قرار محكمة النقض

رقم 1/108

الصادر بتاريخ 02 ماي 2023

ملف عقاري رقم 2020/1/1/1886

قضايا التحفيظ – عبء الإثبات.

المقرر أن المتعرض في قضايا التحفيظ العقاري ملزم بإثبات الحق المدعى فيه بحجة مقبولة في ميدان الاستحقاق.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2020/02/14 من طرف الطالب بواسطة نائبه المذكور والرامي إلى نقض القرار رقم 359 الصادر بتاريخ 2019/11/25 في الملف عدد 2019/1403/61 عن محكمة الاستئناف بتطوان؛

وبناء على المذكرتين الجوابيتين المدلى بهما بتاريخ 2021/03/09 و2022/12/14 من طرف المطلوب بواسطة نائبه والراميتين إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/03/27.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/05/02.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد شافي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامية إلى رفض الطلب.

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتطوان بتاريخ 2017/03/24 تحت عدد 19/45690 طلب حذيفة بن (محمد. ام) تحفيظ الملك المسمى "مروان"

الكائن بجماعة سيدي قاسم اقليم تطوان والمحددة مساحته في 5 ارات و8 سنتيارات، بصفته مالكا له حسب الشراء المؤرخ في 2017/01/13 وبنسخة من رسم مقاسمة المضمنة بتاريخ 2017/03/07 ونسخة من عقد الرفع المضمن بتاريخ 2017/03/06 ونسخة من رسم التنازل المضمن بتاريخ 2017/03/06. فسجل على المطلب المذكور التعرض الصادر عن (حبيبة. اي) المدون بتاريخ 2017/08/16 كناش 19 عدد 211 مطالبة بكافة الملك مدعمة تعرضها بصور طبق الأصل لرسم إثبات حيازة مؤرخ في 2015/12/11 وبصورة طبق الأصل لمحضر التنفيذ المؤرخ في 2015/07/21 موضوع الملف عدد 15/6201/1068. وبعد إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بتطوان وإجرائها وقوفا بعين المكان، أصدرت حكمها بتاريخ 2018/10/31 تحت عدد 243 في الملف عدد 2017/1403/645 بعدم صحة التعرض المذكور، فاستأنفته المتعرضة المذكورة وأيدته محكمة الاستئناف أعلاه بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنة بأربعة وسائل.

حيث تعيب الطاعنة القرار في **السبب الأول** بخرق حق من حقوق الدفاع؛

ذلك أنه لم يشر في تعليله إلى الحكم الابتدائي عدد 762 بتاريخ 2018/12/03 في الملف المدني عدد 18/1302/531 القاضي برفض طلب الأداء وفسخ عقدة الكراء وكذا القرار الاستئنافي عدد 380 الصادر بتاريخ 2019/06/18 والذي قضى بعدم قبول الدعوي الرامية إلى فسخ عقدة الكراء مع الأداء، واعتبر رسم الملكية وكذا محضر التنفيذ ورسم الحيازة المدلى بها من طرف الطاعنة غير عاملة لان هذه الأخيرة مجرد مكترية الشيء الذي يشكل مسا خطيرا بحق من حقوق الدفاع.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

وتعيبه في **السبب الثاني** بنقصان التعليل الموازي لانعدامه؛

ذلك أنه ورد بالقرار المطعون فيه أن الطاعنة أرفقت مذكرتها المؤرخة في 2019/06/03 بنسخة حكم مدني وكذا بنسخة قرار جنائي ونسخة من رسم تملك مضمن بكناش رقم 443 عدد 459 بتاريخ 2019/05/24 أنجز بناء على بحث إداري إلا أنه تحاشى مناقشة تلك الملكية بل تناقض وتضارب في تعليله لما أورد بتعليله "حيث إن عجز المتعرضة عن إثبات تملكها للعقار موضوع مطلب التحفيظ بموجب مقبول لا يبرر الانتقال لمناقشة حجة طالب التحفيظ"، وهو بذلك قد غيب رسم ثبوت ملك الطاعنة الطي يعتبر ورقة رسمية والتي تعتبر حجة قاطعة حتى الغير في الوقائع والاتفاقات المشهود فيها طبقا للفصلين 418 و419 من قانون الالتزامات والعقود. وتعيبه في السبب الثالث بخرق قاعدة فقهية ذلك أنه لا يمكن تجزئة الإقرار ضد صاحبه إذا كان هو الحجة **الوحيدة** في الملف إذا جاء بالقرار المطعون فيه بأنه بالاطلاع على محضر الوقوف في المرحلة الابتدائية يتضح بأن المتعرضة تستغل القطعة الرضية بموجب عقد الكراء من مالكتها الأصلية (ر) وهو تصريح ضمن بمحضر رسمي لا يطعن فيه إلا بالزور. وبالتالي، تبقى حيازة الطاعنة ضمن النوع الذي لا يفيد الملك وهذه واقعة أصلية لكن الطاعنة صرحت في معرض ذكر أسباب الاستئناف كون الحكم الابتدائي قضى بعدم صحة التعرض لكون المتعرضة مجرد مكترية، في حين، أنه لا يوجد ما يثبت ذلك وهذه واقعة أخرى وبالتالي لا يمكن الأخذ بالإقرار الذي

يضر صاحبه وإغفال البحث في مسألة حقيقة هل طالبة التحفيظ مكترية أم لا وهو الأمر الذي كان على المحكمة أن تكلفها بإثبات ذلك في الوقت الذي تنكر فيه العلاقة الكرائية خاصة وأن بيدها حكم ابتدائي قضى برفض دعوى الكراء المزعوم الذي هو عبارة عن نسخة عادية ونسخة استئنافية قضيا بعدم قبول دعوى الكراء. وتعيبه في السبب الرابع بانعدام التعليل وقصوره وتناقضه، ذلك أن الطاعنة أسست تعرضها ليس على الحيازة التي ردتها وطرحتها المحكمة وإنما على رسم الملك المضمن بكناش الأملاك رقم 443 عدد 459 بتاريخ 2019/05/24 والمرفق بمذكرتها المؤرخة في 2019/06/03 والتي تم الاقتصار على ذكرها بوقائع القرار المطعون فيه.

لكن؛ ردا على الأسباب أعلاه مجتمعة لتداخلها، فإن المتعرض في قضايا التحفيظ العقاري ملزم بإثبات الحق المدعى فيه بحجة مقبولة في ميدان الاستحقاق وأنه خلافا لما تنعاه الطاعنة على القرار المطعون فيه، فإن المحكمة مصدرته بعد اطلاعها على مستندات الملف بما فيها محضر الوقوف على عين المكان الذي أجري في المرحلة الابتدائية خلصت إلى أن حجج الطاعنة بصفتها متعرضة غير عاملة لكونها تتعارض مع إقرارها بمحضر الوقوف على عين المكان بكونها تستغل العقار المدعى فيه على سبيل الكراء وهو الأمر الذي لا يفيد الملك. وأنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها والأمر بإجراءات تحقيق أخرى متى تبين لها عماد قضائها، وأنه لما لها من سلطة تقديرية لتقييد الأدلة المعروضة عليها والأبحاث التي تقوم بها والتي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا بما تسوقه من علل، لذلك فإنها حين أوردت لتعليل قرارها "بأن الأصل هو اعتبار المستأنفة بصفتها متعرضة، مدعية يقع عليها إثبات تملكها للعقار موضوع مطلب التحفيظ وقد استندت في تعرضها على رسم إثبات الحيازة عدد 330 وتاريخ 2016/05/09 ومحضر التنفيذ عدد 15/6201/1068 وتاريخ 2015/05/21 ورسم إثبات ملكية عدد 459 وتاريخ 2019/05/24 وهي حجج لا تفيد الملك لا سيما وأن المستأنفة أقرت بمحضر الوقوف على عين المكان المؤرخ في 2018/06/28 خلال المرحلة الابتدائية بأنها تستغل القطعة الأرضية بموجب عقد الكراء من المالكين الأصليين (ر) منذ سنة 2000، وهذا إقرار مضن بمحضر رسمي لا يطعن فيه إلا بالزور. وبالتالي، تبقى حيازة المتعرضة من النوع الذي لا يفيد الملك مهما طال أمدها لبيان وجه المدخل الذي هو الكراء، ذلك أن من أقر بملك لغيره فقد نفاه عن نفسه وعليه يبقى رسم إثبات الحيازة وكذا رسم إثبات الملكية غبر عاملة لكون أن وجه مدخل هذه الحيازة معلوم وهو الكراء"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المستدل بها، والأسباب أعلاه غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعنة المصاريف؛

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف **رئيسا**

والمستشارين السادة: محمد شافي **مقررا**، ومحمد اسراج وعبد الوهاب عافلاني وسمير رضوان أعضاء وبمحضر **المحامي العام** السيد رشيد صدوق وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض