

القرار عدد 410
الصادر بتاريخ 26 يوليوز 2016
في الملف المرني عدد 2016/8/1/104

تعرض على مطلب تحفيظ - ادعاء المتعرض بأنه هو الحائز - وجوب تطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه والتأكد من الحيازة.

لما تمسك المتعرض بأنه هو الحائز للمدعى فيه، وبأن العقار المبيع لطالبة التحفيظ ليس هو العقار محل المطلب واستدل على ذلك بتصريحات البائعين لسلف طالبة التحفيظ أثناء المعاينة، وأن ثبوت الحيازة المذكورة من شأنه قلب عبء الإثبات على طالبة التحفيظ ومناقشة حجتها، فإن المحكمة حينما لم ترد على ذلك، ولم تتخذ التدابير التكميلية للتحقيق في الدعوى وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري بالوقوف على عقار النزاع وتطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه والتأكد من الحيازة، يكون قرارها ناقص التعليل.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتزنيث بتاريخ 2007/11/28 تحت عدد (...)، طلبت أمينة (أ) تحفيظ الملك المسمى "... وهو عبارة عن أرض عارية، الواقع بالمحل المدعو "... جماعة وقيادة مير اللفت دائرة سيدي إفني، والمحددة مساحته في 04 آرات و56 سنتيارا، بصفتها مالكة له حسب الشراء المضمن أصله (... صحيفة (... المؤرخ في 2001/03/29 من البائع لها محمد (ب). وقد ورد على المطلب المذكور

تعرضان أحدهما كلي قيده المحافظ على الأملاك العقارية بتاريخ 2009/12/08 (كناش ... عدد ...) والصادر عن الحسن (ز) مطالبا بكافة الملك.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بتزيت، أدلى المتعرض بمذكرة أكد فيها أن العقار محل النزاع آل إليه عن طريق الإرث من جده سيدي الحسين (ب) الذي كان يملكه بعقد الشراء المؤرخ سنة 1959 وأدلى بإثارة جده البشير (ب) عدد (...) صحيفة (...) المؤرخة في 1990/12/20، وب نسخة من عقد الشراء المذكور والمضمن أصله بعدد (...) صحيفة (...) اشترى بموجبه الحسين (م) جميع حظ البائعين له الحاج إبراهيم (ب) وأخوه عبد الله وعلي (ب) وعبد الله (ب) وعلي (ب) في الفدان الذي ورثته جدتهم من ملك أبيها سيدي إبراهيم (ب)، وإثارة الحسين (ب) المضمن أصلها بعدد (...) بتاريخ 1959/05/20، وإثارة الحسن (ز) عدد 475 المؤرخة في 1981/08/26، وبعقد قسمة عرفي مصحح لإمضاء بتاريخ 2006/05/28 بين ورثة جده وأنه اختص بالقطعة موضوع التعرض بموجب القسمة المذكورة، وبعد إجراء المحكمة معاينة، أصدرت حكمها عدد (...) بتاريخ 2013/05/07 في الملف رقم 2010/83 بعدم صحة التعرض المذكور، فاستأنفه المتعرض، وبعد إجراء محكمة الاستئناف خبرة بواسطة الخبير الطيب (ح) قضت بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف في الوسيلة الفريدة بانعدام التعليل، ذلك أنه علل بأن: "المحكمة بعد دراستها لوثائق الملف ومستندات الطرفين وقراءتها لما أسفرت عنه المعاينة المنجزة ابتداءيا خلصت إلى أن الأسباب المرصودة للطعن ودفع المستأنف بعد الخبرة لا تأثير لها على الحكم المستأنف ومسار النزاع، ولا مبرر لإجراء الخبرة بحضوره أو أي تدبير تكميلي آخر لتحقيق الدعوى، لأنه لا يدعي أية علاقة له بالبائعين لسلف طالبة التحفيظ التي انصب مطلبها على قطعة أرضية مقتطعة من أرض البائع لها محمد (ب) بمساحة وحدود معلومة ومفرزة، ولا ينفعه ادعاء الحيازة أو نسبة الملك للجد الأعلى

الحسين (م)، لأن الثابت من محضر المعاينة أن موضوع مطلب التحفيظ لا علاقة له بالنصيب الذي آل إليه بالقسمة بدليل أن وعاء تعرضه حدده في مكان يبعد عن علامة التحديد (...) في اتجاه (...) بحوالي 3,25 مترا، وبالتالي لا مجال لادعاء تجاوز الحدود والاعتراض على عملية التحفيظ، وأن إقرار المتعرض بوجود حدود ملكه بعيدة عن علامات تحديد أرض المطلب يجعل تعرضه غير مبرر"، غير أن الثابت من محضر المعاينة المنجز خلال المرحلة الابتدائية أن الطاعن وقف بأمر من المحكمة على أبعاد القطعة التي خرجت من نصيبه بعد القسمة، وأكد أن مطلب التحفيظ جزء منها، غير أن القرار المطعون فيه اعتبر أن وعاء تعرض الطاعن يقع بعيدا عن عقار المطلب، ويكون بذلك قد حرف وثائق الملف وما ثبت من محضر المعاينة، وأن الطاعن هو الحائز للعقار استمرارا لحيازة أسلافه، وأن طالبة التحفيظ لم يسبق لها أن حازت العقار، واستندت على رسم شراء عدلي مؤرخ في 2001/03/09 يتعلق بعقار غير العقار موضوع مطلب التحفيظ، وأن إسماعيل (م) البائع لمحمد (ب) البائع لطالبة التحفيظ أكد أثناء المعاينة بأن العقار الذي فوته لمحمد (ب) يتواجد بعيدا عن أرض المطلب، ونفس الشيء أكدده عبد الله (ب)، مما يؤكد أن طالبة التحفيظ تسعى لتحفيظ عقار غير الذي اشترته.

حيث صرح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل بما جاء في الوسيلة أعلاه، في حين أن الطاعن ينازع في كونه صرح أثناء المعاينة بأن موضوع تعرضه يقع خارج وعاء مطلب التحفيظ، وأن محضر المعاينة لا يتضمن بوضوح ما استخلصته المحكمة من المحضر المذكور، إذ لم يشر فيه إلى أن النقطة التي وقف عليها المتعرض والتي تبعد عن الرحمة (...) في اتجاه الرحمة (...) بثلاثة أمتار وربع تقع خارج وعاء المطلب، وأن الأحكام يجب أن تبنى على اليقين، كما تمسك الطاعن أيضا في مقاله الاستثنائي بأنه هو الحائز للمدعى فيه، وبأن العقار المبيع لطالبة التحفيظ ليس هو العقار محل المطلب واستدل على ذلك بتصريحات

البائعين لسلف طالبة التحفيظ أثناء المعاينة، وأن ثبوت الحيازة للطاعن من شأنه قلب عبء الإثبات على طالبة التحفيظ ومناقشة حجتها، غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم ترد على ذلك، ولم تتخذ التدابير التكميلية للتحقيق في الدعوى وفق ما هو منصوص عليه في الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري بالوقوف على عقار النزاع وتطبيق حجج الطرفين على المدعى فيه والتأكد من الحيازة، فجاء بذلك قرارها ناقص التعليل مما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب؛

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

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. وجمال السنوسي ومصطفى زروقي والمعطي الجبوجي أعضاء. وممضى المحامية العامة السيدة لبنى الوزاني وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء القوش.