القرار عدد 110

الصادر بتاريخ 11فبراير 2020

في الملف المدني عدد 2019/7/1/6893

تعرض على مطلب التحفيظ – شروط الحق موضوع التعرض وفق قواعد الحيازة المكسبة للملك.

لئن كان بمفهوم الفصلين 37 و45 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري بأن الطرف المتعرض يعتبر مدعيا ويقع عليه عبء إثبات الحق المدعى به من قبله، فالمقرر فقها في باب الاستحقاق يشترط في الحيازة المكسبة للملكية أن يكون الحائز واضعا يده على الملك ويتصرف فيه تصرف المالك في ملكه وينسبه لنفسه والناس ينسبونه إليه كذلك، وألا ينازعه في ذلك منازع، وأن تستمر الحيازة طول المدة المقررة شرعا، وفي حالة وفاة الحائز يضاف إلى الشروط الخمسة المذكورة شرط سادس وهو عدم العلم بالتفويت.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه أنه بمقتضى مطلب تحفيظ أول قيد بالمحافظة العقارية بتاونات بتاريخ 1994/11/4 تحت عدد (...)، طلبت الجماعة القروية لمولاي بوشتى تحفيظ الملك المسمى (...)، الواقع بجماعة مولاي بوشتى دائرة قرية (...) إقليم تاونات، المحددة مساحته في 4 هكتارات و 12 آرا و 64 سنتيارا، معززة مطلبها بعقد شراء عرفي مؤرخ في 1992/10/6 من البائعين لها (ع.و) و(م.و)، وكذا بالمرسوم رقم 2.92.491 وتاريخ 1992/7/27 بالموافقة على الشراء المذكور، وكذا بملكية البائعين المذكورين المضمنة تحت عدد (...) صحيفة (...) بتاريخ 1983/3/21 والتي شهدت للبائعين بالحيازة والتصرف بعد المناقلة عدد (...) صحيفة (...) المسجلة في 1962/3/1 لمدة 3 سنوات سلفت عن المناقلة المذكورة إلى أن أصبحت في يد الجماعة القروية باتفاق مع (م.و) قبل تاريخه بنحو 18 سنة سلفت عن تاريخه وبها دور الجماعة القروية، وكذا بعقد شراء عرفي مؤرخ في 1973/6/18 من البائعين لها (غ. ه) وورثة (ب) لقطعة أرضية مساحتها 34360 مترا مربعا هي في ملك البائعين.

وبمقتضى مطلب تحفيظ ثان قيد بنفس المحافظة العقارية بتاريخ 1996/9/16 تحت عدد (...)، طلبت (ص.ف) ومن معها – 24 شخصا – تحفيظ الملك المسمى (...)، المحددة مساحته في 17 هكتارا و 82 آرا و 17 سنتيارا، معززين مطلبهم بنسخة من رسم ملكية موروثهم (م.ف) تحت عدد (...) صحيفة (...) كناش الأملاك (...) بتاريخ 1953/7/17، وكذا بالإراثتين عدد (...)

بتاريخ 1984/4/24 وعدد (...) بتاريخ 1991/4/27.

وبتاريخ 1998/11/12 سجل المحافظ على الأملاك العقارية بالكناش (...) تحت عدد (...) التعرض المتبادل بين المطلبين المذكورين الناتج عن المطلب عدد (...) يشمل كل المطلب عدد (...).

كما سجل على المطلب عدد (...) عدة تعرضات منها:

1 – التعرض المسجل بتاريخ 1997/4/1 بالكناش (...) تحت عدد (...) الصادر من (م) و(ع) ابني (ع.و)، مطالبين بحقوق مشاعة تنصب على المعلم 2 من تصميم الملك المذكور، معززين تعرضهما بعقدي شراء عدليين عدد (...) وتاريخ 1969/3/17 من البائع لهما طالب التحفيظ (ع.ف) وعدد (...) بتاريخ 1972/3/12 من البائعتين لهما طالبتي التحفيظ (ر) و(ب) ابنتي (م.ب).

2 – التعرض المسجل بتاريخ 1997/7/24 بالكناش (...) تحت عدد (...) الصادر من (م.و) مطالبا بحقوق مشاعة آلت إليه بالشراء من البائعة له طالبة التحفيظ (ف.ي) عن نفسها ونيابة عن ابنها (ع.ب)، معززا تعرضه بالعقد العدلي عدد (...) وتاريخ 1970/12/29، وكذا بالإشهاد العرفي بإجازة البيع المذكور المؤرخ في 1988/11/2، والذي أوضح المحافظ بتاريخ 1998/11/2 بأنه ينصب على حقوق مشاعة قي المعلم رقم (...) من تصميم المطلب.

3 – التعرض الصادر عن (م.و) و(ع.و) المسجل بتاريخ 1998/1/21 بالكناش (...) تحت عدد (...)، مطالبين لنفسيهما بالمعلم رقم 1 من تصميم الملك، معززين تعرضهما بعقد مناقلة عدد (...) المبرم بينهما وبين (ق.ج)، وبحقوق مشاعة وقدرها 1067 سهما من أصل 4576 سهما من المعلم رقم 2 من نفس الملك، ونيابة عن ورثة (ع.و) للمطالبة بالمعلم رقم 3 متبوع بالإيداع الهامشي المودع بتاريخ 1998/11/2 تحت عدد (...) كناش (...)، مضمنه أن التعرض المذكور ينصب على المعلم 1 بمساحة قدرها 21 آرا و24 سنتيارا، وعلى حقوق مشاعة في المعلم رقم 2 وعلى المعلم رقم 3 بمساحة قدرها 11 هكتارا و38 آرا و16 سنتيارا، بصفتهم مالكين بالأشرية المشار إليها أعلاه بالنسبة للمعلمين رقم 1 و2 وبالإرث بالنسبة للمعلم رقم 3 بمقتضى نسخة من رسم ملكية مضمنة تحت عدد (...) صحيفة (...) كناش الأملاك (...) بتاريخ 1996/8/15 والإراثة المؤرخة في 1975/3/17 وبنسخة ملكية مضمن أصلها تحت عدد (...) صحيفة (...) كناش الأملاك (...) بتاريخ 1983/2/23، ونتج عن ذلك تعرضات تلقائية انصبت على المطلب عدد 37/3167.

وبعد إحالة ملفي المطلبين على المحكمة الابتدائية بتاونات أصدرت الأخيرة الحكم رقم 152 بتاريخ 2003/7/3 في الملفين المضمومين رقم 2001/109 ورقم 2001/110، قضى بصحة تعرض السادة : (ع.و) وورثة (م.و)، للمطالبة بأجزاء مشاعة في الملك المسمى (...) موضوع المطلب

عدد (...)، المنجزة لهم شراء بموجب الأشرية عدد (...) صحيفة (...) أملاك (...) وعدد (...) صحيفة (...) أملاك (...) وعدد (...) صحيفة (...) أملاك (...)، وبعدم صحة تعرضهم وورثة (ع.و) المنصب على المعلم رقم 3 من ذات المطلب، وبعدم صحة التعرض التلقائي المتبادل للمطلب عدد (...) مع المطلب عدد (...)، فاستأنفه استئنافا أصليا المتعرضون (ع.و) وورثة (م.و) بمقال مؤشر عليه بتاريخ 2003/11/5، وكذا طالبة التحفيظ الجماعة القروية لمولاي بوشتى بمقال مؤشر عليه بتاريخ 2003/12/3، واستأنفه استئنافا فرعيا طالبو التحفيظ (ص.ف) ومن معها، فأصدرت محكمة الاستئناف القرار رقم 102 بتاريخ 2005/3/16 في الملفين المضمومين رقم 381 ورقم 8/2003/402، قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم صحة تعرض (ع.و) ووورثة (م.و) المنصب على المعلم رقم 3 من مطلب التحفيظ عدد (...)، والمضمن بكناش 1 عدد (...) وتاريخ 1998/11/2، والحكم من جديد بصحة التعرض المذكور على نفس المطلب، وتأييده في الباقي مع توضيحه بجعل التعرض على الواجبات المشاعة الصادر من نفس المتعرضين منصبة على المعلم رقم 2 من المطلب المذكور.

فطعن فيه بالنقض المتعرضون (ع.و) وورثة (م.و)، وأصدرت محكمة النقض القرار رقم 1042 بتاريخ 2009/3/25 في الملف رقم 2007/1/1/2933، قضى بعدم قبول الطلب تجاه الجماعة القروية لمولاي بوشتى، وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه فيما عدا ذلك وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وذلك بعلة: "أن القرار علل ما قضى به بأنه بخصوص ما أثير حول المعلم رقم 1 من مطلب التحفيظ عدد (...)، فإن الإغفال الذي وقعت فيه المحكمة بخصوص هذا المعلم وهو في محله، ذلك أن المستأنفين استدلوا على حجة تعرضهم برسم الملكية عدد (...) صفحة (...) وهي ناقصة شرعا كما جاء على لسان المستأنفين الفرعيين ورثة القائد (م.ف) لعدم توفرها على مدة الحيازة المقبولة فقها وهي عشرة سنوات فما فوق، حيث إنها شهدت لهم بالتصرف ثلاث سنوات فقط، ومثل هذه الملكية لا يعتد بها في باب الاستحقاق كما هو مستقر عليه فقها وقضاء، واستدلوا كذلك برسم المناقلة عدد (...) صفحة (...) المبرم بينهم وبين (ق.ج)، وهو مجرد عن سند الملك، بالرغم من الإشارة فيه إلى الملكية عدد (...) صفحة (...) لاعتبار هذه الملكية تتعلق بما تناقلوا به هم مع (ق) المذكور، في حين أن الطاعنين أثاروا أن موضوع المناقلة عدد (...) صدر به إقرار بالتملك لفائدة قدور بن البشير من طرف موروث طالبي التحفيظ في ملكيته عدد (...) التي استندوا فيها هؤلاء الأخيرين في مطلبهم، والقرار المطعون فيه لم يأخذ بذلك الإقرار بالرغم مما لذلك من تأثير على البت في النزاع، مما يكون معه خارقا لحقوق الدفاع، وبالتالي معرضا للنقض".

كما طعن فيه بالنقض طالبوا التحفيظ (ص.ف) ومن معها، وأصدرت محكمة النقض القرار رقم 1055 بتاريخ 2009/3/25 في الملف رقم 2007/1/1/1839، قضى بعدم قبول الطلب تجاه الجماعة القروية لمولاي بوشتى، وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من صحة تعرض المطلوبين (ع.و) ومن معه على المعلم رقم 3 من تصميم تحديد عقار المطلب رقم (...)، وإحالة

الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وبرفض الطلب فيما عدا ذلك، وذلك بعلة: "أن القرار علل ما قضى به بأنه بخصوص التعرض على المعلم 3 من تصميم الملك، بأنه لا مجال لإعمال قواعد الترجيح بين ملكية المطلوبين عدد (...) وملكية الطاعنين عدد (...) لاعتبار هذه الأخيرة أقيمت بتاريخ 1953/7/17، بينما الأولى أقيمت في شهر مايو 1959، ومعلوم فقها أن البينة متأخرة التاريخ هي المعمول بها عن السابقة عليه، في حين أن مجرد تأخر تاريخ إحدى البينتين لا يحول دون إعمال قواعد الترجيح بينهما، ما دامتا تشهدان معا بنفس مدة معينة وليست إحداهما قاطعة للأخرى، وأنه يتجلى من الملكيتين المذكورتين أن الملكية عدد (...) تشهد لأصحابها بمدة عشرين سنة سلفت عن تاريخ الإشهاد 1953 أي منذ 1933، والملكية عدد (...) تشهد لأصحابها بمدة عشرين سنة من تاريخ الإشهاد 1959 أي منذ 1939، مما يكون معه على المحكمة أن تقارن بين البينتين بشأن مدة التصرف التي استقلت بها إحداهما عن الأخرى سابقا أو لاحقا، وترتب على ذلك الأثر الفقهي المعمول به، الأمر الذي لم تفعله فجاء بذلك قرارها فاسد التعليل المنزل منزلة انعدامه، مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال بخصوص التعرض المذكور أعلاه".

