

القرار عدد 101

الصاوير بتاريخ 23 فبراير 2016

في الملف المرني عدد 2015/8/1/4798

تحفيظ - تعرض - حيازة بعد تقديم المطلب - أثرها.

إن المحكمة اعتمدت وبالأساس على كون العقد العرفي المعتمد في التعرض سبق استعماله من أجل تحفيظ عقار سابق، وأن المحافظ أشر عليه بالإلغاء بعد التحفيظ، واعتبرت وعن صواب أن الحيازة التي يتمسك بها الطاعن لا تنفعه لأنها حصلت بعد تقديم المطلب وكانت محل منازعة من طالبة التحفيظ، وأن البائع للطاعن حضر وقت المعاينة وأكد بأن القطعة التي فوقها لهذا الأخير تقع خارج وعاء العقار موضوع النزاع، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا.

بإسم جلالة الملك وطبقا للقانون
رفض الطلب

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتزيت بتاريخ 2008/09/18 تحت عدد 31/19231، طلبت (ف بنت إِب) تحفيظ الملك المسمى "أكي..". وهو عبارة عن أرض بورية، الواقع بالحل المدعو "أكي للسلطان محمد بن عبد الله" جماعة أكلو قيادة أولاد جزار دائرة وإقليم تزيت، والمحددة مساحته في 36 أرا و 86 سنتيوار، بصفتها مالكة له حسب الصدقة المضمن أصلها عدد 63 صحيفة 56 المؤرخ في 2007/07/06 من المتصدق عليها والدها (إِب) الذي كان يمتلك العقار بعقد الشراء العرفي المصادق فيه على التوقيع بتاريخ 2007/05/16 من البائعين له (ر وف وإ والح). وبتاريخ 2009/02/04 (كناش 11 عدد 1338) سجل المحافظ على الأملاك العقارية على المطلب المذكور التعرض الجزئي الصادر عن (ع بن الح) مطالبا بقطعة أرضية مساحتها 1400 مترا مربعا لتملكه لها بالشراء العرفي المصادق فيه على التوقيع بتاريخ 1993/05/27 من البائع له (الع بن أ.ح).

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بتزيت، وإدلاء المتعرض بالحكم عدد 18 الصادر بتاريخ 2011/02/23 في الملف 2010/02 القاضي برفض طلب طالبة التحفيظ الرامي إلى استرداد حيازة العقار من يد المتعرض، وبعد إجراء المحكمة معاينة، أصدرت حكمها عدد 216 بتاريخ 2013/06/18 في الملف رقم 2012/100 بعدم صحة التعرض المذكور، فاستأنفه المتعرض، وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق مقتضيات الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري، ذلك أنه إذا كانت محكمة التحفيظ تبت في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرض، بحيث يكون المتعرض في مركز المدعي، فإن التمسك بحرفية الفصل يكون له محل في الحالة التي يكون فيها طالب التحفيظ هو الحائز للعقار موضوع المطلب الحيازة المعتمدة قانوناً، ولا يمكن تطبيق هذا المبدأ في الحالة التي يكون فيها المتعرض هو الحائز، إذ يتعين في هذه الحالة مناقشة حجج طالب التحفيظ حتى ولو استند المتعرض على مجرد الحيازة، وأن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه أشارت في تعليلها إلى ثبوت الحيازة الفعلية لأرض النزاع للمتعرض بحكم قضائي وتجاهلت القراءة القضائية للفصل 37 من قانون التحفيظ العقاري وحملت الطاعن عبء الإثبات.

ويعيبه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أن المتعرض الحائز للعقار تكفيه الحيازة لصحة تعرضه، ويكون طالب التحفيظ هو المزم بإثبات تملكه لأرض المطلب، وأنه ما دام أن حوز الطاعن يستند على حكم قضائي اعتمد على شهادة شاهد طالبة التحفيظ (م) الذي أكد بأن القطعة موضوع المطلب هي في حيازة المدعى عليه منذ ستينيات القرن الماضي بحيث يستغلها في تخزين مواد البناء، كما أن شاهد طالبة التحفيظ المسمى (الح) قد أكد أثناء المعاينة بأن القطعة الموجودة غرب السور والمشكلة لوعاء التعرض هي في حوز الطاعن، وأن الحيازة التي لم تثبت لطالبة التحفيظ لم تكن محل منازعة قبل تقديم المطلب لها أثرها في النزاع وتبرر مناقشة حجة طالبة التحفيظ، وأن رسم الصدقة التي تستند عليه أصبح باطلا لعدم تملك المتصدق للعقار المتصدق به، ولانتفاء حيازته له لورود رسم الصدقة خالياً من معاينة عدلي التلقي لواقعة إفراغ العقار.

لكن؛ رداً على الوسيلتين معا لتدخلهما، فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه اعتمدت وبالأساس على كون العقد العربي المصادق فيه على التوقيع بتاريخ 1993/05/27 والمعتمد في التعرض سبق استعماله من أجل تحفيظ العقار موضوع الرسم العقاري عدد 31/11173، وأن المحافظ أشر عليه بالإلغاء بعد التحفيظ، واعتبرت وعن صواب أن الحيازة التي يتمسك بها الطاعن لا تنفعه لأنها حصلت بعد تقديم المطلب وكانت محل منازعة من طالبة التحفيظ، وأن البائع للطاعن حضر وقت المعاينة وأكد بأن القطعة التي فوقها لهذا الأخير تقع خارج عقار المطلب من جهة الجوف، ولذلك فإن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه ولما لها من سلطة في تقييم الأدلة واستخلاص قضائها منها فإنها حين عللت قرارها بأنه: "عندما يثبت المتعرض أنه هو الحائز للعقار، فإن عبء الإثبات ينتقل إلى طالب التحفيظ، غير أنه عندما تكون الحيازة منازعة فيها من طرف طالب التحفيظ بمقبول وموصوفة من قبله بأنه حيازة مغتصب ولاحقة عن إيداع مطلب التحفيظ فإنه يتعين البحث في مشروعيتها وزمنها ومؤيداتها على ضوء وثائق الملف ونتائج إجراءات التحقيق المنجزة على ذمة القضية، وأن الثابت من مستندات الملف أن المستأنف لا ينازع في عدم انطباق حجة المستأنف عليها على أرض المطلب، وإنما يتمسك بكون حيازته قاطعة لحجة المالك، غير أن الحيازة لا تكون استحقاقية إلا

بتوافر شروط الملك المعلومة فقها وشرعا وغير مبنية على عمل غير مشروع، وأنه بتصفح عقد الشراء العرفي المعتبر سنداً للملك يتضح أنه سبق استعماله وأصبح لاغيا بعد التحفيظ، وأن البائع للمستأنف (الع بن أح) أدى شهادته أثناء المعاينة المجرة خلال المرحلة الابتدائية وأكد بأن الجزء موضوع التعرض لا يدخل ضمن وعاء العقار الذي باعه للمتعرض." وأنه بهذا التعليل الغير المنتقد يكون القرار معللاً تعليلاً كافياً والوسيلتين على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

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، وبحضر المحامية العامة السيدة لبنى الوزاني، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة كنزة البهجة.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض