منازعات الكراء الوقفي – الوجيبة الكرائية نموذجا

Endowment Lease Disputes – Rental Payment as a Model

هند نگادي Hind Ngadi

باحثة بسلك الدكتوراه

جامعة محمد الخامس – الرباط

كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية أكدال

الملخص :

قد حرص المشرع من خلال مدونة الأوقاف على ضمان حقوق المكري (إدارة الأوقاف)، من خلال وضعه مقتضيات حمائية ضد كل مكتري مخل بالالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب عقد الكراء، والتي يعتبر أداء الوجيبة الكرائية من أهمها، وكل تماطل في الأداء يعتبر إخلالا غير مبرر بالتزام تعاقدي يلحق ضررا بالمصالح المالية لإدارة الأوقاف.

Abstract :

The legislator, through the Endowments Code, has sought to guarantee the rights of the lessor (the Endowments Administration) by establishing protective provisions against any tenant who breaches the obligations incumbent upon them under the lease contract, foremost among which is the payment of rent. Any delay in payment is considered an unjustified breach of a contractual obligation that causes harm to the financial interests of the Endowments Administration.

مقدمة

يعتبر الوقف نظاما إسلاميا عريقا يعبر عن ثقافة التضامن بين أفراد المجتمع، ويعكس أواصر التقارب بين الميسور والمحتاج، فهو بذلك أداة لقياس عمق العلاقات الاجتماعية ومداها، ووسيلة لفحص تجذر القيم النبيلة لدى الأفراد والجماعات[29].

والوقف حسب الفقرة الأولى من المادة الأولى من مدونة الأوقاف هو "كل مال حبس أصله بصفة مؤبدة أو مؤقتة، وخصصت منفعته لفائدة جهة بر وإحسان عامة أو خاصة"[30].

ونظرا للدور الطلائعي لمؤسسة الوقف في كافة المجالات (الدينية، الاجتماعية، الاقتصادية، الثقافية، الصحية...)، فإنه في حاجة دائمة إلى الموارد المالية، وهذا ما يتم عن طريق استثمار الأملاك الحبسية من خلال عدة وسائل؛ ومن بينها عقد الكراء.

وحسب المادة 80 من مدونة الأوقاف، فإن الأموال الموقوفة وقفا عاما تكرى بإذن من إدارة الأوقاف، ولا يجوز كراؤها بأقل من ثمن المثل، شريطة التقيد بمبادئ المنافسة والمساواة بين المتنافسين، والالتزام بقواعد الشفافية والإشهار[31].

غير أنه بالرجوع لمدونة الأوقاف نجد أن المشرع المغربي قد أحجم عن وضع تعريف لعقد الكراء الحبسي، وأمام هذا الفراغ التشريعي، فقد عرفه أحد الباحثين بأنه: "عقد بمقتضاه تمنح إدارة الأوقاف، منفعة عقار إلى آخر مزايد خلال مدة معينة مقابل وجيبة كرائية يؤديها مسبقا"[32].

ولعقد الكراء الحبسي دور كبير في حماية الأملاك الحبسية من الإهمال والاندثار، ولذلك فهو يحظى بأهمية بالغة إن على المستوى التشريعي؛ وهو ما يتضح من خلال المواد المخصصة له في مدونة الأوقاف (من المادة 80 إلى 102)، أو على مستوى العمل القضائي الذي أطر هذا العقد بمجموعة من القواعد التي تبنتها مدونة الأوقاف، الأمر الذي جعل هذا العقد يتسم بخصوصيات كثيرة.

---

[29] - مجيدة الزياني : مدونة الأوقاف المغربية دراسة منهجية في الأسس والأبعاد، مطبعة الكرامة، الطبعة الأولى، 1435هـ/2014م، ص 5.

[30] - ظهير شريف رقم 1.09.236 صادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف، جريدة رسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص 3154.

[31] - انظر المادة 61 من مدونة الأوقاف.

[32] - زكرياء سويدي: الكراء الحبسي في التشريع المغربي بين امتياز الأوقاف وحقوق المكتري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة 2006، ص 2.

لكن هناك مجموعة من المنازعات التي تثار بخصوص عقد الكراء الحبسي، وشاهدنا في ذلك الواقع العملي، وسأقتصر في هذا الموضوع على المنازعة المرتبطة بالإخلال بالالتزام المتعلق بالوجيبة الكرائية.

حيث إن الوجيبة الكرائية تعتبر من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق المكتري، بل إنها العنصر المميز لعقد الكراء عن باقي العقود الأخرى.

وعليه، ما هي الأسباب الدافعة إلى المنازعة بين المكري والمكتري بسبب عنصر الوجيبة الكرائية؟ وما هي الآثار التي تترتب عن هذه الأخيرة؟

هذا ما سيتم الإجابة عنه من خلال التصميم التالي:

المطلب الأول: المنازعات المرتبطة بالوجيبة الكرائية

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المنازعة في الوجيبة الكرائية

المطلب الأول: المنازعات المرتبطة بالوجيبة الكرائية

كما سلف الذكر أعلاه، تعتبر الوجيبة الكرائية ركنا أساسيا لا ينعقد الكراء بدونها، يقوم المكتري بدفعها للمكري، مقابل تمكينه من الانتفاع الهادئ بالعين المكراة.

لكن قد يتأخر المكتري أو يمتنع عن أداء ما بذمته من مستحقات كرائية في الوقت المحدد لذلك، الأمر الذي يجعله في حالة مطل (الفقرة الأولى). كما أن عدم موافقة المكتري على الزيادة في السومة الكرائية بعد تقديمه لطلب تجديد عقد الكراء قبل انتهائه بثلاثة أشهر[33] يؤدي بدوره إلى المنازعة (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: التماطل في أداء الوجيبة الكرائية

بالرجوع إلى المادة 95 من مدونة الأوقاف نجدها تنص على ما يلي: "إذا لم يؤد المكتري كراء ثلاثة أشهر داخل أجل ثمانية أيام من تاريخ توصله بإنذار بالأداء، اعتبر في حالة مطل[34]،..."

يستشف من خلال هذه المادة أن المكتري لا يكون في حالة مطل إلا بعد أن يوجه إليه إنذار بالأداء يبقى دون جواب داخل المدة المحددة، ويبدأ سريان هذا الأجل من تاريخ توصل المكتري بالطرق القانونية الواردة في قانون المسطرة المدنية[35].

حيث إن إدارة الأوقاف توجه إنذارا إلى المكتري الذي لم يؤد كراء ثلاثة أشهر، فإذا لم يلق هذا الإنذار جوابا، فإنها ترسل إليه إنذارا قضائيا عن طريق المفوض القضائي، وهو الأمر الذي ينتج عنه إما أداء المكتري للدين والمصاريف القضائية، وإما رفض الأداء، أو الامتناع عن تسلم الإنذار، وفي هذه الحالة الأخيرة يحرر المفوض القضائي محضرا بالامتناع يعتبر بمثابة تسلم.

ولما كان الإنذار تصرفا إراديا شكليا، فإن صحته تتوقف على تضمينه مجموعة من البيانات، ورد ذكرها في المادة 24 من القانون رقم 67.12 [36] وهي:

---

[33] - انظر الفقرة الثانية من المادة 94 من مدونة الأوقاف.

[34] - المطل هو التأخير المعتبر قانونا في الوفاء بالتزام ما أو في تحصيله.

- سعيد الدغيمر: تنفيذ الالتزام بمقابل أو بطريق التعويض قضائيا في التشريع المدني المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط، 1982/1981، ص 128.

[35] - انظر الفصول من 36 إلى 39 من قانون المسطرة المدنية.

[36] - ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، جريدة رسمية عدد 6208 بتاريخ 28 نوفمبر 2013، ص 7328.

1 – الأسماء الشخصية والعائلية لأطراف العلاقة الكرائية؛

2 – عنوان المكري؛

3 – عنوان المحل المخصص للكراء وعند الاقتضاء موطن أو محل إقامة المكتري؛

4 – مبلغ وجيبة الكراء والتكاليف التابعة لها المطالب بها؛

5 – المدة المستحقة؛

6 – مجموع ما بذمة المكتري.

وتجدر الإشارة إلى أن مدونة الأوقاف لم تفرض طريقة معينة في توجيه الإنذار، بل يسوغ إرساله بأي طريقة ممكنة. كما أنه لا يتم اللجوء إلى مسطرة المصادقة على الإنذار كما هو الشأن في الكراء العادي.

غير أن ما يلاحظ بخصوص إثبات مطل المكتري عن طريق الإنذار أنه لا يعرف توجها موحدا، حيث انقسم القضاء المغربي على نفسه؛ بين من يرى ضرورة توجيه إنذار بالأداء للمكتري مستندين في ذلك على قاعدة "الكراء مطلوب لا محمول"، وهناك مجموعة من الأحكام والقرارات القضائية الصادرة في هذا الإطار أكدت بأن الكراء يطلب ولا يعرض[37].

في حين يرى البعض الآخر أن المطل يتحقق بدون توجيه للإنذار، حيث جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا – محكمة النقض حاليا – ما يلي: "طبقا للقواعد العامة إذا حل أجل الدين أصبح المدين في حالة مطل وحق للدائن أن يطالبه بالتنفيذ العيني أو بفسخ العقد دون ضرورة إنذاره بذلك طبقا للفصل 255 من ق.ل.ع"[38].

غير أن ما تجب الإشارة إليه أن نظارات الأوقاف في غالب الأحيان، لا ترفع الدعاوى الرامية إلى الأداء والإفراغ والفسخ مع التعويض عن التماطل بعد مرور أجل ثمانية أيام مباشرة، بل تتعداها إلى ما قد يصل إلى ضعف المدة أو أكثر. كما أنه يتم اللجوء إلى الصلح كلما كان فيه مصلحة ظاهرة للأحباس

[37] - جاء في قرار صادر عن المجلس الأعلى سابقا – محكمة النقض حاليا – ما يلي: "إذا ثبت من وثائق الملف أن المطلوبة قد توصلت بالإنذار لأداء واجبات الكراء التي حل أجلها ومنح لها أجل غير أنها لم تستجب له، تكون في حالة مطل يبرر الفسخ والإفراغ".
- قرار صادر عن المجلس الأعلى بتاريخ 6 يوليوز 1995، تحت عدد 3727، في الملف المدني عدد 90909، منشور بمجلة قضاء المجلس الأعلى، العدد 48، السنة 18، شعبان 1416هـ/ يناير 1996م، ص 189 وما يليها.

[38] - قرار عدد 2010 صادر بتاريخ 85/7/31، في الملف المدني عدد 5843، منشور بمجلة القضاء والقانون، عدد 137، ص 146 وما يليها.

تغنيها عن التقاضي، حيث يتم التنازل عن الدعوى شريطة إشعار وزارة الأوقاف والحصول على إذن منها بذلك[39].

كما تجب الإشارة إلى أنه أحيانا – بل نادرا – قد يضع المكتري المكري في حالة مطل، عن طريق إثباته أنه قام بأداء ما عليه من دين، إما عن طريق وصولات الأداء، أو عن طريق مسطرة العرض والإيداع بصندوق المحكمة[40].

لكن مطل الدائن لا يكفي لإبراء ذمة المدين[41] إذا تم إيداع واجبات الكراء بصندوق المحكمة بعد فوات الأجل المحدد في الإنذار. وفي هذا الصدد جاء في قرار لمحكمة النقض أن: "المكتري وإن حاول إيداع جزء من واجبات الكراء بصندوق المحكمة فإن هذا الإيداع وقع بعد توصله بالإنذار وفوات الأجل المنصوص عليه فيه، فلا يفيده ولا ينفي عنه التماطل الثابت في حقه"[42].

هذا بخصوص تماطل المكتري عن أداء ما تخلد بذمته من واجب الكراء، لكن النزاع قد يثار أثناء المطالبة بالزيادة في نسبة السومة الكرائية من طرف إدارة الأوقاف. وهذا ما ستتم مناقشته في الفقرة الموالية.

الفقرة الثانية: مراجعة السومة الكرائية

إذا كانت القاعدة أن مراجعة السومة الكرائية حق لكل من المكري والمكتري، مصدره الإرادة المشتركة لطرفي العقد أي الاتفاق[43]، وهذا ما تؤكده الفقرة الثانية من المادة 31 من القانون رقم 67.12 التي نصت على ما يلي: "يحق للمكري والمكتري الاتفاق على شروط مراجعة الوجيبة الكرائية ونسبة الرفع من قيمتها أو تخفيضها"، فإن مراجعة السومية الكرائية في عقد الكراء الحبسي هو حق ممنوح للمكري (إدارة الأوقاف)، دون المكتري.

---

[39] - هند نگادي: المنازعات الكرائية في الأماكن السكنية الموقوفة، مذكرة استكمال دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون المدني، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – أكدال، السنة الجامعية 2019/2018، ص 11 – 12.

[40] - تصديا لتعسف الدائن، نظم المشرع المغربي مسطرة العرض الحقيقي والإيداع في الفصول من 171 إلى 178 من قانون المسطرة المدنية، وكذا الفصول من 275 إلى 287 من قانون الالتزامات والعقود.

[41] - الفقرة الأولى من الفصل 275 من ق.ل.ع.

[42] - قرار محكمة النقض الصادر بتاريخ: 1989/01/30 تحت عدد 143 موضوع الملف المدني عدد: 1987/1974، منشور بمجلة المحامي، العدد 18، ص 56 وما يليها.

- أشار إليه الرافة وتاب: الكراء السكني والمهني في القانون المغربي (وفق التعديلات والمستجدات الواردة في القانون رقم 67.12)، مطبعة الأمنية – الرباط، الطبعة الأولى 2019، ص 54.

[43] - العربي محمد مياد: الوجيبة الكرائية للمحلات السكنية والمهنية على ضوء القانون رقم 67.12 (2013) والقانون المقارن، مطبعة الأمنية – الرباط، 2014، ص 134.

حيث نصت المادة 90 من مدونة الأوقاف على أنه لا يحق للمكتري طلب تخفيض السومة الكرائية المحددة عن طريق السمسرة العمومية أو طلب العروض. وفي مقابل ذلك يحق للمكري الزيادة في السومة الكرائية بنسبة لا تقل عن عشرة في المائة (10%) من هذه السومة عند كل تجديد بالنسبة للأملاك الوقفية غير الفلاحية[44]. وبنسبة لا تقل عن عشرين في المائة (20%) من هذه السومة عند كل تجديد بالنسبة للأملاك الوقفية الفلاحية[45].

وعليه فإن تقديم المكتري طلب التخفيض من قيمة السومة الكرائية لإدارة الأوقاف لن تكون له جدوى لأنه سيقابل بالرفض، بل حتى لو التجأ إلى القضاء بغية الاستفادة من التخفيض، فإنه لن يجني شيئا لأن دعواه سيكون مآلها الرفض، ولعل هذا ما يفسر ندرة الأحكام القضائية في هذا المجال، لأن ما تم التوصل إليه عن طريق المزايدة – مسطرة السمسرة العمومية – لا يمكن التراجع عنه بالاتفاق[46].

غير أن هناك حالة استثنائية خاصة بالإعفاء من السومة الكرائية تطرق لها المشرع في المادة 101 من مدونة الأوقاف وتتعلق بكراء الأملاك الوقفية الفلاحية، وذلك في حالة هلاك الزرع كليا بسبب حادث فجائي أو قوة قاهرة. أما إذا كان الهلاك جزئيا فقد تم اشتراط هلاك المحصول بمقدار يتجاوز النصف. ولا موجب للإعفاء من الكراء ولا لتخفيضه إذا كان سبب الهلاك موجودا عند إبرام العقد، أو إذا حدث الهلاك بعد فصل المحصول عن الأرض.

وقد أحسن المشرع صنعا عندما تدخل بمقتضى قواعد آمرة لتحديد مدة الكراء الحبسي، ونسبة الزيادة في السومة الكرائية، متجاوزا بذلك الفراغ الذي كان مطروحا في ظل الضوابط الحبسية السابقة، والذي كان يطرح تضاربا على مستوى العمل القضائي.

هذا فضلا عن أن بعض عقود كراء الأملاك الوقفية كانت تعمر لسنين عديدة دون أي مراجعة للسومة الكرائية وتتجدد ضمنيا باستمرار، حتى تولد شعور لدى الناس بأن من يكتري ملكا وقفيا يملك حق الكراء مدى الحياة ويرثه ورثته من بعده، مما جعل هذا الكراء عرضة للمضاربة، والاعتمارات غير

[44] - انظر الفقرة الثانية من المادة 94 من مدونة الأوقاف.
[45] - انظر الفقرة الثانية من المادة 98 من مدونة الأوقاف.
[46] - هند نكّادي، م س، ص 19.

المشروعة التي يغتني منها البعض على حساب إدارة الأوقاف التي لا تربح من كل ذلك إلا مبالغ زهيدة بعيدة كل البعد عن القيمة الحقيقية لكرائها[47].

وعليه، فإن مراجعة الكراءات القديمة تبقى ضرورة ملحة، نظرا لوجود كثير من العلاقات الكرائية بأثمنة بخسة لا تتناسب مطلقا والمتغيرات الاقتصادية الحالية، مراجعة تأخذ بعين الاعتبار المعادلة التالية: عدم الإجحاف بالمكتري أو إلحاق غبن بالأحباس[48].

عموما، إن إدارة الأوقاف تتفادى الدخول في منازعة قضائية بسبب الزيادة في السومة الكرائية، حيث إنها تفضل إنهاء عقد الكراء لانتهاء مدته عوض اللجوء لمسطرة المراجعة، ولكن الأمر ليس كذلك في حالة امتناع المكتري أو تأخره غير المعقول عن أداء الوجيبة الكرائية، الشيء الذي تترتب عنه مجموعة من الآثار سنعالجها في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: الآثار المترتبة عن المنازعة في الوجيبة الكرائية

نظرا لأهمية عنصر الوجيبة الكرائية في عقد الكراء الحبسي على غرار باقي العقود، فقد رتب المشرع عن عدم الوفاء بها مجموعة من الآثار؛ يمكن إجمالها في دعوى الفسخ مع التعويض (الفقرة الأولى)، وفي دعوى الأداء والإفراغ (الفقرة الثانية).

الفقرة الأولى: دعوى الفسخ مع التعويض

يشترك الكراء الحبسي مع غيره من العقود الأخرى في الخضوع لنتائج انحلال العلاقة العقدية بالفسخ متى توفرت شروط تطبيق هذا الجزاء القانوني[49]. وتتمثل هذه الشروط حسب المادة 95 من مدونة الأوقاف فيما يلي:

- **عدم أداء الوجيبة الكرائية لمدة ثلاثة أشهر؛**

---

[47] - ايت لمهاوض احماد: تأثير بعض المستجدات التشريعية الوقفية على المراكز القانونية للأوقاف في القانون المغربي، أشغال الندوة العلمية: القانون المغربي في مطلع القرن الحادي والعشرين – دراسات مهداة تكريما للأستاذ محمد الشافعي، المجلد الأول، مراكش، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش، ص 524. مأخوذ من الموقع الإلكتروني http://search.mandumah.com (Record/876826)

[48] - المعزوز البكاي: خصوصيات عقد الكراء الحبسي، ندوة الأملاك الحبسية، الطبعة الأولى 2006، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش، ص 468.

[49] - عبد القادر العرعاري: الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة، الكتاب الثاني – عقد الكراء المدني، مطبعة الكرامة – الرباط، الطبعة الثالثة، 1434هـ/2013م، ص 100.

- **توجيه إنذار بالأداء للمكتري؛**
- **مرور أجل ثمانية أيام من تاريخ التوصل بالإنذار دون جواب.**

يستخلص من هذه الشروط أن عبء إثبات التماطل يقع على عاتق إدارة الأوقاف، حيث إن المقصود من توجيه الإنذار وانتظار مرور أجل ثمانية أيام، إقامة الدليل على أن المكتري هو الذي رفض الأداء وبأن القابض لم يمتنع عن قبض الكراء.

غير أن توجيه الإنذار للمكتري ليس كاف لإقرار الفسخ بل لابد من رفع دعوى قضائية، حيث إنه إذا ثبت التماطل في حق المكتري، تقوم إدارة الأوقاف برفع دعوى ترمي إلى فسخ عقد الكراء أمام المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرة نفوذها العقار[50].

وتجدر الإشارة إلى أن الفسخ هنا وإن كان يتقرر بواسطة حكم قضائي، إلا أنه يقع بقوة القانون.

وقد صدرت العديد من الأحكام القضائية في هذا الإطار، أكدت بأن تماطل المكتري في أداء واجبات الكراء يعد سببا خطيرا ومشروعا يبرر التصريح بفسخ عقد الكراء[51].

وتجب الإشارة إلى أنه وخلافا للقواعد العامة التي تعطي للدائن الحق في إجبار المدين المتماطل على تنفيذ التزامه مادام تنفيذه ممكنا، وفي حالة استحالة التنفيذ يجوز للدائن أن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين[52]، نجد مشرع مدونة الأوقاف جعل من الفسخ جزاء أصليا مباشرا في ظل الكراء الوقفي ولم يدع مجالا للمطالبة بالتنفيذ العيني، وكل ذلك يصب في اتجاه توفير الحماية اللازمة للملك الوقفي.

وإلى جانب فسخ العقد نجد المشرع منح لإدارة الأوقاف الحق في التعويض عن التماطل بموجب المادة 95 من مدونة الأوقاف، وفي هذا الصدد جاء في حكم صادر عن ابتدائية مكناس ما يلي: "وحيث إن الثابت من وثائق الملف أن المدعية وجهت إنذارا مستوفيا لشروطه القانونية إلى المدعى عليه تطالبه من خلاله بأداء واجبات الكراء... الذي يكون معه عنصر التماطل ثابتا في حقه وفق المادة 95 من مدونة

---

[50] - طبقا للمادة 56 من مدونة الأوقاف تمثل الأوقاف العامة أمام القضاء مدعية أو مدعى عليه من لدن السلطة الحكومية المكلفة بالأوقاف أو من تنتدبه لهذا الغرض.

[51] - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمكناس تحت عدد 2015/377، صادر بتاريخ 2015/05/21 في ملف مدني أكرية عدد 2013/1303/61 (غير منشور).

- حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بمكناس تحت عدد 2015/704، صادر بتاريخ 2015/12/10، في ملف مدني أكرية عدد 2015/1303/44 (غير منشور).

[52] - انظر الفقرة الأولى من الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود.

الأوقاف... وهو ما يبرر الحكم عليه بتعويض عن ذلك يخضع للسلطة التقديرية للمحكمة التي تراعي المبلغ المطالب به والمدة التي لم يؤدى عنها المبلغ"[53].

وبالإضافة إلى جزاء الفسخ مع التعويض، فإنه يتعين على المكتري أداء ما بذمته من ديون، فضلا عن مطالبته بالإفراغ؛ لأن عدم الأداء يعتبر سببا موجبا للإفراغ.

الفقرة الثانية: دعوى الأداء والإفراغ

إذا لم يؤد المكتري ما بذمته من واجب الكراء، فإن إدارة الأوقاف ترفع ضده دعوى تتعلق بالأداء أمام المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرة نفوذها العقار، أو أمام غرفة قضاء القرب[54] إذا تعلق الأمر بديون لا تتجاوز قيمتها 5000 درهم، مؤسسة دعواها على المادة 95 من مدونة الأوقاف.

وعليه، فإن المكتري إذا لم يدل بما يفيد براءة ذمته أو عدم نفاذ الالتزام في مواجهته، فإن طلب الأداء يكون مؤسسا قانونا ويتعين الاستجابة له، وهذا ما أكده حكم صادر عن ابتدائية مكناس جاء فيه: "وحيث إنه لما كانت الذمة عامرة باليقين لا تفرغ إلا بالأداء أو الإبراء وأن المدعى عليه باعتباره الطرف الملزم قانونا بأداء واجبات الكراء لم يدل بما يفيد براءة ذمته من المبالغ المطالب بها وعليه تكون واجبات الكراء عن المدة المحددة ما بين دجنبر 2013 إلى متم دجنبر 2014 على أساس سومة كرائية محددة في مبلغ 2350.00 درهم مؤسسة قانونا ويتعين الاستجابة لها"[55].

وتجدر الإشارة إلى أن الأحكام المتعلقة بالأداء تكون مشمولة بالنفاذ المعجل، لأن طلب شمول الحكم بالنفاذ المعجل مبرر قانونا، ويتعين الاستجابة له في شقه المتعلق بأداء واجبات الكراء طالما أن الدين ثابت ومستحق.

[53] - حكم صادر عن ابتدائية مكناس تحت عدد 2016/730 بتاريخ 2016/12/15، في ملف مدني أكرية عدد 2015/1303/606 (غير منشور).

[54] - حلت تسمية غرف قضاء القرب محل أقسام قضاء القرب بمقتضى الظهير الشريف رقم 1.22.38 الصادر في 30 من ذي القعدة 1443 (30 يونيو 2022) بتنفيذ القانون رقم 38.15 المتعلق بالتنظيم القضائي، الجريدة الرسمية عدد 7108 بتاريخ 14 يوليو 2022، ص 4568.

[55] - حكم صادر عن ابتدائية مكناس تحت عدد 2015/241 بتاريخ 2015/06/11، ملف مدني أكرية عدد 2015/1303/151 (غير منشور).

كما تجب الإشارة إلى أن الديون المستحقة لفائدة الأوقاف العامة تعتبر ديونا ممتازة، لا تسقط بالتقادم، ويكون لاستيفائها حق الأولوية بعد أداء الديون الناشئة عن مهر الزوجة ومتعتها ونفقتها ونفقة الأولاد والأبوين وغيرهم ممن تجب عليه نفقته طبقا لأحكام مدونة الأسرة[56].

وهذه القاعدة أكدها العمل القضائي، حيث جاء في حكم صادر عن ابتدائية فاس[57] ما يلي: "... وحيث أثار دفاع المدعى عليه بالدفع بالتقادم على اعتبار أن تاريخ التوقف عن أداء الكراء هو شهر أبريل 1998 وتاريخ نهايته هو شهر غشت 2005.

وحيث ثبت للمحكمة بعد اطلاعها على وثائق الملف بأن العقار موضوع الدعوى تابع لوزارة الأوقاف، وهو بذلك يخضع للقوانين المنظمة للعقارات الحبسية، سيما وأن الأصل في العقارات التي تشرف على إدارتها وتمتلكها وزارة الأوقاف هي عقارات محبسة.

وحيث من المعلوم قانونا استنادا إلى الفقرة الثالثة من الفصل 378 من ق.ل.ع أنه لا محل لأي تقادم بخصوص الحبس.

وحيث يبقى الدفع المثار من طرف المدعى عليه غير مبني على أساس قانوني ويتعين رده".

وإلى جانب المطالبة بالأداء، فإن تماطل المكتري في أداء الوجيبة الكرائية يعتبر سببا مبررا للمطالبة بالإفراغ، وقد كرس القضاء المغربي هذه القاعدة في الكثير من أحكامه.

ومن جملة ما قد تراعيه المحكمة في الحكم بالإفراغ، مدى تقيد المكري في طلبه بالإجراءات الشكلية الواجب احترامها من عدمه، وخاصة منها ما يتعلق بتوجيه إشعار بالإفراغ للمكتري من عدمه، مستوف لجميع الشروط والبيانات المنصوص عليها في المادة 46 من القانون رقم 67.12.

وطبقا للمادة 47 من القانون رقم 67.12 فإنه في حالة امتناع المكتري عن الإفراغ صراحة أو ضمنيا، وذلك ببقائه في المحل بعد مضي الأجل المحدد في الإشعار، يمكن للمكري أن يلتمس من المحكمة تصحيح الإشعار بالإفراغ والحكم على المكتري ومن يقوم مقامه بالإفراغ.

---

[56] - انظر المادة 55 من مدونة الأوقاف، والفقرة الثالثة من الفصل 378 من قانون الالتزامات والعقود.

[57] - حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بفاس رقم 3955 صادر بتاريخ 21/11/06 في الملف المدني رقم 4024/2005 (غير منشور). أشار إليه: حسن بوخرصي: الحماية القانونية والقضائية للكراء الحبسي، منشورات مجلة الحقوق – سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار 7، 2013، ص 194.

إلا أن ما تجب الإشارة إليه هو أن تنفيذ الأحكام والقرارات القضائية سواء المتعلقة بالأداء والإفراغ أو الفسخ مع التعويض، لا تتم بالسهولة واليسر المطلوبين، بل تجد صعوبة في التنفيذ.

كما تجب الإشارة إلى أن الأحكام والأوامر القضائية الصادرة لفائدة الأوقاف العامة في النزاعات المتعلقة بكراء الأملاك الحبسية نهائية. ولا يجوز للمكتري الطعن فيها بالاستئناف[58].

[58] - انظر المادة 93 من مدونة الأوقاف.

خاتمة

عموما، كانت هذه هي كل الأسباب الرامية إلى المنازعة في الوجيبة الكرائية، مع ما يترتب عنها من آثار.

وقد حرص المشرع من خلال مدونة الأوقاف على ضمان حقوق المكري (إدارة الأوقاف)، من خلال وضعه مقتضيات حمائية ضد كل مكتري مخل بالالتزامات الملقاة على عاتقه بموجب عقد الكراء، والتي يعتبر أداء الوجيبة الكرائية من أهمها، وكل تماطل في الأداء يعتبر إخلالا غير مبرر بالتزام تعاقدي يلحق ضررا بالمصالح المالية لإدارة الأوقاف،

وقد رأينا كيف ساهم العمل القضائي في تطبيق نصوص مدونة الأوقاف بشكل فعال، وحرص على ترسيخ قواعدها وأسسها.

لائحة المراجع

ظهير شريف رقم 1.09.236 صادر في 8 ربيع الأول 1431 (23 فبراير 2010) يتعلق بمدونة الأوقاف، جريدة رسمية عدد 5847 بتاريخ فاتح رجب 1431 (14 يونيو 2010)، ص 3154.

ظهير شريف رقم 1.13.111 صادر في 15 من محرم 1435 (19 نوفمبر 2013) بتنفيذ القانون رقم 67.12 المتعلق بتنظيم العلاقات التعاقدية بين المكري والمكتري للمحلات المعدة للسكنى أو للاستعمال المهني، جريدة رسمية عدد 6208 بتاريخ 28 نوفمبر 2013، ص 7328.

الرافة وتاب: الكراء السكني والمهني في القانون المغربي (وفق التعديلات والمستجدات الواردة في القانون رقم 67.12)، مطبعة الأمنية – الرباط، الطبعة الأولى 2019.

العربي محمد مياد: الوجيبة الكرائية للمحلات السكنية والمهنية على ضوء القانون رقم 67.12 (2013) والقانون المقارن، مطبعة الأمنية – الرباط، 2014.

ايت لمهاوض احماد: تأثير بعض المستجدات التشريعية الوقفية على المراكز القانونية للأوقاف في القانون المغربي، أشغال الندوة العلمية: القانون المغربي في مطلع القرن الحادي والعشرين – دراسات مهداة تكريما للأستاذ محمد الشافعي، المجلد الأول، مراكش، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بمراكش، ص 524. مأخوذ من الموقع الإلكتروني http://search.mandumah.com (Record/876826

المعزوز البكاي: خصوصيات عقد الكراء الحبسي، ندوة الأملاك الحبسية، الطبعة الأولى 2006، المطبعة والوراقة الوطنية مراكش.

حسن بوخرصي: الحماية القانونية والقضائية للكراء الحبسي، منشورات مجلة الحقوق – سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، الإصدار 7، 2013.

سعيد الدغيمر: تنفيذ الالتزام بمقابل أو بطريق التعويض قضائيا في التشريع المدني المغربي، أطروحة لنيل دكتوراه الدولة في القانون الخاص، جامعة محمد الخامس، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية بالرباط، 1982/1981.

زكرياء سويدي: الكراء الحبسي في التشريع المغربي بين امتياز الأوقاف وحقوق المكتري، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا المعمقة في القانون الخاص، وحدة قانون العقود والعقار، جامعة محمد الأول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، وجدة 2006.

عبد القادر العرعاري: الوجيز في النظرية العامة للعقود المسماة، الكتاب الثاني – عقد الكراء المدني، مطبعة الكرامة – الرباط، الطبعة الثالثة، 1434هـ/2013م.

مجيدة الزياني : مدونة الأوقاف المغربية دراسة منهجية في الأسس والأبعاد، مطبعة الكرامة، الطبعة الأولى، 1435هـ/2014م.

هند نكّادي: المنازعات الكرائية في الأماكن السكنية الموقوفة، مذكرة استكمال دبلوم الماستر في العلوم القانونية، تخصص القانون المدني، جامعة محمد الخامس الرباط، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية – أكدال، السنة الجامعية 2019/2018 .