كما طعن فيه بالنقض طالبة التحفيظ الجماعة القروية لمولاي بوشتى وأصدرت محكمة النقض القرار رقم 1042 بتاريخ 2012/9/18 في الملف رقم 2011/8/1/286، قضى بنقض وإبطال القرار المطعون فيه، وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وذلك بعلة: "أن القرار علل قضاءه بأنه باعتبار أصحاب المطلب عدد (...) ورثة القائد (م.ف) متعرضين لتأخر تاريخ مطلبهم عن تاريخ مطلب المستأنف، فقد أدلى هؤلاء الورثة بالملكية عدد (...) صحيفة (...) تثبت الملك الصحيح بخصوص موضوع مطلبهم لموروثهم قيد حياته وبعد وفاته حل ورثته في التصرف في نفس الملك، لقاعدة أن من مات عن حق فلورثته، وذلك استنادا إلى الإراثة عدد (...) صحيفة (...)، وباعتبار الملكية المذكورة صحيحة شرعا فهي راجحة على عقد البيع العرفي الذي أدلى به المستأنف لتجرده من سند الملك، ومعلوم فقها أن الأشرية المجردة لا ينتزع بها الملك من يد حائزه، في حين أنه يتجلى من وثائق ملفي التحفيظ المتعارضين أن الطاعنة أدلت ضمن وثائق مطلبها بالملكية عدد (...) صحيفة (...) المضمنة في 1983/3/21 والتي شهدت بملكية البائعين لها (ع.و) و(م.و) لهكتار من الأرض الصائر إليهما بالمناقلة عدد (...) المنجزة سنة 1962، وبأنهما حازاه لمدة ثلاث سنوات من تاريخ المناقلة المذكورة، ثم أصبح في حيازة الجماعة الطاعنة باتفاق مع (م.و) المذكور منذ 1965 وبه دور لهذه الجماعة، وقد أدلى البائعان المذكوران بعقد المناقلة العدلي المشار إليه الواقع بينهما وبين (ق.ج)، كما أن الملكية عدد 80 المبني عليها المطلب عدد (...) التي رجحها القرار المطعون فيه، منجزة في يوليوز سنة 1953 في حياة موروثهم (م.ف)، وتضمنت استثناء قطعة بمساحة هكتار من الأرض ضمن الحدود الواردة بتلك الملكية، باعتباره ملكا للغير وهم ورثة (ب.و) سلف البائع للطاعن، ولا يستفاد من هذه الملكية استمرار حيازتهم ولا حيازة موروثهم بعد تاريخها لمحل النزاع، وذلك على خلاف ما أورده القرار المطعون فيه، ودون الاعتماد في ذلك على أي إجراء من إجراءات التحقيق من معاينة أو بحث بعين المكان والاستعانة بخبير عند الاقتضاء وفق ما تقتضيه مقتضيات الفصل 43 من ظهير التحفيظ العقاري،

الأمر الذي يكون معه القرار معللا تعليلا ناقصا موازيا لانعدامه، مما عرضه بالتالي للنقض والإبطال".

وبعد إحالة القضية على محكمة الإحالة فتح لها ثلاث ملفات وقررت المحكمة ضمهم، وبعد الإدلاء بالمستنتجات بعد النقض وإجراء وقوف على عين المكان وإدلاء النيابة العامة بمستنتجاتها وانتهاء الردود الإجراءات، أصدرت محكمة الاستئناف القرار رقم 17/579 بتاريخ 2017/4/17 في الملفات المضمومة رقم 2009/179 ورقم 2009/212 ورقم 2012/449، قضى بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم صحة التعرض التلقائي المتبادل بين المطلبين عدد (...) وعدد (...)، والحكم من جديد بصحة تعرض المجلس القروي لمولاي بوشتى بمقتضى المطلب عدد (...) على المطلب عدد (...) في حدود مساحة 9860 مترا مربعا وما أقيم فوقها من منشآت لفائدة المتعرضة حسب رسم شرائها المصحح الإمضاء بتاريخ 1992/10/6 والتصميم التقني رقم (...) المنجز في شهر مارس 1989، وتدارك الإغفال الوارد بالحكم المستأنف بخصوص التعرض المقدم من طرف المستأنفين (ع.و) وورثة (م.و) على المعلم 1 من المطلب عدد (...)، والحكم تبعا لذلك بصحة تعرضهم على المعلم 1 من المطلب المذكور، وتأييده في باقي مقتضياته، مع توضيحه بخصوص التعرض على الواجبات المشاعة، وذلك بجعلها منصبة على المعلم رقم 2 من المطلب عدد (...)، وهو القرار المطعون فيه حاليا بالنقض **بوسيلة وحيدة**.

في شأن الوسيلة الفريدة بفرعيها حيث يعيب الطالبون على القرار المطعون فيه انعدام الأساس القانوني وسوء تطبيق الحجج ونقصان التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى المحكمة المطعون في قرارها قضت بصحة تعرض الجماعة القروية لمولاي بوشتى في حدود مساحة 9860 مترا مربعا، وذلك استنادا على عقد شرائها المؤرخ في 1992/10/6 المؤسس على الملكية عدد (...) والمناقلة عدد (...) المعترف بها من طرف موروثهم (م.ف) بملكيته عدد (...) صحيفة (...) والمعترف به هو على الشياع، والحال أن الهكتار المعترف به من قبل موروثهم بملكيته عدد (...) صحيفة (...) لم يخصص الهكتار وإنما هو في الشياع، والمحكمة لما خصصت للجماعة هذه المنشآت على المساحة المذكورة وأضافت ارتفاقات وتحملات على المطلب عدد (...)، تكون قد قضت بأكثر مما طلب وفرضت قسمة لم تطلبها الجماعة القروية لمولاي بوشتى، كما أنها قضت بصحة تعرض فريق الوزانيين على المعلم رقم 1 استنادا أيضا على نفس الحجج التي تأسس عليها البيع للجماعة وهي الملكية عدد (...) والمناقلة عدد (...) المعترف بها من طرف موروثهم (م.ف) بملكيته عدد (...) صحيفة (...) المشار إليها أعلاه، والحال أن المتعرضين (ع.و) و(م.و) باعا للجماعة القروية ما كانا تملكاه بمقتضى الملكية عدد (...) والمناقلة عدد (...) المشار إليهما أعلاه، ولم يبق لهما ما يتعرضان به على مطلبهم عدد (...) بخصوص المعلم رقم 1، بعدما ثبت من محضر الوقوف المؤرخ في 2016/2/25 أن الوعاء العقاري المكون للمعلم 1 هو ما بالملكية عدد (...) والمناقلة عدد (...) المشار إليهما أعلاه، وينطبق عليه انطباقا اسما وحدودا كما ورد بمحضر الوقوف المذكور، وهو الذي آل إلى الجماعة القروية مولاي بوشتى بالبيع وعليها تأسس الحكم بصحة تعرض الأخيرة

بمقتضى مطلبها (...) على مطلبهم عدد (...)، والمحكمة لما قضت بصحة تعرض الوزانيين على نفس المطلب ونفس المعلم، تكون قد قضت بحقوق لفائدة من سبق أن فوتها على نفسه بالبيع، إذ لم يبق لفريق المتعرضين (ع.و) وورثة (م.و) ما يتعرضون به بخصوص المعلم رقم 1 موضوع ملكيتهم عدد (...) والمناقلة عدد (...)، سيما وأن محضر الوقوف المؤرخ في 2016/2/25 قد قطع الشك باليقين عندما أكد أن المطلب عدد (...) به عدة منشآت وبنايات، وما بقي من وعائه يتصرف فيه موروثهم (ف) بمطلبهم عدد (...)، والمحكمة المطعون في قرارها لما قضت خلاف ذلك تكون قد أساءت تطبيق الحجج وجعلت قرارها مشوبا بنقصان التعليل الموازي لانعدامه و لم تركزه على أساس ومس بحقوقهم بمطلبهم عدد (...)، مما يستوجب نقض القرار المطعون فيه.

لكن، خلافا لما جاء في الوسيلة، بفرعيها، فإنه لئن كان بمفهوم الفصلين 37 و45 من ظهير 1913/8/12 المتعلق بالتحفيظ العقاري بأن الطرف المتعرض يعتبر مدعيا ويقع عليه عبء إثبات الحق المدعى به من قبله، فالمقرر فقها في باب الاستحقاق يشترط في الحيازة المكسبة للملكية أن يكون الحائز واضعا يده على الملك ويتصرف فيه تصرف المالك في ملكه وينسبه لنفسه والناس ينسبونه إليه كذلك وألا ينازعه في ذلك منازع، وأن تستمر الحيازة طول المدة المقررة شرعا وفي حالة وفاة الحائز يضاف إلى الشروط الخمسة المذكورة شرط سادس وهو عدم العلم بالتفويت، وبمقتضى الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية إذا بتت محكمة النقض في قرارها في نقطة قانونية تعين على المحكمة التي أحيل عليها الملف أن تتقيد بقرار محكمة النقض في هذه النقطة، ولما كان الثابت من خلال قرار محكمة النقض رقم 1042 الصادر بتاريخ 2012/9/18 في الملف رقم 2011/8/1/286، قد قضى بنقض القرار الاستئنافي المنقوض بالعلة المشار إليها أعلاه، ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة بصحة تعرض الجماعة القروية لمولاي بوشتى في حدود مساحة 9860 مترا مربعا، تكون قد طبقت المقتضيات القانونية والفقهية المشار إليها أعلاه تطبيقا سليما وركزت قرارها على أساس سليم بخصوص ما ذكر،كما أنه لما كان الثابت بأن قرار محكمة النقض رقم 1055 الصادر بتاريخ 2009/3/25 في الملف رقم 2007/1/1/1839 قد قضى بنقض القرار الاستئنافي المنقوض بعلة: "أن مجرد تأخر تاريخ إحدى البينتين لا يحول دون إعمال قواعد الترجيح بينهما، ما دامتا تشهدان معا بنفس مدة معينة وليست إحداهما قاطعة للأخرى ....."، ولما كان الأمر كذلك وقضت المحكمة بتدارك الإغفال الوارد بالحكم المستأنف بخصوص التعرض المقدم من طرف المستأنفين (ع.و) وورثة (م.و) على المعلم 1 من المطلب عدد (...)، والحكم تبعا لذلك بصحة تعرضهم على المعلم 1 من المطلب المذكور بعلة أن ما أثير حول المعلم 1 من المطلب عدد (...)، فقد صح ما عابه المستأنفون .....، ذلك أنه أغفل البت في تعرضهم ..... وقد عزز المتعرضون تعرضهم بمقتضى ملكية عدد (...) صحيفة (...) الذي هو امتداد لتملك المناقل (ق.ج).....، وبخصوص ما جاء في النعي من أن ما يتعرض عليه المتعرضون فريق (ع.و) قد آل إلى الجماعة القروية مولاي بوشتى، فإنه دفع يهم الغير ولا صفة للطالبين في إثارته، تكون قد طبقت المقتضيات القانونية والفقهية المشار إليها أعلاه تطبيقا سليما وركزت قرارها على أساس سليم وتقيدت بالنقطة القانونية التي

بتت فيها محكمة النقض بخصوص ما ذكر، مما يجعل الوسيلة بفرعيها على غير أي أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطالبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيدة لطيفة أيدي **رئيسا**، والسادة المستشارين امحمد لفطح **مقررا** وسعيد رياض والسعدية فنون ومحمد رمياني **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد الحسن البوعزاوي وبمساعدة **كاتب الضبط** السيد المصطفى العامري.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض