

قرار محكمة النقض
رقم 3/10
الصادر بتاريخ 24 يناير 2023
ملف عقاري رقم 2021/8/1/285

نزاع تحفيظ - عقد نفويت مجرد من أصل الملك - أثره.

لا تفيد عقود النفويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية عملا بمقتضيات المادة الثالثة من مدونة الحقوق العينية.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2020/12/01 من الطالبة بواسطة نائبها، والرامي إلى نقض القرار عدد 277 الصادر عن محكمة الاستئناف بالحسيمة بتاريخ 2020/09/29 في الملف رقم 2020/1403/75؛
محكمة النقض

وبناء على المستندات الأخرى المدلى بها في الملف؛

وبناء على الأمر بالتخلي وتبليغه؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/01/24؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد أعبوش لتقريره، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد الطيب بسكار الرامية إلى رفض الطلب؛

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن القرار المطعون فيه، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بالحسيمة بتاريخ 2012/02/02 تحت عدد 24/22116، طلبت (راضية. بنت. أ. ر.) و(رحمة. بنت. أ. ر.)، تحفيظ الملك المسمى "الرحموني" الواقع بمدينة الحسيمة، المحل المدعو حي بوجيبار، وهو عبارة عن أرض عارية، والمحددة مساحته، التي أظهرها التصميم العقاري للمطلب، في 27 آرا و15 سنتيارا، بصفتها مالكتين له برسم الملكية عدد 323 المؤرخ في 2011/03/16، وبتاريخ 2012/11/22

(كناش 11 عدد 622) تم إيداع رسم الشراء عدد 187 المؤرخ في 2012/08/07 والذي بمقتضاه اشترى المسميان مراد اليحياوي وحيمش اليحياوي عقار المطلب من طالبي التحفيظ.

وورد على المطلب المذكور التعرض الكلي الصادر عن (محمد. اه) ومن معه (10 أشخاص)، المقيد من المحافظ العقاري بتاريخ 2013/10/23 (كناش 12 عدد 206)، مطالبين بكافة الملك موضوع المطلب، لتملكهم له بالإرث من مورثيهما (محمد. اه) و(عبد السلام. اه) حسب رسمي إراثيهما عدد 147 المؤرخ في 2012/02/08، وعدد 380 المؤرخ في 2012/02/08، واللذين كانا يملكانه بالشراء عدد 134 المؤرخ في 23 شعبان 1363، من البائع لهما (ح. عمر. بن. م. ت).

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالحسيمة، أدلى المتعرضون بإشهاد صادر عن طالبة التحفيظ (رحمة. ر) بتاريخ 2014/04/11 تشهد فيه أنها لا تملك أي حظ في القطعة الأرضية موضوع الدعوى، ولم تنجز لها رسم الملكية ولم تتقدم بمطلب تحفيظها عدد 24/22116، وبتراجع شاهدين من شهود الملكية وهما (أحمد. أ)، و(محمد. أ) عن شهادتهما، وبقرار محكمة النقض عدد 4/824 في الملف 2016/6/4/18531 قضى برفض طلب تقض القرار الاستئنائي الصادر بتاريخ 2016/06/29 في الملف رقم 15/2611/118 القاضي بتأييد الحكم الابتدائي القاضي ببراءة (راضية. ر) من أجل جنائبي التزوير في محرر رسمي واستعماله، وبعد إجراء خبرة بواسطة الخبير محمد المرابط، ثم معاينة بمساعدة الخبير المذكور، صرحت خلالها طالبة التحفيظ (رحمة. ر) بنفس ما جاء في الإشهاد الصادر عنها المذكور، أصدرت المحكمة حكمها عدد 464 بتاريخ 2019/11/12 في الملف رقم 2013/1403/55 بصحة التعرض الكلي المثار من طرف محمد اهنوك ومن معه ضد مطلب التحفيظ عدد 24/22116. استأنفته طالبة التحفيظ (راضية. بنت. أ. ر)، فقضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من طرف المستأنفة، بوسيلة فريدة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن العقار موضوع النزاع بحيازة الطاعنة منذ أكثر من 40 سنة حيازة مستمرة ومستوفية لشروطها المتطلبة قانونا، بينما رسم الشراء المستند عليه في التعرض من المطلوبين في النقض مجرد عن أصل الملك وبالتالي غير منتج عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من المادة الثالثة من مدونة الحقوق العينية التي تنص على أن "لا تفيد عقود التفويت ملكية العقارات الغير المحفوظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية"، وأن إقرار إحدى طالبي التحفيظ لا يلزم الطاعنة عملا بالفصل 411 من قانون الالتزامات والعقود، فضلا عن ذلك فإن الخبير المعين في النازلة ليس مهندسا طبوغرافيا كما يقتضي ذلك الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري الذي خول للمحكمة إمكانية الاستعانة بمهندس طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار ذلك أنه علل قضائه بأنه "ثبت للمحكمة من خلال الخبرة (...) ومن الوقوف على عين المكان، وكذا من الوثائق والمستندات المدلى بها من الطرفين، ولا سيما رسم الشراء العدلي المضمن تحت عدد 134 بتاريخ 23 شعبان 1363 هجرية، الذي استند إليه

المتعرضون، أنه سبق لمورثي المتعرضين وهما الشقيقين (محمد. اه) و(عبد السلام. اه) أن اشترى أنصافا بينهما العقار الكائن بالموضوع المسمى "حجرة الكوال" من البائع لهما (ح. عمر. بن. م. ت)، كما ثبت كذلك من رسم إثبات الملكية بتاريخ 2011/03/16 أن طالبتي التحفيظ (راضية. ر) و(رحمة. ر) قامتتا بإنجاز الملكية على جزء من العقار موضوع الشراء المذكور مساحته 2675 م² بالمكان المسمى "افري اغيدن" والتي تشهد لهما بالملك مدة عشر سنوات، أي أن حيازتهما لوعاء مطلب التحفيظ كان منذ تاريخ 2001/03/16 وهي حيازة غير معتبرة قانونا طالما ثبت للمحكمة وجود قرابة بين الطرفين لأن الحيازة بين الأقارب غير الشركاء محددة في أربعين سنة، كما أن بينة المتعرضين (رسم الشراء العدلي المؤرخ في 1944) أقدم تاريخا من بينة طالبتي التحفيظ التي جاءت لاحقة على ذلك التاريخ، هذا فضلا على أن طالبة التحفيظ (رحمة. ر) نفت كل ملك لها وأختها (راضية) في العقار موضوع النزاع أمام المحكمة وفي تصريحاتها أمام الخبير كما نفت قيامها بإنجاز رسم إثبات الملكية على ذلك العقار أو تقديمها لأي مطلب تحفيظ، وأنه بالنظر إلى ما سبق فإن الحكم الابتدائي صائبا فيما انتهى إليه ويتعين تأييده"، في حين، فإنه بمقتضى الفصلين 37 و45 من ظهير التحفيظ العقاري الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) كما وقع تعديله وتتميمه بموجب القانون 14.07 فإن "المحكمة تبت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرضين وطبيعته ومشمولاته ونطاقه"، ومؤدى ذلك أن المطلوبين في النقص باعتبارهم متعرضين يقع عليهم عبء إثبات ما يدعونه تجاه الطاعنة باعتبارها طالبة التحفيظ، وأن حجج هذه الأخيرة لا تناقش إلا إذا أدلى المتعرضون بحجة مقبولة في دعوى الاستحقاق ومنطقة على عقار النزاع أو كانوا هم الحائزين له، وأن الشراء المدلى به من المتعرضين مجرد عن أصل الملك ولا يمكن الترجيح بينه وبين رسم الملكية، وأنه بمقتضى الفقرة الثانية من المادة 03 من مدونة الحقوق العينية "لا تفيد عقود التفويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية" ويتجلى من محضر المعاينة ومن تقرير الخبرة أن عقار المطلب بحيازة المشترين من طالبتي التحفيظ اللذين شيدا عليه مسكنين، والمحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه عندما قامت رغم ما ذكر بمناقشة حجة طالبة التحفيظ واستبعادها، قبل أن تتأكد أولا من كون المتعرضين أثبتوا ما يدعونه من حق بحجة مقبولة في دعوى الاستحقاق وفق المفصل أعلاه، ولأن تراجع طالبة التحفيظ (رحمة. ر) عن مطلب التحفيظ وتكذيبها لما جاء في الملكية يلزمها هي فقط ولا تأثير له على مركز الطاعنة، فإنها تكون قلبت قواعد الإثبات المعمول بها في قضايا التحفيظ العقاري وعللت قضاءها تعليلا ناقصا الموازي لانعدامه وخرقت المقتضيات المحتج بها من الطاعنة، وعرضت بالتالي قرارها للنقض.

لهذه الأسباب؛

قضت محكمة النقص بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الدعوى إلى محكمة الاستئناف بالناضور للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وتحميل المطلوبين في النقص 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 متزكبة من السادة: أحمد دحمان رئيس الهيئة رئيسا. والمستشارين: محمد أعبوش . مقررًا وجواد انخاري وامحمد بوزيان وعبد اللطيف وثمان أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الطيب بسكار وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء القوش.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض