

أثر تشريعات الاستثمار الفلاحي على التصرفات العقارية - رصد لتوجهات النصوص ولواقع المراقبة القضائية-

The Impact of Agricultural Investment Laws on Real Property Transactions:

Assessing Legislative Trends and Judicial Review in Practice.

الباحث : يزيد زمور،

باحث في صف الدكتوراه - قانون العقود والعقار- كلية الحقوق بوجدة؛
- إطار سابق بالمحافظة العقارية؛

ملخص:

تتناول هذه الدراسة مختلف صور التدخل التشريعي في العقود المتعلقة بالأراضي الفلاحية، من خلال استجلاء المبررات والدوافع التي أملت هذا التدخل، وبيان مدى نجاح المشرع في تنزيل وتحقيق الأهداف والاعتبارات التي توطر هذا التوجه التنظيمي. كما تعتمد الدراسة على تحليل التوازن الذي سعى المشرع إلى إقامته بين حماية مقتضيات النظام العام الفلاحي وصون الحرية الأصلية للمالك في التصرف في ملكه وإدارته.

كلمات المفاتيح: التنظيم التعاقدى - الرقابة القانونية على العقود - النظام العام الفلاحي - عقود الأراضي الفلاحية.

Abstract:

This study examines the various forms of legislative intervention in contracts relating to agricultural land. It explores the underlying justifications and reasons for such intervention, as well as the extent to which the legislator has succeeded in implementing and achieving the objectives and policy considerations that govern this regulatory approach. The study further analyzes the balance sought by the legislator between safeguarding the requirements of agricultural public order and preserving the landowner's fundamental freedom to dispose of and manage his property.

Keywords: Contractual Regulation – Legal Control of Contracts – Agricultural Public Order – Agricultural Land Contracts.

- مقدمة:

إدراكا من المشرع لأهمية عمليات ضم الأراضي الفلاحية وتيسير الإجراءات الممهدة لها، و تسييد نمط معين من الاستغلاليات الفلاحية عن طريق التصدي لعمليات التفتيت والتقسيم الذي يتعرض له الأراضي الفلاحية بشكل يؤثر على عنصر الفعالية في الاستغلال والإنتاج، فقد سن، في نطاق قانون وميثاق الاستثمارات الفلاحية، مجموعة من المقتضيات القانونية ذات الأبعاد الرقابية على مختلف العمليات العقارية التي تؤول إلى إفراز القطع الأرضية الصغيرة وغير الصالحة للاستغلال والإنتاج الفعال، وهي مقتضيات تحتفظ بطابعها النظري الصرف، وتحتاج بطبيعة الحال، إلى تجسيد حقيقي على مستوى الواقع من زاوية المراقبة، هذا التجسيد أناطه المشرع بمجموعة من الأجهزة، منها العدول والموثقين والمحافظين العقاريين، فضلا عن القضاء، وتراوح الضوابط الرقابية المذكورة بين المنع المطلق المؤقت من القيام ببعض التصرفات والعمليات العقارية، وبين المنع النسبي الدائم المتوقف على الحصول على الترخيص الإداري.



ومهما كانت صرامة النظام الرقابي على العمليات العقارية، فإنه مع التسليم بأهميتها، فإنها ستبقى قاصرة عن تحقيق درجتها الضبطية والغاية المبتغاة منها، ما لم يتم القضاء بكل درجاته وأنواعه بتجسيم مضمون النظام الرقابي المذكور على ما عسى أن يبرم من عمليات عقارية تخالف وتجاوئ الضوابط والشكليات والموانع القانونية المؤسسة للمراقبة المذكورة، وذلك بمناسبة فصله في مختلف المنازعات المعروضة عليه والتي تتخذ من تلك العمليات محلا لها، إذ أن وجود مقتضيات قانونية رقابية على العمليات العقارية، سواء كانت رقابة ذات مضمون مطلق أم نسبي دائما كان أو مؤقت، لا يعني بأن الأفراد يتقيدون بها دائما وتحظى من قبلهم بالاحترام والتقدير، بل ذلك استثناء من مبدأ عام يفيد شدة اللجوء إلى خرق قواعد الرقابة المفروضة على العمليات العقارية.

ولذلك، فمن اللازم معرفة بعضا من مظاهر الخرق المذكور على مستوى الممارسة العملية، وكيفية تعامل القضاء معها، ودوره في ترسيخ وتكريس الرقابة القانونية المذكورة، ودرجة هذا التدخل، ومداه ومضمونه، وما كان بالشدة وبالصرامة، أم بالتساهل والمرونة، وما درجة التناغم بين النص النظري، وواقع تطبيقه عمليا، وإبراز مدى تناغمه وانسجامه مع النصوص القانونية المؤطرة لهذا الموضوع، أم يؤسس لنفسه لقواعد اجتهادية ملطفة لصرامة النصوص المذكورة؟، وعموما بحث مدى تحقق التكامل المطلوب بين صرامة النص القانوني في إطاره النظري، ودقة وفعالية تطبيقه في واقعه العملي؟، وذلك تقديرا لحدود فعالية الدور القضائي ومداه بخصوص مراقبة العمليات العقارية الممنوع أو المقيد إجرائها على الأراضي المؤطرة بتشريعات الاستثمار الفلاحي، على أن نُقصر البحث فقط في نطاق قانون ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض (المطلب الأول)، وقانون الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية (المطلب الثاني)، كأحد أهم القوانين ذات الارتباط بميثاق الاستثمار الفلاحي.

المطلب الأول: المراقبة القضائية للعمليات العقارية الخاضعة لقانون ضم الأراضي الفلاحية:

إن استجلاء واقع الممارسة القضائية بخصوص مراقبة العمليات العقارية المؤطرة بقانون ضم الأراضي الفلاحية سيتم على مستوى فقرتي بحث الأولى تتناول التصرفات المراقبة والواردة على الأراضي موضوع مشاريع ومساطر الضم العقاري، والثانية تتناول تلك المنصبة على الأراضي المكونة للهياكل العقارية المضمومة.

الفقرة الأولى: المراقبة القضائية على التصرف في الأراضي محل مسطرة الضم العقاري:

إذا كان القانون يسن قواعد ملزمة يتعين على المخاطبين بها التقيد بها واحترامها، على غرار ما نص عليه في الفصل الرابع من ظهير ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض من أن جميع العمليات العقارية ذات المصدر الإرادي تصير ممنوعة بمجرد نشر إعلان بإيداع البيان والتصميم التجزيئين للقطع الأرضية موضوع عملية الضم من قبل المحافظ العقاري لدى السلطة المحلية بالجريدة الرسمية، وإلى غاية نشر مرسوم المصادقة على مشروع الضم بنفس الجريدة، فإن هذه القواعد النظرية الصرفة لا تكون دائما محصنة من المخالفة والخرق من قبل المعنيين بها، ولا تحظى من قبلهم في الغالب الأعم بواجب الإحترام، خاصة في زمن أصبحت سمته البارزة نزوع الأفراد نحو مخالفة القوانين المقيدة لإرادتهم التعاقدية للقيام بالعمليات التي ترتبها إرادتهم على حقوق ملكيتهم العقارية.

وفي هذا السياق، فإذا كانت المقتضيات العامة ممثلة في أحكام الفصل 978 من ق.ل.ع والمكرسة على مستوى المادة 27 من مدونة الحقوق العينية، تخول للشركاء حق إنهاء حالة الشيع وانفراد كل شريك بحظه ونصيبه مفرزا، فإن ظهير ضم الأراضي الفلاحية، يمثل استثناء على مستوى حق طلب قسمة العقار المشاع والخروج منه، ولذلك نجد قرارا لمحكمة النقض يترجم هذا الاستثناء ويرتب أحكامه بعدما أبرم القرار الاستينافي موضوع النقض ورد وسيلة الطعن فيه بحيثية جاء فيها " لكن حيث إن الحد من مقتضيات الفصل 978 من قانون الالتزامات والعقود تقرر بمقتضيات النصوص المتعلقة بميثاق الاستثمارات الفلاحية وبالأخص منها المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض وأن هذه المقتضيات تمنع مؤقتا بيع الأراضي التي شملها مشروع الضم في انتظار إنجازه، والقسمة مثل البيع ترمي إلى تفتيت الأرض ضد إرادة المشرع، وكانت المحكمة وقد تحققت من أن أرض النزاع يشملها



مشروع الضم ملزمة بتطبيق هذه المقتضيات ولو لم يطلبها الأطراف، فتكون على صواب حين قضت بمنع القسمة في انتظار إنجاز مشروع ضم الأراضي، فالوسيلتان عديمتا الأساس⁷⁴³

ويعد القرار المذكور تزكية لما سبق لنفس المحكمة أن قرره في قرار أشارت فيه إلى قيد منع التصرف في العقارات موضوع مسطرة الضم، وأوضحت فيه الغاية من إقراره، بعدما ردت وسيلة النقض من خلال حيثية ورد فيها " لكن حيث إن مشروع ضم الأراضي لما قد يؤدي إليه تنفيذه من مقايضة بين العقارات المتجاورة بحيث يعطى مالك قطعة أو قطعا معينة في مكان معين قطعة أخرى بديلة كانت على ملك شخص آخر، وتفاديا لما قد ينتهي إليه من تغييرات في وضعية العقارات على هذا النحو منع المشرع تفويتها إلى أن تقع المصادقة على مشروع الضم، ولهذا فإن العلة الأساسية التي بنت عليها المحكمة قضاءها برفض دعوى بطلان بيع العقارات موضوع النزاع هي التي أشارت فيها وعن صواب إلى أن منع التفويت المذكور منع مؤقت ينتهي بالمصادقة على مشروع الضم، الذي انتهى في هذه القضية دون أن يحدث أي تغيير في وضعية هذه العقارات فتكون هذه الوسائل جميعها غير مرتكزة على أساس⁷⁴⁴.
بيد أنه يبدو لنا بأن محكمة النقض، وهي تقضي بتأييد القرار الاستينافي القاضي برفض بطلان عقد مبرم بشكل مخالف لقيد المنع من التصرف المنصوص عليه في الفصل الرابع مكرر من ظهير ضم الأراضي الفلاحية، بعله أن المنع المذكور ذو طابع مؤقت ينتهي بانصرام مدة المنع، وأن انصرام المدة المذكورة دون حدوث أي تغيير في وضعية العقارات محل عملية الضم يبقي العقد المبرم بشكل مخالف للمقتضى المذكور صحيحا، ما دام لم يخالف الغاية من إقراره وهي تفادي وقوع تغيير في وضعية العقارات محل مشروع الضم، يبدو بأنها لم تكن صائبة أو موفقة فيما ذهبت إليه، اعتبارا لما يستشف من قرارها المذكور من ربط أو بالأحرى تعليق التصرف المبرم أثناء فترة المنع على مرور شرط المدة، ذلك أن المنع المؤطر بالفصل السالف الذكر، وإن كان منع مؤقتا فإنه مطلق ليس من حيث المدة طبعاً، ولكن من حيث التصرف المقصود بالمنع، وليس من شأن انتهاء فترة المنع المذكورة أن يصحح العقد الباطل بنص القانون، إذ الباطل باطل، وبطلان العقد وفقا للقواعد العامة المؤطرة له لا يمكن التصديق عليه أو إجازته.

غير أن نفس التوجه هو الذي تكرر من خلال قرار آخر قضت فيه برد وسيلتي النقض بالتعليل المستند إلى أن منع التفويت المنصوص عليه في ظهير 1962/6/30 المشار إليه ليس منعاً مطلقاً خلافاً لما جاء في الوسيلة الأولى وإنما هو منع مؤقت لما ينتهي إليه مشروع الضم من تغيير في وضعية العقارات المضمومة، ولذلك فالقرار المطعون فيه عندما اعتبر أن منع التفويت المنصوص عليه في الظهير المذكور هو منع مؤقت وأن المصادقة على مشروع الضم قد تمت دون أن يحدث تغيير في عقار النزاع، واستدل على كل ذلك بقرار المجلس الأعلى عدد 1918 الصادر في الملف المدني 84/466 بتاريخ 1986/08/27، فهو لم يخرق مقتضيات ظهير 1962/6/30 وجاء مركزاً على أساس وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار⁷⁴⁵.

بيد أن التوجه المنتقد لمحكمة النقض والمكرس بواسطة القرارين المشار إليهما أعلاه، يبدو بأنه قد تراجعت عنه، وتغير في اتجاه تطبيق مقتضيات الفصل الرابع مكرر من ظهير ضم الأراضي الفلاحية التطبيق الصحيح والسليم، ذلك التغيير الذي تجسد فيما ردت به محكمة النقض وسيلة الطعن من خلال ما جاء في حيثية قرارها الذي استندت فيه إلى المنع وإلى جزاء مخالفته المنصوص عليهما في إطار الفصل الرابع مكرر من قانون الضم بالقول " لكن حيث إنه بموجب الفصل الرابع مكرر من ظهير 1962/6/30 بشأن ضم الأراضي، فإن عقود البيع المتعلقة بالأراضي الواقعة داخل منطقة الضم إنما تكون ممنوعة وتعتبر باطلة أثناء المدة الواقعة بين تاريخ نشر الإعلام عن إيداع التصميم والبيان التجزيئيين بمقر السلطة المحلية وتاريخ نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على الضم في الجريدة الرسمية"⁷⁴⁶.

743 - قرار محكمة النقض رقم 1795، الصادر بتاريخ 10 يوليوز 1991، في الملف العقاري عدد 87/476. أشار إليه عبد العزيز توفيق في كتابه، قضاء المجلس الأعلى في القسمة خلال أربعين سنة، مطبعة النجاح الجديدة، الطبعة الأولى، 1999، الدار البيضاء، ص، 59-60.

744 - قرار محكمة النقض رقم 1918 بتاريخ 27 غشت 1986، ملف مدني عدد 84-466، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 40، السنة 12، دجنبر 1987، ص 335-337.

745 - قرار محكمة النقض عدد 3785 الصادر بتاريخ 2004/12/29 في الملف المدني عدد 2004/4429، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، عدد 66، سنة 2006، من ص 26 إلى ص 29.

746 - قرار محكمة النقض عدد 2138، صادر بتاريخ 13 يوليوز 2005، في الملف المدني عدد 1432/1/2003، (غير منشور).



وقد وجد لهذا التوجه المنطوي على فرض رقابة صارمة للعمليات العقارية المنجزة خلافا للضوابط المفروضة من قبل القوانين المتعلقة بميثاق الاستثمار الفلاحي، في شقه المتعلق بقانون الضم، صدى واسعا على صعيد محاكم الموضوع بدرجتها، التي تبسط رقابتها هي الأخرى على العمليات العقارية المذكورة، وفي هذا الصدد نشير إلى ما جاء في قرار استينافي⁷⁴⁷ من أن ما نعاه المستأنف بخصوص صحة التفويت غير مؤسس لكونه أقر بأن المدعى فيه كان محل مسطرة ضم الأراضي، وأن التفويت قبل التصديق على مشروع الضم ممنوع وفق ظهير 1962/06/30 المعدل بظهير 1969/07/25، وأن إقدام المستأنف على التصرف في المدعى فيه بالحرث والغرس طوال 38 سنة لا يبرر نقل الملكية إليه، طالما أن العقد باطل.

ويلاحظ مدى صرامة تعامل القضاء مع العمليات العقارية الممنوعة بموجب الفصل الرابع مكرر من قانون ضم الأراضي، ذلك أن المشتري الذي اشترى عقارا مثقلا بشرط المنع القانوني من التصرف على غرار المنصوص عليه في الفصل الرابع مكرر المذكور، لا تنفعه لا حيازته لمشتراه ولو طالبت مدتها، ولا تصرفه المادي فيه، ما دام أن مدخله إليه كان بعقد بيع باطل بطلانا مطلقا وفق أحكام وضوابط قانون ضم الأراضي، كما هو الحال في النازلة التي صدر بشأنها القرار الاستينافي المشار إليه أعلاه.

وفي إطار سرد ملامح المراقبة القضائية للعمليات العقارية في إطار قانون الضم، نشير إلى ما قضت به محكمة أول درجة في نازلة جاء في إحدى تعليقات الحكم الصادر بشأنها بأن "وقوع الرسم العقاري المشتل على الحقوق التي اشتراها المدعي في إحدى مناطق ضم الأراضي يخضعه لما ينص عليه الفصل 4 مكرر من الظهير الشريف رقم 105.62.1 بشأن ضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض من أن العقود الرضائية المبرمة بعوض أو بغير عوض و المتعلقة بالتخلي الكلي أو الجزئي عن الأراضي الواقعة داخل منطقة الضم تكون ممنوعة وإلا اعتبرت باطلة، وذلك إلى غاية نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على عملية الضم"⁷⁴⁸.

وفي نفس السياق أقر حكم ابتدائي مبدأ عدم قابلية أراضي الضم محل مشروع الضم للتفويت الإرادي ورتب عن مخالفته الجزاء القانوني المناسب، من خلال ما جاء في حيثيته المركزية بالقول "وحيث إنه لما ثبت لهذه المحكمة من خلال الشهادة العقارية المستخلصة من الرسم العقاري عدد 11/6132، المطلوب تقييد عقد البيع فيه أن العقار محل عقد البيع المذكور خاضع لمقتضيات التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي، وواقع في قطاع ضم الأراضي، قسم مسعود وكان هذا الأخير قد تم بشأنه نشر الإعلان عن إيداع التصميم والبيان التجزيئين من قبل المحافظ العقاري لدى السلطة المحلية لموقع العقارات محل عملية الضم بالجريدة الرسمية بتاريخ 1970/11/25، ولم يتم نشر المرسوم الوزاري الصادر بالمصادقة على مشروع ضم الأراضي للقطاع المذكور بنفس الجريدة إلا بتاريخ 1990/02/14، فإن عقد البيع المبرم بتاريخ 1974/05/06 مآله البطلان بعلة إبرامه داخل فترة المنع من التصرف كما هي محددة أعلاه، فيغدو عقدا ممنوعا وباطلا بموجب المادة الرابعة مكرر من ظهير 1969/07/25 المعدل والمتمم لظهير 1962/06/30 المتعلق بضم الأراضي الفلاحية بعضها إلى بعض الناصة على أنه "ابتداء من التاريخ الذي ينشر فيه بالجريدة الرسمية الإعلان عن إيداع التصميم والبيان التجزيئين بمقر السلطة المحلية وإلى أن ينشر المرسوم الصادر بالمصادقة على ضم الأراضي بعضها إلى بعض، فإن جميع العقود الاختيارية المبرمة بغير عوض أو بعوض والمتعلقة بالتخلي الكلي أو الجزئي عن الأراضي الواقعة داخل منطقة الضم التي يهملها هذا النشر أو بمعاوضتها أو قسمتها تكون ممنوعة وإلا اعتبرت باطلة"⁷⁴⁹؛ والواضح بأن القضاء المغربي بمختلف درجاته يتصدى بكل صرامة للعمليات العقارية المخالفة للشرط والقيد المانع من التصرف المنصوص عليه في إطار الفصل الرابع مكرر من قانون الضم.

747- قرار محكمة الاستئناف بالناظور رقم 388، صادر بتاريخ 2012/06/26، في الملف المدني عدد 11/420 (غير منشور).

748- حكم صادر عن ابتدائية أربعاء الغرب بتاريخ 2004/4/21 في ملف العقار المحفظ عدد 03 / 19، منشور بمجلة الإشعاع، العدد 29، غشت 2004، ص 290.

749- حكم المحكمة الابتدائية بالناظور صادر بتاريخ 2013/10/28 في الملف العقاري عدد 2011/7/162 (غير منشور)؛

- وفي نفس هذا التوجه أحكام لنفس المحكمة منها: الحكم الصادر في الملف العقاري تحفيظ عدد 2004/8/13 بتاريخ 2014/7/14 (غير منشور)، والحكم الصادر

بتاريخ 2013/12/9 في الملف العقاري 2013/7/319 (غير منشور)؛



الفقرة الثانية: المراقبة القضائية على التصرف في الأراضي المكونة للهياكل العقارية المضمومة؛

إذا كانت واقعة أو شكلية نشر مرسوم المصادقة على مشروع عملية ضم الأراضي الفلاحية بالجريدة الرسمية، هي مناط انتهاء مفعول المنع من التصرف في العقارات المقصودة بعملية الضم، وهو بهذا المعنى اعتبر منعا مؤقتا، كما هو جلي من القرارات والأحكام القضائية موضوع السرد أعلاه، فإن نفس الواقعة تشكل مناطا لبداية قيد آخر مانع من التصرف في العقارات المضمومة في السريان.

ولذلك فإن العقارات محل تطبيق قانون عملية الضم تبقى في حقيقتها مثقلة على الدوام بالشرط القانوني المانع من التصرف فيها بشكل يخالف إرادة المشرع، كل ما هنالك أن طبيعة المنع من التصرف وآلياته تختلف قبل المصادقة على مشروع الضم ونشره بالجريدة الرسمية عنها بعد المصادقة والنشر المذكورين، إذ يظل منعا مطلقا في الحالة الأولى ومؤطر بالفصل الرابع مكرر، في حين يغدو في الحالة الثانية منعا نسبيا مرخصا أو مأذونا كما هو مؤطر بالفصل 22 من قانون الضم، بمعنى أنه ينتقل من الطابع المطلق والصارم إلى الطابع النسبي المرن في حدود معينة.

واستجلاء لمظاهر الدور القضائي وتبيان مدى تفاعله مع تحول طبيعة مراقبة العمليات العقارية في نطاق قانون الضم بين المنصوص عليها في نطاق الفصل الرابع والفصل 22 منه، نشير إلى ما قضت به محكمة النقض في قرار جاء من بين ما جاء فيه بـ " أن المحكمة المطعون في قرارها قد أوضحت في تحليلها عن صواب استنادا إلى الشهادتين العقاريتين المدلى بهما في الملف أن القطعتين الأرضيتين خاضعتان للتشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي وأوردت في تحليلها بشأنهما أنه بمقتضى الفصل 2 من ظهير 1995/8/11 لا تقبلان القسمة العينية لكونها من أراضي الضم وتشتمل مساحتها 5 هكتار، إلا أنه يجوز بيعها بالمزاد العلني بمقتضى الفصل 7 من نفس الظهير"⁷⁵⁰، ويتضح من حيثية القرار أعلاه، أن القسمة المقصودة بالمنع في نطاق قانون ضم الأراضي الفلاحية الواقعة في إحدى دوائر الري، هي القسمة العينية التي تؤول إلى فرز قطع أرضية أقل من الحد الاقتصادي (05 هـ) المفروض قانونا، ولا تمتد لتشمل قسمة التصفية التي تؤول إلى بيع العقار بالمزاد العلني، والتي يجوز للمحكمة الحكم بها دون أن تخرق القانون المذكور.

وفي قرار آخر لنفس المحكمة جاء من بين ما جاء فيه أنه طبقا لظهير 1969/7/25 المتعلق بضم الأراضي فإنه لا يمكن بيع أو قسمة هذه الأراضي إلا بعد الحصول على إذن من طرف لجنة ضم الأراضي⁷⁵¹، وواضح من خلال هذا القرار أيضا تأكيده على الطابع الخاص الذي تكتسيه العمليات والتصرفات العقارية الواقعة داخل دوائر الضم والخاضعة لقانون الاستثمار الفلاحي، من حيث إنها عمليات وتصرفات مأذونة أو مرخصة، متوقفة صحتها على الحصول على إذن من لجنة ضم الأراضي.

وفي ذات السياق جاء في إحدى حيثياته قرار استينافي "... أنه، وعلاوة على ذلك، فإن القطعة الأرضية المدعى فيها واقعة في منطقة ضم الأراضي، حسب ما تثبته شهادة المحافظ العقاري المدلى بها في الملف وأن هذه الأراضي لا يمكن قبول قسمة فيها، إلا بعد الحصول على إذن من لجنة ضم الأراضي الفلاحية المنظم بظهير 25 يوليوز 1969، ولم تدلي المستأنفة عليها بالإذن المذكور"⁷⁵².

وعلى نفس المنحى سارت استينافية الرباط عندما قضت بقرار جاء في مضمون حيثية ما يلي "وحيث إن الأرض المطلوب قسمتها واقعة بمنطقة ضم الأراضي بشهادة المحافظ، وأن القسمة تخالف الهدف المقصود من الضم، مما يكون معه الحكم المستأنف غير مصادف للصواب"⁷⁵³.

وجدير بالذكر بأن القرار المذكور قد ألغى الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى من قسمة الأرض موضوع الطلب، بالرغم مما أثاره فريق المدعى عليهم من وقوعها بمنطقة ضم الأراضي، وهو نموذج من القرارات التي تصحح أخطاء قضاة أول درجة في تطبيق

750- قرار محكمة النقض عدد 213، صادر بتاريخ 20/3/2002، في الملف العقاري عدد 99/1/2/308، أشار إليه عبد العزيز توفيق في كتابه، قضاء المجلس الأعلى في القسمة من سنة 1998 إلى 2004، الجزء الثاني، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 140-143.

751- قرار محكمة النقض رقم 2125، صادر بتاريخ 13 يوليوز 2005، في الملف المدني عدد 1140/2/1/2004، (غير منشور).

752- قرار محكمة الاستئناف بالقنيطرة رقم 1654 بتاريخ 21 ماي 1990، ملف مدني عدد 90/648، منشور بمجلة الإشعاع، العدد 4، السنة الثانية، دجنبر 1990، ص 162.

753- قرار استينافية الرباط، رقم 1571، صادر بتاريخ 08/12/1981، في الملف عدد 78/158، (غير منشور).



قانون الضم وقانون الاستثمار الفلاحي، والتي يبدو بأنها نادرة الوقوع، حيث إنه في نفس السياق صدر حكم ابتدائي حديث، أثرنا سرد حيثيته المركزية لإحاطتها الشاملة بمراقبة العمليات العقارية في نطاق الفصل 22 من قانون الضم، إذ جاء في مضمونها ما يلي " حيث إن الثابت من الشهادة العقارية المستخرجة من الرسم العقاري عدد ... أن العقار الذي توثق له والمطلوب قسمته من قبل المدعية، واقع بمنطقة ضم الأراضي، قسم زعاج، مساحته 13 هـ 89 آر 3 س، وخاضع لمقتضيات التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي، وأنه لما ثبت هذا الواقع، وكانت المادة 22 من ظهير 1969/07/25 المغير والمتمم للظهير الأصلي لضم الأراضي الفلاحية المؤرخ في 1962/06/30، ناصة على أن كل تقسيم للقطع الأرضية الموجودة بمنطقة وقع ضم أراضيها بعضها إلى بعض، ممنوع ابتداء من تاريخ نشر المرسوم الصادر بالمصادقة على مشروع ضم الأراضي بعضها إلى بعض في الجريدة الرسمية ما لم يتم الحصول على إذن لجنة الضم، وأنه لا يمكن الإذن في القسمة إلا إذا بقيت أو خصصت بكل تجزئة جديدة منافذ تماثل المنافذ التي كانت للعقار المقسم، وإلا إذا كانت القطع الجديدة تستفيد من نفس الإمكانيات الخاصة بالري والاستثمار، وذلك كله تحت طائلة اعتبار جميع الإجراءات التي تتم خلافا لمقتضيات هذا الفصل باطلة، والبطالان في هذا الإطار مطلق لتعلقه بالنظام العام العقاري، لما كان الأمر كذلك، ...، فإن طلب القسمة في نازلة الحال، غير مبرر وغير ذي أساس قانوني، ولا تسعفه القواعد العامة للقسمة، ما دام أن المطلوب قسمته خاضع لتشريع خاص، مما يتعين بالتالي رفض طلب القسمة " 754.

والواقع بأن الحكم الابتدائي من خلال حيثيته المركزية المسرودة أعلاه، قد أحاط بالضوابط المنظمة للعمليات العقارية، وبخاصة القسمة، الواقعة بدوائر ضم الأراضي والخاضعة لتشريع الاستثمار الفلاحي، مثيرا وبشكل تلقائي بطلان العمليات المخالفة للضوابط المذكورة، ومعتبرا إياه من النظام العام العقاري، وهو ما يعبر عن التوجه الصارم للقضاء المغربي، ولا سيما للمحكمة مصدرة الحكم محل التعليق، إزاء العمليات المراقبة في نطاق القانونين المذكورين.

بيد أنه برغم ذلك، فإن الحكم المذكور لم يبين طبيعة القسمة الممنوعة أو المراقبة، إذ أن القسمة المقصودة بالمراقبة هي القسمة القضائية العينية، دون سواها من قسمة التصفية، التي تبقى إمكانية الحكم بها قائمة وفق ما ذهب إليه قرار محكمة النقض المشار إليه أعلاه.

وعموما، فإن الملاحظ من خلال استعراض معالم العمل القضائي المجسدة لدوره الرقابي على العمليات العقارية الخاضعة لقيد المراقبة منعاً وإذنا في إطار قانون الضم، أنه ينسجم ويتناغم، في عمومته، مع المقتضيات القانونية المؤطرة للمراقبة المذكورة، وهو تناغم يستجيب للتكامل المطلوب والضروري بين النص القانوني في حيزه النظري، ودقة وحسن تطبيقه في واقعه العملي، بالشكل الذي تتحقق منه الغاية من إقرار النص المتمحورة، في هذا النطاق، حول تفادي تقسيم العقارات الفلاحية وتفتيتها بصورة تتأثر بها السياسة الفلاحية النازعة نحو تسييد نوع محدد من الاستغلاليات الفلاحية بشكل يسمح بتطوير الانتاج وتحقيق المردودية اللازمة وبما يحقق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي.

المطلب الثاني: المراقبة القضائية المستندة لقانون الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية؛

يعد قانون الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة بدوائر الري، وبدوائر الاستثمار الفلاحي بالأراضي الفلاحية غير المسقية، من أبرز القوانين الصادرة في نطاق قانون الاستثمار الفلاحي، لكونه يتناول بالتنظيم العمليات العقارية المجراة على الأراضي السالف ذكرها من حيث حدودها وضوابطها وشروطها، بشكل يترجم قيودا تشريعية ويرسخ لمراقبة قانونية استثنائية على العمليات المذكورة بشكل يضمن تحقيق الأهداف المسطرة بقانون وميثاق الاستثمار الفلاحي، وبالتالي فهو نموذج من القوانين ذو البعد الاقتصادي بمفهومه العام.

ولما كان القانون المذكور سن مقتضيات رقابية صارمة على العمليات العقارية المقصودة بأحكامه، فإن الأمر يفرض علينا في هذا الصدد، بحث وتبيين مدى انعكاس تلك المقتضيات النظرية الصرفة على مستوى الممارسة القضائية العملية، وبالنسبة استجلاء



درجة الضبط للعمليات العقارية المذكورة، وذلك من خلال سرد ما تمكنا من الحصول عليه من مقررات قضائية مترجمة لتلك المراقبة، سواء على مستوى محاكم الموضوع، أم على مستوى محكمة النقض وهي تتناول مدى تقييد الأولى بالقانون. وتجسيدا لما سبق فقد استجابت محكمة النقض لما عابه الطاعن على القرار ونقضته بقولها "حقا، فقد صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه دفع بأن المبيع يخضع للقانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية والمحكمة ذهبت في قضائها إلى اعتبار البيع صحيحا دون مراعاة الدفع المذكور، والحال أنه معزز بشهادة المحافظة العقارية المثبتة لذلك، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا، وهو بمثابة انعدامه يجعله عرضة للنقض"⁷⁵⁵.

والواقع أن القرار أعلاه لمحكمة النقض، وبقدر ما يعكس تقيدها بمقتضيات القانون الرامي إلى الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية، وهو ما ينبغي أن يكون، فإنه يوضح من جهة أخرى، التعامل السلبي لمحكمة الاستئناف المصدرة للقرار المطعون فيه بوسيلة متخذة من خرق أحكام القانون المؤطرة لتقسيم العقار الفلاحي، والتي استجابت لها محكمة النقض من خلال حيثية قرارها أعلاه التي ألغت بها القرار الاستئنافي، إذ كانت المحكمة المصدرة له مطلوب منها أن تحكم ببطالان العقد المذكور بشكل تلقائي لتعلقه بالنظام العام وفق ما جرى عليه القضاء المغربي، فأحرى أن يثيره أحد من الأطراف في شكل دفع وتتموقع إزاءه المحكمة موقعا وموقفا سلبيا.

بيد أن مثل هذه القرارات الاستئنافية، يبدو بأنها استثنائية ولا يمكن أن تشكل أساسا لنقد تعاملها السلبي في هذا الصدد مع عمليات التقسيم المخالفة للمقتضيات القانونية أعلاه، بدليل أن العمل القضائي في غالبية على مستوى محاكم قضاء الموضوع بشقيه الابتدائي والاستئنافي، يذهب نفس مذهب محكمة النقض المترجم على مستوى القرارات المسرودة والمشار إليها أعلاه. وتبيننا لذلك، فقد قضت استئنافية الناظور بقرار رفضت فيه طلب الحكم بتقييد رسم شراء ممنوع وفق ضوابط التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي بالسجل العقاري، إذ أكدت في إحدى حيثياته ما يلي "وحيث...إن العقار خاضع لمسطرة ضم الأراضي وفق ظهير 1962/6/30 كما هو مغير ومتمم بظهير 1969/7/25 ولمقتضيات التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي، فجميع العمليات التي يمكن أن تخفف بها الأملاك التي تعادل مساحتها 5 هكتارات أو تقل عنها ممنوعة، فضلا عن أن ظهير 1995/08/1 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري كما حددها ظهير 1969/7/25 ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية المحدد في ظهير 1995/02/2 أورد القطع الأرضية الموضوع لها رسم عقاري واحد ضمن دائرة المنع من التفتيت إلى ما دون المساحة المذكورة..."⁷⁵⁶.

وفي نفس السياق، فإن الواقع يفيد بأن المحاكم الابتدائية رسخت عملا قضائيا لا يتزعزع في نطاق تعاملها وتطبيقها الصارم للمقتضيات القانونية الهادفة إلى الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية وفق تشريعات الاستثمار الفلاحي، ونستحضر تدليلا على ذلك ما تصدى به الحكم الابتدائي لعقد بيع مخالف للمقتضيات المذكورة من خلال حيثية رفض بها الطلب جاء فيها ما يلي "وحيث يتبين من الشهادة العقارية المتعلقة بالمطلب رقم 11/614، أن الملك المذكور يخضع للتشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي، وإنه بمقتضى المواد 2 و4 و9 من القانون رقم 94/34 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية داخل دوائر الري، فإن مساحة الإستغلال الدنيا في دوائر الري تحدد بخمسة هكتارات، ويمنع أن يبرم بشأن الأراضي المذكورة أي عقد تصرف يترتب عنه إحداث قطع تقل مساحتها عن مساحة الإستغلال الدنيا، وتعتبر العقود المبرمة خلافا لهذه الأحكام باطلة ولا عمل بها. وحيث إنه تأسيسا على هذه المقتضيات المتعلقة بالنظام العام فإن العقد الذي يتمسك به المدعي باطل ولا أثر له"⁷⁵⁷.

755- قرار الغرفة المدنية، القسم الخامس، بمحكمة النقض عدد 2749، مؤرخ في 2010/06/15، ملف مدني عدد 2008/5/1/3777 (غير منشور).

- ويراجع بخصوص نفس الاتجاه:

- قرار الغرفة المدنية، القسم الخامس، بمحكمة النقض عدد 2750، مؤرخ في 2010/06/15، ملف مدني عدد 2008/5/1/3778 (غير منشور).

- قرار الغرفة المدنية، القسم الخامس، بمحكمة النقض عدد 2747، مؤرخ في 2010/06/15، ملف مدني عدد 2008/5/1/3775 (غير منشور).

756- قرار استئنافية الناظور عدد 448، صادر بتاريخ 2003/05/20، في الملف المدني عدد 2002/651 (غير منشور).

757- حكم المحكمة الابتدائية بالناظور رقم 96 بتاريخ 14 فبراير 2005، ملف عقاري 01/2156 (غير منشور).



وفي سياق متصل، وبنفس الفعالية القضائية في المراقبة، ورد في حكم ابتدائي آخر ما يلي " حيث إن الثابت من الشهادة العقارية المؤرخة في 2011/05/12 أن العقار موضوع الرسم العقاري المذكور، يقع في منطقة لضم الأراضي مساحته 9497 م²، وهو أرض زراعية مسقية وخاضعة للتشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي، وإنه، وعلى فرض ورود البيع المذكور على جزء من الرسم العقاري عدد 11/578، فإن الوضعية القانونية للعقار موضوع الرسم المذكور، باعتباره خاضع لمقتضيات التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي وواقع داخل منطقة لضم الأراضي خاضعة لنظام الري، تجعله خاضعا للقيود والموانع المنصوص عليها فيه، باعتبارها تمنع القيام بالعمليات العقارية المؤدية إلى تفتيت وتجزئ العقارات الخاضعة للقانون المذكور بشكل يخالف إرادة المشرع، وأن مقتضياته تعد من متعلقات النظام العام العقاري، وتثار تلقائيا من قبل المحكمة ولو لم تثر من قبل أحد الأطراف، ولذلك فإن البيع الذي يوثق له الرسم العدلي عدد 35، ممنوع قانونا..."⁷⁵⁸.

والواضح من الحكم أعلاه أنه اعتبر العقود المخالفة لمقتضيات قانون الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية باطلة بطلانا مطلقا، لتعلق مقتضيات القانون المذكور بالنظام العام العقاري، وأنه لذلك يثار تلقائيا من قبل المحكمة، ولا تكون في ذلك مرهونة بما عسى أن يثيره الأطراف في هذا الصدد، ولذلك، فتوجه وموقف المحكمة سليم من الناحية القانونية ومنسجم مع المقتضيات والقواعد العامة للبطلان.

وقضت نفس المحكمة في حكم آخر⁷⁵⁹ أكدت فيه بأن خضوع العقار للقانون رقم 34.94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية الواقعة داخل دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية، والذي حدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات، يمنع إجراء أي تصرف قانوني من شأنه أن يخفض مساحته إلى أقل من 5 هكتارات، فخلصت في حكمها إلى عدم قبول الدعوى.

وفي نفس السياق صدر حكم ابتدائي في نطاق قانون الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية رقم 94/34، أثرتا سرد حيثيته المركزية التي جاء في مضمونها، التي رفض بها طلب القسمة، ما يلي " حيث إن الثابت من الشهادة العقارية المستخرجة من الرسم العقاري عدد ... أن العقار الذي توثق له والمطلوب قسمته من قبل المدعية، واقع بمنطقة ضم الأراضي، ... وخاضع لمقتضيات التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي، وأنه لما ثبت هذا الواقع، ... وكانت مقتضيات المواد 2 و 4 و 9 من القانون رقم 94/34 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية داخل دوائر الري، تحدد مساحة الاستغلال الدنيا في دوائر الري بخمسة هكتارات، ويمنع أن يبرم بشأن الأراضي المذكورة أي عقد تصرف يترتب عنه إحداث قطع تقل مساحتها عن مساحة الاستغلال الدنيا، وتعتبر العقود المبرمة خلافا لهذه الأحكام باطلة ولا عمل بها، وأن القسمة المقصودة بالنصوص المذكورة منصرفة أيضا إلى القسمة القضائية، فإن طلب القسمة في نازلة الحال، غير مبرر وغير ذي أساس قانوني، ولا تسعفه القواعد العامة للقسمة، ما دام أن المطلوب قسمته خاضع لتشريع خاص، مما يتعين بالتالي رفض طلب القسمة"⁷⁶⁰.

وسيرا على نفس النهج نشير إلى ما جاء في حكم ابتدائي من " إن الثابت من شهادة الملكية التي توثق للعقار ذي الرسم العقاري عدد ... أن هذا الأخير خاضع لمقتضيات التشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي وواقع في دائرة لضم الأراضي الفلاحية، وأن هذا الوضع القانوني للعقار محل الدعوى يجعله خاضعا للضوابط المنصوص عليها في القانون المذكور فيما يتعلق بقسمته واستغلاله والتصرف فيه، وهي قواعد خاصة ذات طبيعة أمرة، سيما المنصوص عليها في الفصل 04 و 05 و 08 من القانون رقم 34/94 المتعلق بالحد من تقسيم الأراضي الفلاحية في دوائر الري ودوائر الاستثمار بالأراضي الفلاحية غير المسقية"⁷⁶¹؛ كما قضت ابتدائية الناضور بحكم حديث رفضت فيه طلب القسمة العينية، واستجابت لطلب قسمة التصفية من خلال الحيثيات التالية

758 - حكم المحكمة الابتدائية بالناظور رقم 752، صادر بتاريخ 2011/12/19، في الملف العقاري عدد 2003/527 (غير منشور).

759 - حكم المحكمة الابتدائية بالناظور رقم 341، صادر بتاريخ 2002/02/18، في الملف المدني رقم 2000/444 (غير منشور).

760 - حكم المحكمة الابتدائية بالناظور، رقم 657، صادر بتاريخ 2012/10/15، في الملف الأسري عدد 11/11/2263 (غير منشور).

761 - حكم ابتدائية الناضور صادر بتاريخ 2015/01/12 في الملف العقاري عدد 2014/7/331 (غير منشور)؛



وحيث إنه وفق المادة 313 من مدونة الحقوق العينية فإن القسمة التامة بحكم قضائي تراعي القوانين والضوابط الجاري بها العمل؛

وحيث إن الثابت للمحكمة من تقرير الخبرة المنجزة، ومن الشهادة العقارية الموثقة للأرض المطلوب قسمتها، أن الأخيرة تعد أرضا فلاحية سقوية وخاضعة لقانون ضم الأراضي، وأنه بالنظر لعدد الشركاء ومساحة الأرض المذكورة المحددة في 10 هو و 66 آ، فإن قسمتها عينا يؤول وجوبا إفراز قطع أرضية صغيرة، وهو ما يؤدي إلى خرق ضوابط القسمة المنصوص عليها في ظهير ضم الأراضي لسنة 1969، سيما الفصل 22 مكرر منه، والتشريع المتعلق بالاستثمار الفلاحي وقانون الحد من تقسيم الأراضي السقوية، سيما الفصل 04 منه؛ مما يتعين رفض قسمة الأرض المذكورة قسمة عينية؛

وحيث إنه أمام عدم إمكانية قسمة الأرض المطلوب قسمتها عينا للعلة أعلاه، فإن الطريق الاحتياطي لإنهاء الشيع في المدعى فيه عملا بالمادة 318 من مدونة الحقوق العينية هي قسمة التصفية، ببيعها بالمزاد العلني انطلاقا من الثمن الافتتاحي المقترح من قبل الخبير "762".

خاتمة:

الملاحظ من خلال استعراض معالم العمل القضائي المجسدة لدوره الرقابي على العمليات العقارية الخاضعة لقيود المراقبة منعاً وإذناً في إطار قانون الضم وقانون الحد من تقسيم الأراضي الفلاحية، أنه ينسجم ويتناغم، في عمومته، مع المقتضيات القانونية المؤطرة للمراقبة المذكورة، وهو تناغم يستجيب للتكامل المطلوب والضروري بين النص القانوني في حيزه النظري، ودقة وحسن تطبيقه في واقعه العملي، بالشكل الذي تتحقق منه الغاية من إقرار النص المتمحورة، في هذا النطاق، حول تفادي تقسيم العقارات الفلاحية وتفتيتها بصورة تتأثر بها السياسة الفلاحية النازعة نحو تطوير الإنتاج، وتحقيق المردودية اللازمة بما يحقق الاكتفاء الذاتي والأمن الغذائي، ويؤسس أيضاً للأمن القضائي في هذا المجال ذو الارتباط بالنظام العام العقاري.

بيد أنه، إن كان دور القضاء، قضاة الحكم خاصة، ذو أهمية، وينبغي أن يتكرس ويتواتر لمعالجة والتصدي بكل الصرامة المطلوبة للعمليات العقارية المبرمة خرقاً لآليات وضوابط المراقبة التشريعية لتلك العمليات تحصيناً وتحقيقاً للأهداف سبب إقرارها، فإن مساعدي القضاء، وكافة العاملين في مجال العدالة، ومختلف الأجهزة الإدارية المعنية، مطالبة أيضاً بتكريس وإعمال نفس الدور بالمسؤولية والفعالية المطلوبة لتحقيقاً للتكامل المنشود في المراقبة، ووصولاً إلى تطبيق النص القانوني التطبيق السليم وبكل الفعالية المطلوبة.

وفي هذا النطاق لابد من الإشارة إلى دور الخبراء العقاريين وهم ينجزون تقارير الخبرة، سيما بمناسبة دعاوى القسمة، إذ لابد من التركيز على تبيان الوضعية العقارية اتجاه إمكانية أو عدم إمكانية قسمة ذلك العقار، وكذلك بالنسبة للعدول والموثقين وهم بصدد تحرير العقود الممنوعة والمراقبة بنص القانون، والمحافظين على الأملاك العقارية أثناء تقديم تلك العقود من أجل التقييد أو لأجل التحفيظ أو للإيداع، دون أن نخفي دور قضاة التوثيق خلال مراقبتهم للشهادات العدلية ومباشرتهم لمسطرة المخاطبة على الرسوم العدلية، وقضاة النيابة العامة من خلال تفعيل سلطة متابعة المخالفين لقوانين مراقبة العمليات العقارية، ومن خلال ما تبديه من ملتزمات في نطاق دعاوى قسمة العقار المشاع ذو المصدر الإرثي، باعتبارها طرفاً أصلياً في مثل تلك الدعاوى.