

قرار محكمة النقض

رقم 3/285

الصادر بتاريخ 02 ماي 2023

في الملف العقاري رقم 2020/8/1/3127

حياسة الأجنبي غير الشريك للعقار المدة الشرعية والقائم حاضر ساكت بلا عذر تكسبه ملكية العقار لقول ابن عاصم.

والأجنبي إن يحز أصلاً بحق
عشر سنين فالتملك استحق
وانقطعت حجة مدعيه
مع الحضور عن خصام فيه

المادة 250 من مدونة الحقوق العينية كرسست نفس القاعدة بتنصيبها على أنه إذا حاز أجنبي غير شريك ملكاً حياسة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضر عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار.

المحكمة المصدرة للقرار المطعون لم تناقش حياسة الطاعنة للعقار، ولم تتأكد من توفر شروطها المكسبة للملك.

باسم جلاله الملك وطبقاً للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف ومن مضامين القرار المطعون فيه، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بالنواصر بتاريخ 2016/01/27 تحت عدد (...0)، طلبت (م.ض بنت م بن ع)، تحفيظ الملك المسمى «ح»، الواقع بإقليم النواصر، دائرة بوسكورة، جماعة أولاد عزوز، دوار لحرش، والذي هو عبارة عن أرض فلاحية، والمحددة مساحته، التي أظهرها التصميم العقاري لوعاء المطلب، في 46 أرا و 45 سنتيارا، بصفتها مالكا له بالملكية عدد 131 المؤرخة في 2015/11/27 وملحقها الإصلاحي 161 المؤرخ في 2016/01/13.

وورد على المطلب المذكور ثلاث تعرضات وهي التعرض الصادر عن (ف.م) المقيّد من المحافظ بتاريخ 2017/12/08 (كناش 6/63 عدد 916) مطالبة بحقوق مشاعة آلت إليها إرثاً من والدها (ش.م بن ج) حسب رسم إرثه عدد 459 المؤرخ في 1995/08/16، والذي آلت إليه بدوره من والده (ج بن م) حسب رسم إرثته عدد 1110 المؤرخ في 1948/09/26، والذي آلت إليه بدوره كذلك من والدته (ر بنت ع) حسب رسم إرثتها عدد 3087 المؤرخ في 1986/02/12، وأدلت تعزيزاً للتعرض بالإضافة إلى الإراثات المذكورة بصورة ملكية في اسم الأخوين الشقيقين (ع) و(م) ابني (م ولد ع بنت ه) مؤرخة ثالث رمضان 1324 هجرية. والتعرض الصادر عن (ت.ج أصالة عن نفسه ونيابة عن إخوته م)، (ع)، (م)، (م)، (ر)، (س)، (م)، (خ)، و(أ)، المقيّد من المحافظ بتاريخ 2017/12/08 (كناش 6/63 عدد 916) مطالبين بحقوق مشاعة آلت إليهم بالإرث من والدتهم (ش.ز) حسب رسم إرثتها عدد 518 المؤرخ في 2017/07/26، والتي آلت إليها بدورها من والدتها

(ف بنت ت) حسب رسم إرائتها عدد 199 المؤرخ في 1977/01/05، والتي آلت إليها بدورها من والدها (ت بن ع) حسب رسم إرائته عدد 669 المؤرخ في 1948/07/06 والذي كان يملكها بالملكية عدد 17 المؤرخة في 23 جمادى الثانية 1362 هجرية. والتعرض الصادر عن (ل.ح)، المقيد من المحافظ بتاريخ 2017/12/08 (كناش 6/63 عدد 917) مطالبا بحق المرور المتمثل في طريق عرضها ثلاثة أمتار، وأدلى تعزيزا للتعرض بعقد شراء سكنى عرفي مصحح الإمضاء في 2006/08/15 بمقتضاه اشترى سكنى مساحتها 100 متر مربع من البائع له (أ.س) والذي أشير به أن هذا الأخير تملكها بالشراء العرفي المصحح الإمضاء بتاريخ 2006/01/26 من البائع له (ع.ز).

وبعد إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء، أدلت طالبة التحفيظ بصورة من عقد شراء عرفي مصحح الإمضاء بتاريخ 1994/07/15 والذي بموجب اشترت من البائعين لها (ع.ز)، و(ت.ز)، و(غ.ز)، و(ع.ز)، و(ع.ز)، و(ع.ز)، قطعة من الملك المسمى «ن» مساحتها 4680 متر مربع، موضوع مطلب التحفيظ عدد (1...) الذي ألغاه المحافظ بمقتضى قراره المؤرخ في 2014/12/31. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها عدد 145 بتاريخ 2018/11/12 في الملف رقم 2018/1403/199 بصحة التعرضات المذكورة. استأنفته طالبة التحفيظ فقضت محكمة الاستئناف بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من صحة تعرض (ت.ج) أصالة عن نفسه على المطلب موضوع النزاع عدد (0...) والحكم من جديد بالإشهاد بتنازل المتعرض المذكور عن تعرضه وبتأييد الحكم في باقي ما قضى به من صحة تعرض باقي المتعرضين كل في حدود النسبة المستحقة له طبقا للفريضة الشرعية، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنفة، في الوسيلتين الثالثة والرابعة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه وبعدم الارتكاز على أساس قانوني، ذلك أنه علل ما قضى به بخصوص تعرض (ف.م) بكون المطلوب جزء من الملك المشاع، بينما ملكية الطاعنة تتضمن حدودا ومساحة معينة، وأنها تحوز العقار منذ شرائه سنة 1994 حيازة تامة وهادئة وتصرف فيه تصرف المالك في ملكه، وبخصوص تعرض (ل.ح) فقد تمسكت بأنه لا يرتكز على أساس استنادا إلى كتاب رئيس جماعة أولاد عزوز المؤرخ في 2017/10/24 وتصميم التهيئة للجماعة المذكورة المصادق عليه بالمرسوم رقم 2.14.611 اللذين يتبين منهما أن الممر الذي يطالب به لم يكن موجودا بتاريخ شرائها العقار سنة 1994 وأنه تم إحداثه بعد ذلك، وأن المحكمة انسأقت مع مزاعم المتعرضين وتغاضت عن الدفع التي أثارها الطاعنة بشكل نظامي وبالأخص تلك الواردة بمذكرتها المدلى بها ابتدائيا بجلسة 2018/10/01، بحيث لم يشر إليها القرار رغم أنها معززة بحجج دامغة، كما أن المحكمة لم تتأكد من صحة حجج المتعرضين ومقارعتها بالحجج المدلى بها من الطاعنة، وأنه بالرجوع إلى ملكية (ف.م) ومقارنتها بملكية (ر بنت ع) يتضح أن ملك النخيلة له ملكيتان وهذا غير مقبول، فضلا عن أن الملكية الأخيرة لا تنطبق على العقار المذكور، وأن تمسك المتعرضين بكون عقار المطلب جزء من عقار المطلبين عدد (6...) وعدد (1...) غير منتج لكون المطلبين المذكورين ألغاهما المحافظ، وأن ما تطلب الطاعنة تحفيظه محدد مساحة وحدودا كما هو مبين في التصميم الطبوغرافي المنجز من المهندس المكلف بعملية التحديد، إلا أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم تتخذ إجراءات التحقيق للتأكد من ذلك ومن

صحة التعرضات من عدمه وفق ما يقتضيه الفصل 43 من قانون التحفيظ العقاري.

حيث صح، ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أنه قضى بصحة التعرضات بعلة أن العقار كان على ملك (ع بن م) ولد (ع) حسب الملكية المؤرخة في 1906/10/21 وأن طالبة التحفيظ أقرت بأن وجه مدخلها إلى الأرض هو الشراء العرفي المؤرخ في 1994/07/15، وأن العقد المذكور تضمن صراحة شراءها حصة شائعة في الأرض موضوع المطلب الملغى، وأن البائعين لها هم من ورثة المالك الأصلي، وبخصوص التعرض المنصب على حق الارتفاق فقد ثبت من محضر التحديد والتصميم الطبوغرافي وجود الممر المتعرض عليه ولم تدل طالبة التحفيظ بما يثبت توفر المتعرض على ممر آخر كاف للمرور إلى الطريق العام. في حين فإنه بمقتضى الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية يتعين أن تكون القرارات معللة تعليلا يستند على وثائق الملف ويطابق القانون، وأن نقصان التعليل أو فساده ينزل منزل انعدامه الذي يعد أحد أسباب النقض طبقا للفصل 359 من نفس القانون، وأن الطاعنة تمسكت في مقالها الاستئنائي بأنها تملك عقار المطلب بموجب رسم ملكية ينطبق على العقار مساحة وحدودا وأن الحيازة بيدها منذ مدة طويلة، وأنه وعلى خلاف تعليل القرار، فإنه لا يستفاد من عقد الشراء العرفي الذي تملكته به الطاعنة عقار المطلب أنها اشترت حقوقا مشاعة وإنما اشترت قطعة أرضية مساحتها 4680 مترا مربعا، وأن الطاعنة أجنبية على المتعرضين وأدلت بملكية تفيد حيازتها للعقار المدة المعتبرة شرعا، وأنه بمقتضى القواعد الفقهية فإن حيازة الأجنبي غير الشريك للعقار المدة الشرعية والقائم حاضر ساكت بلا عذر فإن حيازته تكسب ملكية العقار لقول ابن عاصم:

والأجنبي إن يحز أصلا بحق
عشر سنين فالتملك استحق
وانقطعت حجة مدعيه
مع الحضور عن خصام فيه

وأن المادة 250 من مدونة الحقوق العينية كرسست نفس القاعدة بتنصيبها على أنه إذا حاز أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضر عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار، غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه لم تناقش حيازة الطاعنة للعقار، ولم تتأكد من توفر شروطها المكسبة للملك، كما أنه بخصوص التعرض على الممر فإنه يتجلى من التصميم الطبوغرافي لمطلب التحفيظ ومن ملكية الطاعنة وملحقها الإصلاحي أن العقار يحده من الشمال والشرق ممر مبين بالتصميم عرضه ثلاثة أمتار وهو ما أكدته المحكمة في تعليلها، غير أنه ومع ذلك قضت بصحة التعرض دون أن تبين في قرارها ما إذا كان الممر المطالب به هو الثابت بموجب التصميم الطبوغرافي، ويكون بالتالي معترف به من طالبة التحفيظ ولا حاجة للتعرض عليه أم أن التعرض يرد على وعاء آخر فجاء بذلك قرارها ناقص التعليل الموازي لانعدامه وغير مرتكز على أساس الأمر الذي عرضه للنقض والإبطال.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصصلحة الطرفين يقتضيان إحالة الدعوى على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

بصرف النظر عن باقي ما استدل به على النقض،

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة الدعوى إلى نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وبتحميل المطلوبين في النقض المصارييف.
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 متركبة من السادة: أحمد دحمان رئيس الهيئة رئيسا، والمستشارين: محمد أعبوش مقررا، وجواد انهاري وامحمد بوزيان وعبد اللطيف وحمدان أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد الطيب بسكار، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة سهام الحنضولي.



المملكة المغربية
الجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض