليل، لما قضى بإلغاء الشهادة الإدارية محل الطعن رغم أن العقار موضوع هذه الشهادة فاقد لصبغته الفلاحية على أساس النشاط الذي تمارسه فيه وهو تربية الدواجن، ملتزمة إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم بعدم قبول الطلب.

وحيث إنه بالرجوع إلى الحكم المستأنف، يتبين أنه قضى بإلغاء القرار المطعون فيه اعتمادا على المعاينة القضائية المجراة يوم 2005/5/30، والتي أثبتت أن العقار موضوع هذا القرار يقع بوسط أرض فلاحية ولا شيء به يدل على كونه غير فلاحي، وأيضا لما جاء في

تصريح ممثل الوكالة الحضرية للرباط وسلا بعين المكان من كون الأرض فلاحية وتقع في منطقة مخصصة فقط للأراضي الفلاحية بحسب تصميم التهيئة للمنطقة، دون تأكد المحكمة الإدارية مصدرته من حقيقة هذا التصميم الذي تضمن جواب مدير الوكالة الحضرية للرباط وسلا المؤرخ في 2003/7/16 والمدرج بأوراق الملف بأنه مجرد مشروع لتصميم التهيئة الجماعي للمنزه بالمنطقة ر- أ التي تتضمن أراض فلاحية، وما إذا كان هذا المشروع تحديدا قد حظي بإجراءات بحث مقترنة بصدور النص القاضي بالمصادقة عليه بمراعاة لما تنص عليه المادتان 27 و28 من القانون رقم 90/12 المتعلق بالتعمير من صيرورة أحكامه غير لازمة التطبيق في حالة عدم تحقق مثل ذلك النشر، وبالتالي انتهاء الآثار المترتبة على إعلان المنفعة العامة من خلال استعادة ملاك الأراضي التصرف في عقاراتهم بمجرد انقضاء أجل 10 سنوات يبتدىء من تاريخ نشر النص القانوني بالموافقة على تصميم التهيئة المتميز بتكلفه بتخصيص مختلف المناطق طبقا للغرض الأساسي الذي يجب أن تستعمل له والذي قد يكون سكنيا أو تجاريا أو سياحيا أو فلاحيا بحسب الأحوال. مما يجعل ما اعتمدته المحكمة الإدارية في هذا الشأن غير كاف للبت في الطلب، في ظل الغموض العالق بطبيعة العقار المذكور ومدى تواجده في منطقة فلاحية والمسافة الفاصلة بين هذه المنطقة وأقرب دائرة حضرية، والذي يستلزم إجراء البحث اللازم حول السبب الذي قام عليه القرار المطعون فيه وإن اقتضى الحال الاستعانة بشأنه بإفادة خبير مختص في مجال النزاع وليس في المعاينات العقارية وثمانين كراء عقارات السكن والتجارة، والمحكمة لما لم تحقق في هذه الأمور لم تجعل لقضائها أساسا، فكان حكمها واجب الإلغاء.

وحيث إن القضية غير جاهزة.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بإلغاء الحكم المستأنف وإرجاع الملف إلى المحكمة التي أصدرته لتبت فيه طبقا للقانون.

الرئيس : السيد أحمد حنين - **المقرر :** السيد محمد صقلي حسيني - **المحامي العام :** السيد أحمد الموساوي.