

القرار عدد 4100
المؤرخ في 2007/12/12
الملف المدني عدد 2006/3/1/539

عقد كراء - غموض - إفراغ (لا).

يتعين أن تقام دعوى المطالبة بإفراغ عقار على عقد كراء محدد ومضبوط وغير مبهم، والمحكمة لما اطمأنت إلى تقرير الخبرة الذي جاء منسجما مع وثائق الدعوى وعناصرها وبنيت قرارها على ما يبرره من الاعتبارات الواقعية والقانونية يكون غير خارق لأي قاعدة قانونية ومعللا تعليلا كافيا.

المملكة المغربية
باسم جلالة الملك
المجلس الأعلى للقضاء
محكمة النقض

إن المجلس الأعلى

وبعد المداولة طبقا للقانون

في شأن الوسيلة الوحيدة :

حيث يؤخذ من وثائق الملف والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بفاس تحت عدد 05/1455 وتاريخ 05/10/19، ملف عدد 4/03/49، أن المدعين وزير الداخلية وجماعة السجع في شخص رئيسها تقدما بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة يعرضان فيه أن الأول أكرى للمدعو/ محمد أمين بوعياذ العقار المسمى "الحجر" مساحة ستة هكتارات حسب التصميم الطبوغرافي

إلا أنه فوجيء باحتلال المدعى عليهم أحمد بودركة، سعيد بودركة، وعبد السلام بوشكارة للعقار المذكور وعليه فإنهما يلتمسان استدعاءهم وسماعهم الحكم بالإفراغ من العقار المذكور أعلاه تحت غرامة تهديدية مع الحكم لهم بأدائهم لهما تعويضا مؤقتا قدره خمسة آلاف درهم وحفظ حقهما بالإدلاء بطلبهما الختامية بعد الخبرة، وأرفق المقال بالتصميم الطبوغرافي، رسالة وزارة الداخلية وعقد الإيجار ومحضر تسليم الأرض الجماعية للمكتري، وبعد الجواب وانتهاء الإجراءات أصدرت المحكمة حكما قضى برفض الطلب، استأنفه المدعيان بسبب مخالفة الحكم لمقتضيات ظهير 1919/4/24 حسبما وقع تغييره وتتميمه وبالأخص الفصل الأول منه حينما اعتبر المستأنف عليهم مستفيدين من استغلال العقار المدعى فيه عن طريق التصرف بالبيع والشراء والمغاربة كما لو كان الأمر يتعلق بعقار عادي كما أنه خرق الفصل 4 من نفس الظهير والذي ينص على أن الأراضي الجماعية غير قابلة للتقادم ولا التفويت أو الحجز وبأن لجمعية المندوبين الحق في توزيع الانتفاع بصفة مؤقتة بين أعضاء الجماعة حسب الأغراض وتعليمات مجلس الوصاية وأنه حق لا يقبل التقادم ولا يمكن حجزه أو تفويته إلا لفائدة الجماعة نفسها وأن تبادل القطع الجزأة بين المستفيدين منها جائز غير أن كراءها أو الاشتراك فيها المدة أقصاها سنتان فلاحتيان بين المستفيدين منها فقط يتوقف على إذن جمعية المندوبين وأن تطبيق هذه النصوص تم بطريقة خاطئة وأن كراء العقار للمدعو/ محمد أمين بوعباد تم بتزكية من طرف وزارة الداخلية وأصبح قرارا صادرا عن مجلس الوصاية في إطار الفصل المذكور ولهذا الأخيرة اتخاذ جميع التدابير اللازمة وأن كل تعرض عن تدبير من تدابير التنفيذ للسلطة المحلية يعرض صاحبه للعقاب وبذلك فإنه لا يمكن لأي أحد التعرض على تنفيذ عقد الكراء المذكور المبرم في إطار الفصل 6 من الظهير خاصة أن الفصل 14 من نفس الظهير يستند إلى المصلحة العامة، وأن المستأنف عليهم حاولوا تغليب المحكمة عن طريق إدلائهم بمجموعة من الوثائق إلا أنهم أغفلوا وجود وثيقة حاسمة في الملف وهي عبارة عن المحضر عدد 9 وتاريخ 1998/4/8 والقرار عدد 39 وتاريخ 1998/10/28 والمتضمن الحق لوزارة الداخلية وكذا الجماعة المحلية معا إمكانية تسليم المدعى فيه للمكري/ محمد أمين بوعباد

وبأنه تقرر تسليم القطعة المذكورة لمكتريها الشرعي وأن المقاسمة والمخارحة الحجرية بين الطرفين يستفاد منها أنه لاحق لأبناء بوشكارا عبد الله في الأرض - موضوع النزاع - ما داموا حائزين لحقوقهم في الأرض الجماعية لأولاد محمد ولا صلة لها مطلقا بالعقار المكترى، وأن رسم الإرثاثة عدد 77 ليس بزمم تركة وان موجب ثبوت التصرف جاء بمناسبة المنازعة في المدعى فيه ويتعلق بعقار مساحته 20 هكتارا، دون بيان حدوده، وأن المقاسمة أنجزت بتاريخ 1993/5/17 على عدة عقارات غير محددة ولا تشمل العقار - موضوع الكراء - وبعد المقاسمة زيد بخط اليد القطعة الرابعة المسماة "الحجر" وبها 25 خداما وهي إضافة لاغية شكلا وقانونا وأن باقي الوثائق سواء شهادة القائد عدد 86 أو الشهاداتتين الصادرتين عن رئيس الجماعة كلها وثائق لا علاقة لها إطلاقا بالمدعى فيه وأن الوثيقة المؤرخة في 02/5/13 والمعتمدة من الحكم كسند قانوني لحيازة المدعى عليهم لا تتسم بالمشروعية لعدم المصادقة عليها من طرف وزارة الداخلية حسب مقتضيات الفصل 3 من الظهير، والتمسوا إلغاء الحكم المستأنف وبعد التصدي الحكم وفق الطلب وأجاب المستأنف عليهم بمذكرة أكدوا فيها عدم قبول الاستئناف شكلا بالنسبة لمحمد أمين بوعياذ لكونه لم يكن طرفا رئيسيا في المرحلة الابتدائية وبأن الاستئناف المقدم من وزارة الداخلية يفتقر إلى السند القانوني المؤيد له، مؤكدين دفعهم الماثارة بالمرحلة الابتدائية وبالأخص التصريح بعدم الاختصاص طبقا للفصل 4 من ظهير 1919/4/27 لكون الاختصاص يرجع إلى الجماعة النيابية لكونهم ليسوا أغيارا على اعتبار أن أحد هم وارث لوالده المرحوم بوشكارا عبد الله والذي كان يستفيد ويتصرف في الأرض منذ سنين عديدة وهو خلف عام له وأن باقي المستأنف عليهم خلف خاص للآخر لكونهما اشتريا فيه أشجار الزيتون وأصبحا يستغلان الأرض بناء على تنازل، وأكدوا عدم توفر وزير الداخلية على الصفة في رفع الدعوى بناء على الفصل 5 من الظهير الذي يعطيه حق سلطة الوصاية وليس إقامة الدعوى المنحصر في الجماعة النيابية بمفردها وأن ذلك الطلب يتطلب الإذن من المجلس الجماعي طبقا للفصل 43 من ظهير 76/9/30 وهو غير متوفر في النازلة، وأنهم يتصرفون في العقار منذ ما يزيد على العشرين سنة وأن دعوى استرداد الحيازة تتطلب تقديمها

داخل أجل السنة طبقا للفصل 166 من ق.م.م وأن عقد الكراء المستدل به أبرم ممن لا صفة له طبقا للفصل 6 من ظهير 1919/4/27 الذي يجعل هذا الحق محصورا في الجماعة النيابية وأن عقد الكراء باطل لكونه انصب على الأرض بمساحة 6 هكتارات دون بيان حدودها وموقعها وبأنه أبرم لمدة 18 سنة في حين أنه عقود الأكرية لا يمكن أن تتجاوز الثلاث سنوات وأنه فضلا على ما ذكر فإنه جاء لاحقا لحيازتهم وتصرفهم لمدة تفوق العشرين سنة، وبذلك لا يمكن المساس بهذا الحق، ومن تم لا يمكن اعتبارهم محتلين بدون سند أو قانون والتمسوا على هذا الأساس بتأييد الحكم المستأنف، وبعد التعقيب وإجراء خبرة على يد الخبير عبد العالي التدلاوي والذي أنجز تقريراً في الموضوع خلص فيه أن موضوع عقد الإيجار المؤرخ في 1997/2/4 والذي بموجبه يسمح للمدعو/ بوعياذ محمد أمين بالقيام بمشروع سياحي على أرض مساحتها 6 هكتارات، وهو عقار غير مضبوط وليست له حدود قارة وجوار معروفين بحيث يمكن أن يقع في عدة جهات من بلاد "الحجر" وهذه الأخيرة شاسعة ومساحتها تقدر بـ 56 هكتار حسب تصريحات نواب الجماعة السبيلية الحاضرين وبعد التعقيب عنها من الطرفين أصدرت المحكمة قراراً قضى بتأييد الحكم المستأنف بناء على كون عقد الكراء المؤرخ في 1997/2/4 والذي على أساسه رفعت الدعوى - موضوع الاستئناف الحالي هو عقد مبهم وغير مضبوط، مما يجعل الطرف المستأنف عليه غير محتل للأرض التي بيده ما دامت الأراضي تعرف بأسمائها وحدودها وموقعها لكون محل العقد المحتج به مجهولاً ومن المعلوم أن الغموض والإبهام ما نعان من القضاء، وهذا هو القرار المطعون فيه بالنقض. بمقتضى مقال بلغت نسخة منه إلى الطرف المطلوب وأجاب عنها بمذكرة مؤرخة في 2007/1/19 بواسطة محاميهم الأستاذة محمد السغروشي، عبد الحق اليعقوبي وأحمد السغروشي والرامية إلى رفض الطلب.

وحيث يعيب الطالبون على القرار خرق الشكليات الجوهرية للمسطرة، عدم كفاية التعليل وتعليل مخالف للواقع، ذلك أن المحكمة المصدرة له أيدت الحكم المستأنف، متبينة تعليلاته والتي جاءت مبنية على كون الأطراف المدعى عليها (المطلوبون في النقض) تقيم في العقار بناء على سند قانوني يثبت حيازتهم

للعقار المدعى فيه حيازة هادئة والمبنية على حق استغلال الملك الجماعي. بموافقة الجماعة النيابية حسب الشهادة الصادرة عنها بتاريخ 13 ماي 2002 رغم أن وزارة الداخلية استبعدت الشهادة الصادرة عن جماعة السجع وفق مقتضيات ظهير 1919/4/24 وأن الوثائق الصادرة عن وزارة الداخلية وثائق رسمية لا يمكن استبعادها. بمقتضى شهادة صادرة عن المجلس الجماعي المذكور أعلاه بعد إقامة الدعوى كما أنه جاء مبينا على خبرة الخبير عبد العالي التدلاوي والذي خلص فيه إلى كون العقد انصب على عقار غير معروف من حيث المساحة والحدود رغم أنها أدلت بتصميم طبوغرافي بحدوده الطبوغرافية القارة مما جاء معه القرار معللا تعليلا مبهما وأن الخبرة المستند إليها مبهمة كذلك مما يتعين معه نقضه.

لكن، من جهة أولى، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه، وإن أيدت الحكم المستأنف فإنها لم تتبن علله، إذ ردت دعوى الطالبين بعدما ثبت لها بأن عقد الكراء المؤرخ في 1997/2/4 والمترتك عليه في الدعوى عقد مبهم وغير مضبوط، وبالتالي يبقى مجهولا إذ الثابت بعد الاطلاع على العقد المذكور والذي بموجبه يسمح للطالب بوعياذ محمد أمين أنه يقوم بمشروع سياحي في أرض مساحتها ستة هكتارات يتبين منه أنه جاء واردا على أرض غير مضبوطة ولا حدود لها؛ وهو ما عللت به المحكمة قرارها.

ومن جهة ثانية، فإن المحكمة اطمأنت إلى تقرير الخبير عبد العالي التدلاوي والذي جاء منسجما مع وثائق الدعوى وعناصرها الأخرى وبنت قرارها على ما يبرره من الاعتبار الواقعية والقانونية، وبذلك لم ترجع الخبرة إلى نفس الخبير أو تأمر بخبرة ثانية إذ تبين لها من كون التصميم المدلى به من الطالبة نفسها فيه خطأ لأنه لا يمكن لعقار أن يقع على ثلاث عقارات مختلفة كما هو مبين بتفصيل بالخبرة، وبذلك جاء القرار معللا تعليلا كافيا وغير خارق لأية قاعدة مسطرية ويبقى ما بالوسيلة بجميع فروعها على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد أحمد اليوسفي العلوي والمستشارين السادة : الحسن فايدي - مقرر - الحسن أومحوض - الحنافي المساعدي - محمد بن يعيش - وبحضور المحامي العام السيد مصطفى حلمي وبمساعدة كاتب الضبط السيد بوعزة الدغمي.

كاتب الضبط

الرئيس



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض