

القرار عدد 131

الصاوير بتاريخ 15 مارس 2016

في الملف المرني عدد 2015/1/1/3089

تحفيظ - تعرض - الترجيح بين الحجج.

البيّن أن طالب التحفيظ أدلى لتعزيز مطلبه بملكية تشهد له بالحوز للمدعى فيه مدة تزيد عن 22 سنة سلفت عن تاريخها مع شروط الملك الأخرى، ومعلوم أن الشخص الأجنبي غير الشريك إذا حاز ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة، والقائم حاضرا عالم ساكت بلا مانع ولا عذر، فإنه يكسب بحيازته ملكية العقار حسب مقتضيات الفصل 250 من مدونة الحقوق العينية، كما أدلى برسم شراء وموجب مؤرخ أثبت حيازته للمدعى فيه بدليل إعادة بنائه، والمحكمة لما رجحت حججه على رسم شراء موروث الطرف المتعرض خاصة وأنه تبين من خلال العقد العرفي المدلى به إقدام هذا الأخير على تفويت المدعى فيه، وبالتالي انتهت علاقته به يكون القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني سليم وغير خارق للقانون.



المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، انه بمقتضى مطلب تحفيظ فيه بتاريخ 1998/11/2 لدى المحافظة العقارية بتاوريرت تحت عدد 51/169 طلب (ع بن ا) تحفيظ الملك المسمى (حانوت...) عبارة عن دكان الكائن بزقة... الحي الجديد مدينة تاوريرت، المحددة مساحته في 12 سنتيارا بصفته مالكا له حسب رسم الملكية المؤرخة في 1996/3/10 والشهادة الإدارية المؤرخة في 1998/6/5.

فسجل في المطلب المذكور التعرض الكلي المضمن بتاريخ 1999/8/12 كناش 1 عدد 377 الصادر عن ورثة (س. ع بن م) مطالبين بكافة الملك لتملكهم إياه حسب الارائة المؤرخة في 1998/12/29.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بوجدة أصدرت حكمها رقم 1986 بتاريخ 2012/10/10 في الملف رقم 11/9 بعدم صحة التعرض المذكور، استأنفه المتعرضون، فقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم المستأنف وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من الطاعنين في السبب الفريد بخرق القانون وعدم الارتكاز على أساس سليم، ذلك أن المحكمة عللت قرارها بأن: "طالب التحفيظ عزز مطلبه برسم شراء مؤرخ في 1975/4/9، وبرسم ملكية مستوفية

لشروط الملك المعتمدة شرعا مؤرخة في 1998/3/12، وأثبت حيازته للمدعى فيه بدليل إعادة بنائه الثابت من خلال الموجب المؤرخ في 1999/8/26، وحيث أن ما ذكر يرجح على رسم شراء موروث المستأنفين خاصة وأنه يتبين من خلال العقد العرفي المؤرخ في 1966/2/21، إقدام هذا الأخير على تفويت المدعى فيه وبالتالي انتهت علاقته به، وحيث أن ما قضى به الحكم المستأنف جاء مصادفا للصواب مما يتعين تأييده". إلا أن هذا التعليل غير سليم، ذلك أن محكمة الموضوع عندما رجحت رسم شراء طالب التحفيظ المؤرخ في 1975/04/09 ورسم الملكية المؤرخ في 1998/3/12 ولفيفية البناء في 1999/8/26 دون الجواب عن دفع العارضين المثارة بشأن هذه الوثائق المتخذة أساسا من انعدام أصل التملك وانعدام التسلسل الشرعي لهذه العقود لم تجعل لما قضت به أي أساس صحيح لان رسم الشراء المؤرخ في 1975/04/09 المعتمد عليه من طرف المحكمة يشير إلى أن أصل التملك هو العقد العرفي المؤرخ في 1975/04/08 بمعنى أن المدة الفاصلة بين العقدين هي يوم واحد، وان هذا العقد الأخير غير موجود ضمن وثائق ملف التحفيظ ولم يدل به طالب التحفيظ رغم تمسك العارضين بذلك لأنه ليس هناك ما يفيد أن المسمى (م. م) هو المالك بدليل أن الملك يعود لإدارة الأملاك المخزنية وهي التي فوتت جميع العقار لمورث العارضين منذ 1956 وان المحكمة المطعون في قرارها ولئن أقرت بان العقد الرابط بين العارضين والدولة الملك الخاص له اثر كاشف وان البيع كان تاما بين الدولة وموروثهم منذ سنة 1956 إلا أنها لم ترتب اثر هذا العقد الصحيح المستجمع لشروطه وأركانه وان لفيفية إعادة البناء المؤرخة سنة 1999 أخرجت من طرف المطلوب في النقض بسبب النزاع وبهدف التقاضي ، وهي لا تقوم مقام رسم التملك، ولا تثبت الحيازة التي هي بيد المنوب عنهم لأن المدعى فيه هو مجرد دكان مستخرج من وحدة عقارية متكونة من منزل سكني ودكاكين، وان موروث العارضين كان يؤجر الدكان موضوع مطلب التحفيظ، فانتقلت حيازته إلى المطلوب في النقض احتلالا من خلال علاقات كرائية لا اقل ولا أكثر، وان العارضين نازعوا بمقتضى استئنافهم ومكتوباتهم اللاحقة والسابقة على الدرجتين الابتدائية والاستئنافية في هذه الليفية باعتبارها لا تقوم مقام سند التملك وكونها من صنع طالب التحفيظ، كما أن شهودها من أقارب المشهود له ومتغلغلين مصلحيا في النزاع ورغم ذلك اعتبرت المحكمة هذه الليفية دليلا وقالت بإعماله. ومن جهة ثانية فان ما ذهب إليه القرار من كون موروث العارضين فوت المدعى فيه بمقتضى العقد العرفي المؤرخ في 1966/02/21 لا يستند على أساس سليم لان العقد المذكور ليس صحيحا، فهو غير مصحح الإمضاء ولا شهدت به حجة أخرى ضمن وثائق الملف، خاصة وان أطرافه ليست أطراف العقود المدلى بها من طرف طالب التحفيظ نفسه وغير مرتبطة فيما بينها، فإذا كان المسمى (ع بن ع) هو الذي اشترى الدكان من موروث العارضين سنة 1966 فان عقد شراء طالب التحفيظ الذي اعتمدته المحكمة يتعلق (بم. م) وليس (ع بن ع) وليس بالملف ما يفيد أي ترابط بين الطرفين أو وجود عقود أخرى نافذة للملك وان الوثائق المؤيدة لمطلب التحفيظ لا تتضمن أصل التملك ومتضاربة في أسماء الخلف الخاص وهي النقط التي لم يعالجها قضاة الموضوع. وأنه لا بد أن تتوفر وثيقة الملك على سند

التملك، والمطلوب في النقص لم يدل بسند تملك خلفه الخاص الذي هو (م. م)، وعلاقة شرائه المزعوم بالعقد المؤرخ في 1966/02/21. وان إشارة مكتوبة إلى كون البائع تملك المبيع بمقتضى بمقتضى وصل (S.S.P) المؤرخ في 1975/04/08 لا يمكن أن يحمل على محمل الجد لعدم الإدلاء بهذا الوصل المزعوم الذي لم يناقش ولم تتفحصه المحكمة علما أن المالك في الأصل هو الدولة - الملك الخاص - التي فوتت العقار لموروث العارضين سنة 1956. وان العارضين عندما اثبتوا وجه تملكهم بمقبول قانونا في الوقت الذي عجز فيه طالب التحفيظ عن الإدلاء بما يفيد وجه مدخل خلفه الخاص كان يجب على محكمة الموضوع معالجة الموضوع من خلال أعمال قواعد الترجيح المبنية على توفر شروط وأركان العقود المدلى بها من عدمها، وليس مسaire المطلوب في النقص في ادعاءاته غير المبنية على أسانيد صحيحة. وأنه يتجلى من عريضة الطعن بالاستئناف أن حجج العارضين استبعدت من ملف القضية على الدرجة الابتدائية ولم يتم ضمها بعد تحيين ملف مطلب التحفيظ الذي يتضمن عدة تعرضات مرتبطة بمطلب إدارة الأملاك المخزنية وبعدها فتحت ملفات جديدة بتت فيها المحكمة الابتدائية في غياب حجج العارضين التي كانت ضمن وثائق الملف الأصلي ودون إشعار العارضين.

لكن، حيث انه لا يوجد ضمن أوراق الملف ما يفيد أن موروث الطاعنين كان قد أكرى المحل المدعى فيه لطالب التحفيظ، وأن الملكية المدلى بها من هذا الأخير تشهد له بالحوز للمدعى فيه مدة تزيد عن 22 سنة سلفت عن تاريخها مع شروط الملك الأخرى، وأنه إذا حاز شخص أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضرا عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكسب بحيازته ملكية العقار حسب مقتضيات الفصل 250 من مدونة الحقوق العينية. وأنه خلافا لما يدعيه الطاعنون فإن المحكمة ناقشت حجج الطرفين حين عللت قرارها بأنه: " بالرجوع إلى حجج المتعرضين، وخاصة عقد البيع المبرم بين الدولة في شخص الأملاك المخزنية وورثة (س. ع بن م) بتاريخ 2004/9/3 استفاد منه أن الدولة فوتت بتاريخ 1956/6/3 القطعة الأرضية رقم 20 للمرحوم (س. ع بن م)، حرر بشأنه العقد سنة 2004 لوفاة المشتري المذكور، والثابت قانونا أن عقد البيع يكون تاما بمجرد أداء الثمن وتسلم المبيع وما تحرير العقد حسب مقتضيات الفصل 489 من ق.ل.ع الواجب التطبيق على النازلة إلا لمواجهة الغير بهذا التصرف، وان العقد المبرم بين الدولة وورثة (س. ع بن م) بتاريخ 2004 يكون له أثر كاشف فقط لأن البيع كان تاما بتاريخ 1956/6/3. وأن طالب التحفيظ عزز مطلبه برسم شراء مؤرخ في 1975/4/9 وبرسم ملكية مستوفية لشروط الملك المعتمدة شرعا مؤرخة في 1998/3/10 وأثبت حيازته للمدعى فيه بدليل إعادة بنائه الثابت من خلال الموجب المؤرخ في 1999/8/26. وأن ما ذكر يرجح على رسم شراء موروث المستأنفين خاصة وأنه تبين من خلال العقد العرفي المؤرخ في 1966/2/21 إقدام هذا الأخير على تفويت المدعى فيه وبالتالي انتهت علاقته به". فانه نتيجة لما ذكر أعلاه، يكون القرار المطعون فيه مرتكزا على أساس قانوني سليم وغير خارق للقانون والسبب بالتالي على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطب وتحميل الطالبين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: محمد بلعياشي رئيسا والمستشارين: محمد طاهري جوطي **مقررا** ومحمد ناجي شعيب، ومحمد اسراج، ومحمد بوزيان أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكرو، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض