القرار عدد 15
الصادر بتاريخ 12يناير 2016
في الملف المدني عدد 2015/8/1/4712

تعرض متبادل – وجوب إجراء بحث بعين المكان – الاستماع للطرفين والشهود وخاصة من الجوار للتأكد ممن بيده حيازة عقار النزاع.

إن المتعرض في نظام التحفيظ العقاري يأخذ مركز المدعي المطالب بالإدلاء ببينة مستوفية لشروط إعمالها، ولا يلتفت إلى أسانيد طالب التحفيظ ومضاهاتها مع أسانيد المتعرض إلا إذا أضحت هذه الأخيرة سليمة، والمحكمة حينما اعتبرت حيازة موروث أصحاب مطلب التحفيظ غير هادئة رغم أن القرار الاستئنافي الجنحي المعتمد عليه يتعلق بإغلاق الطريق ولا علاقة له بالحيازة، ودون أن تتخذ التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى والوقوف على عين المكان وإجراء بحث مع الطرفين والشهود وخاصة من الجوار للتأكد ممن بيده حيازة عقار النزاع وترتيب الآثار القانونية على ذلك، يكون قرارها غير مرتكز على أساس.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ أول قيد بالمحافظة العقارية بالجديدة بتاريخ 2007/02/13، تحت عدد (...) طلب مبارك (ح) تحفيظ الملك المسمى "..."، الواقع بإقليم الجديدة، دائرة أزمور، جماعة هشتوكة دوار حيان الصوالح، والمحددة مساحته في هكتار واحد و11 آرا و93 سنتيارا، بصفته مالكا له بالشراء عدد (...) المؤرخ في 2007/02/03، من البائع له الشيخ سعادي (ب)، والذي كان يتملك المبيع بالشراء عدد 611 المؤرخ في 1973/12/04 والمشار فيه إلى أن البائع يتملك المبيع برسم الشراء المؤرخ في أكتوبر 1960 والمضمن تحت عدد (...) صحيفة (...). وبتاريخ 2007/06/04 (كناش ... عدد ...) سجل المحافظ على المطلب المذكور التعرض الكلي الصادر محمد (ر) مطالبا بكافة العقار لتملكه له بالإرث من والده المذكور حسب إراثته عدد (...) المؤرخة في 2007/05/21 والذي كان يتملك العقار بالشراء العرفي المصادق فيه على التوقيع بتاريخ 1940/05/30 من البائع له إسحاق (ح).

وبمقتضى مطلب تحفيظ ثان قيد بنفس العقارية بتاريخ 2009/04/22 تحت عدد (...) طلب محمد (ر) تحفيظ الملك المسمى "..." الواقع بإقليم الجديدة، دائرة أزمور، جماعة هشتوكة دوار حيان الصوالح، والمحددة مساحته في هكتار واحد و88 آرا و92 سنتيارا بصفته مالكا له بالإرث من

والده المذكور حسب إراثته عدد (...) المؤرخة في 2007/05/21 والذي كان يتملك العقار بالشراء عدد (...) المؤرخ في 1961/05/18 من البائع له العدل محمد (غ).

ونظرا لكون محضر التحديد المؤرخ في 2009/07/22 أسفر على أن الملك المدعو (ر) موضوع مطلب التحفيظ عدد (...) يشمل قطعة من الملك المدعو "..." موضوع المطلب عدد (...) محددة بالعلامات ب1، ب 4، ب3، ب2، فقد سجل المحافظ بتاريخ 2009/12/16 (كناش ... عدد ...) التعرض المتبادل بين المطلبين.

وبعد إحالة ملفي المطلبين على المحكمة الابتدائية بالجديدة، وإجرائها معاينة بمساعدة الخبير عبد الرحمان (ص) أصدرت حكمها 4 بتاريخ 2013/01/08 في الملفين المضمومين 11/66/5 و11/67/5 بعدم صحة التعرض الكلي المقدم من طرف محمد (ر) في مواجهة المطلب عدد (...)، وبصحة تعرض المطلب عدد (...) المقدم من طرف مبارك (ح) في مواجهة المطلب عدد (...) المقدم من طرف محمد (ر)، وبعدم صحة تعرض المطلب الثاني في مواجهة المطلب الأول، فاستأنفه طالب التحفيظ محمد (ر)، وأدلى ورثته بطلب لمواصلة الدعوى مرفق برسم إراثة موروثهم عدد (...) المؤرخة في 2013/11/28، وبعد إجراء معاينة قضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييد الحكم المستأنف، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض أعلاه من ورثة المستأنف في **الوسيلتين الرابعة والخامسة مندمجتين** بخرق قاعدة جوهرية أضر بهم وقاعدة أن الشراء المجرد لا يثبت به الملك وتحريف منطوق القرار الجنحي رقم 2318، ذلك أن حيازة العقار بيدهم أبا عن جد، وأن شراء المطلوب في النقض مجرد من الحيازة، وأن القرار الجنحي عدد 2318 والذي اعتبرته المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه دليلا على كون حيازة الطاعنين غير هادئة، إنما قضى بعدم قبول استئناف المطالب بالحق المدني الذي هو المطلوب في النقض للحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية والقاضي بعدم الاختصاص وإحالة الملف على من له حق النظر.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث صح ما عابه الطاعنون على القرار ذلك أنه علل بأن: "المتعرض في نظام التحفيظ العقاري يأخذ مركز المدعي المطالب بالإدلاء ببينة مستوفية لشروط إعمالها، ولا يلتفت إلى أسانيد طالب التحفيظ ومضاهاتها مع أسانيد المتعرض إلا إذا أضحت هذه الأخيرة سليمة، وأن سند صاحب المطلب عدد (...) باعتباره متعرضا هو شراء موروثه بمقتضى رسم مضمن بعدد (...) بمقتضاه اشترى موروثه المهدي بن (و) من البائع له محمد (غ) الذي اشترى من البائعات له جميع نصف قسمة لـــ "..." مساحتها ستة خداديم أي أنه اشترى نصف القطعة وهي ثلاثة خداديم، وأن موروث أصحاب المطلب عدد (...) يريد تحفيظ مساحة أكبر مما يتضمنه شراؤه، وأن حيازة أصحاب المطلب عدد (...) لم تكن هادئة لأن موروثهم سبق أن أدين جنحيا بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 2318 بتاريخ 2007/07/24". **في حين أن** موروث الطاعنين سبق له أن تمسك في مقاله الاستئنافي بحيازته للعقار محل النزاع، غير أن المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه اعتبرت أن حيازة

سلف الطاعنين لم تكن هادئة، لأنه سبق أن أدين جنحيا بمقتضى القرار الاستئنافي عدد 2318 الصادر بتاريخ 2007/07/24، بينما يتجلى من القرار المذكور أنه إنما قضى بعدم قبول استئناف محمد (ح) كمطالب بالحق المدني للحكم الابتدائي القاضي بعدم الاختصاص للبت في المخالفة المتابع بها محمد (ر)، والمتعلقة بإغلاق الطريق ولا علاقة له بالحيازة، مما كان معه على المحكمة المصدرة للقرار المطعون فيه اتخاذ التدابير التكميلية لتحقيق الدعوى والوقوف على عين المكان وإجراء بحث مع الطرفين والشهود وخاصة من الجوار للتأكد ممن بيده حيازة عقار النزاع وترتيب الآثار القانونية على ذلك، وهو ما لم تقم فجاء بذلك قرارها غير مرتكز على أساس 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**. وبمحضر **المحامية العامة** السيدة لبنى الوزاني وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة نزهة عبد المطلب.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض