

القرار عدد 712

الصاوير بتاريخ 17 نونبر 2020

في الملف المرني عدد 2019/8/1/2198

تحفيظ - تعرض كلي من طرف الجماعة السلالية - عدم صحة التعرض - تعليل المحكمة.

ملكية عقارات الجماعات السلالية لا تثبت بالتحفيظ أو بالتحديد الإداري وحدهما، وإنما يمكن إثباتها بالحيازة والتصرف والاستغلال الجماعي. والجماعة السلالية تمسكت في مقالها الاستثنائي بأنها هي الحائزة للعقار، وأنها فوتت منه عدة قطع أرضية عن طريق سلطة الوصاية كما أبرمت عقودا للكراء بشأن أجزاء أخرى، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تتخذ التدابير التكميلية المنصوص عليها في الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري للتأكد من الحيازة، لأن ثبوتها للجماعة يقلب عبء الإثبات على طالبي التحفيظ ويستدعي مناقشة حجتهما، خاصة أن الجماعة السلالية تتمسك بتراجع بعض شهودها، فجاء بذلك القرار ناقص التعليل الموازي لانعدامه.



نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب للتحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بصفرو بتاريخ 2007/08/16 تحت عدد 41/6482، والتي حلت محلها المحافظة العقارية لبولمان بميسور، طلب (م.ب) و(ن.ز) تحفيظ الملك الفلاحي المسمى "...". وهو عبارة عن أرض عارية، والواقع بإقليم بولمان دائرة ميسور بالحل المدعو "..."، والمحددة مساحته في 11 آرا و 72 سنتيارا بصفتهم مالكين له بعقد الشراء العرفي المؤرخ في 26 نونبر 2007 من البائع لهما (إ.و) والذي كان يمتلك العقار برسم ثبوت ملكية المضمن بعدد (...) صحيفة (...) بتاريخ 1991/12/16، تشهد له بالملك والتصرف في القطعتين الأرضيتين المعروفتين "...". واللتين آلتا له بالشراء من والده حسب الشراء المحفوظ تحت عدد (...) والمسجل بتاريخ 1989/04/13 يتصرف فيهما منذ شرائهما. وبتاريخ 2007/12/11 (كناش ... عدد ...) قيد المحافظ على الأملاك العقارية على المطلب المذكور التعرض الكلي الصادر عن الجماعة السلالية لأهل إكلي بميسور مطالبة بكافة العقار باعتباره ملكا جماعيا.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية لبولمان بميسور، أصدرت حكمها عدد 01 بتاريخ 2012/02/01 في الملف عدد 4/2011/01 بعدم صحة التعرض، فاستأنفته المتعرضة وأدلت بعقود كراء وعقود تفويت منجزة من طرف وزارة الداخلية نيابة عن جماعة أهل إكلي ومراسلات

إدارية من عامل الإقليم تفيد أن الأرض الكائنة بـ "... أولاد عزوز هي أرض جماعية، وبتراجع شهود عن شهادتهم، فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف المستأنفة في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني وسوء التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة مصدرته اعتبرت بأن الطاعنة لم تثبت أن عقار المطلب يكتسي صبغة جماعية عن طريق تحفيظه في اسم الجماعة السلالية أو عن طريق مسطرة التحديد الإداري، غير أنه على خلاف ما ذهب إليه القرار فإن الطاعنة هي الحائزة للعقار وأدلت بمجموعة من الحجج من قبيل التحديد الإداري لسنة 1931 الصادر بالجريدة الرسمية عدد 1082 بتاريخ 1933/07/21، وأن العقار المشهود فيه بالملكية عدد (...). يدخل ضمن الملك الجماعي، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم تقم بأي إجراء لتحقيق الدعوى وأنها أدلت بخبرة منجزة من طرف الخبير (س.غ) تفيد أن العقار المشهود فيه بالملكية عدد (...). يدخل ضمن الملك الجماعي، كما أنها أدلت بمجموعة من عقود الكراء وعقود التفويت تفيد أنها هي المالكة للعقار الذي يتواجد ضمنه عقار المطلب، وأن حجة طالب التحفيظ ساقطة عن درجة الاعتبار لتراجع أربعة من شهودها .

حيث صح، ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه علل بأنه: "لم يثبت صحة ما نعتته المستأنفة من كون الأرض موضوع مطلب التحفيظ هي أرض جماعية، على اعتبار أن الأرض الجماعية تكتسب صبغتها عن طريق تحفيظ الملك باسم الجماعة في إطار مسطرة التحفيظ العقاري، أو عن طريق مسطرة التحديد الإداري، واستصدار مرسوم المصادقة على التحديد في إطار الإجراءات المقررة في الفصولين 5 و6 من ظهير 1924/02/18، وهو الأمر الذي لم يقم عليه دليل بالملف ... وأن المحكمة لا تناقش حجج طالب التحفيظ حتى يستبدل المتعرض بحجة صحيحة تثبت صحة ما يدعيه، وأن الملف خال مما يفيد كون الأرض موضوع المطلب تكتسي صبغة جماعية، الشيء الذي يبقى معه ما أثير بشأن تراجع أربعة من شهود الملكية عدد (...). المؤسس عليها شراء طالب التحفيظ، وكونها مطعون فيها بالزور لا تأثير له على دعوى التحفيظ الذي يبقى للمحافظ وحده حق النظر فيه، أمام عدم إدلاء المتعرضة بما يفيد اكتساب القطعة الأرضية الصبغة الجماعية وبما يفيد ملكيتها بحجة يقينية". **في حين فإنه** وعلى خلاف تعليل القرار، فإن ملكية عقارات الجماعات السلالية لا تثبت بالتحفيظ أو بالتحديد الإداري وحدهما، وإنما يمكن إثباتها بالحيازة والتصرف والاستغلال الجماعي، وأن الطاعنة تتمسك في مقالها الاستثنائي بأنها هي الحائزة للعقار، وأنها فوتت منه عدة قطع أرضية عن طريق سلطة الوصاية كما أبرمت عقودا للكراء بشأن أجزاء أخرى، غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون لم تتخذ التدابير التكميلية المنصوص عليها في الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري للتأكد من الحيازة، لأن ثبوتها للجماعة يقلب عبء الإثبات على طالبي التحفيظ ويستدعي مناقشة حجتهما، خاصة أن الطاعنة تتمسك بتراجع بعض شهودها فجاء بذلك القرار ناقص التعليل الموازي لانعدامه الأمر الذي عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب؛

وبصرف النظر عن باقي ما استدل به على النقض.

قضت محكمة النقض بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض المصاريف. كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه إثره أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: العربي العلوي اليوسفي رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: أحمد دحمان - مقررا والمعطي الجبوجي وعبد اللطيف تجاني وجواد الناري أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد بن لكصير وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة سهام الحنضولي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض