

القرار عدد: 1/344
المؤرخ في: 2015/06/09
ملف غرفتين
عدد : 2013/1/1/2735

تحفيظ - إثبات الصفة والتملك - الحيازة.

1 - لا تنفع الحيازة مهما طال أمدها إذا عرف وجه مدخلها بوجه غير ناقل للملك كالكراء مثلاً.

2 - إثبات المتعرضين صفتهم وتملكهم للأرض موضوع النزاع والعلاقة التي كانت تربط بين جدهم وجد طالبي التحفيظ التي هي علاقة كرائية لا تثبت الحيازة المكسبة للملكية طال الزمان أم قصر.



وبعد المداولة طبقاً للقانون: المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
أولاً: في شأن الدفع بعدم القبول
محكمة النقض

حيث دفع المطلوبون في النقض بعدم قبول الطعن لوقوعه خارج الأجل القانوني، لكون الطاعنين توصلوا بالقرار المطعون فيه بتاريخ 2011/09/26 حسب الثابت من شواهد التسليم المرفقة، وأن مقال الطعن لم يقدم إلا بتاريخ 2013/05/22.

وحيث بلغت هذه المذكرة للطاعنين، فالتمس دفاعهم إيقاف إجراءات النقض إلى حين انتهاء دعوى بطلان التبليغ التي توجد معروضة أمام محكمة الاستئناف بطنجة.

وحيث إن وجود دعوى رامية إلى بطلان إجراءات التبليغ أمام محكمة الموضوع لا تلزم محكمة النقض بإيقاف البت إلى حين انتهاء هذه الدعوى، ويبقى من صلاحياتها البت في صحة إجراءات التبليغ من عدمها طبقاً لقاعدة محكمة الطعن هي محكمة الدفع.

وحيث يتجلى من شواهد التسليم أن إجراءات تبليغ القرار المطعون فيه بالنقض، لم تتم طبق مقتضيات الفصل 47 من ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 1913/08/12 الذي كان واجب التطبيق وقت التبليغ، الذي يوجب تضمين تنبيه إلى المبلغ إليه بأن بإمكانه الطعن في القرار داخل الأجل القانوني ابتداء من يوم التبليغ، غير أن التبليغ لم يتضمن التنبيه المذكور. الأمر الذي يبقى معه أجل الطعن مفتوحا.

ثانيا: في الموضوع.

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بتاريخ 1997/04/01 لدى المحافظة العقارية بالعرائش تحت عدد 36/1703 طلب م بن م ح ومن معه تحفيظ الملك المسمى "غرسة بنعشة" الكائن بحي سيدي الكامل القصر الكبير المحددة مساحته في 18 أرا و 1 سنتيارا بصفتهم مالكين له حسب رسم اراثة وإحصاء متروك مؤرخ في 1996/10/08 ورسم استفسار عدلي مؤرخ في 96/10/10 وتصريح بالشرف مؤرخ في 1997/03/18، فتعرض على المطلب المذكور بتاريخ 2000/12/14 (كناش 13 عدد 346) ع ق ب ومن معه مطالبين بكافة العقار لتملكهم إياه حسب رسم إثبات متروك مؤرخ في 1997/10/19 ورسم استفسار وإثبات متروك مؤرخ في 1997/10/28 ورسم إثبات كراء مؤرخ في 1997/10/23 واستفسار ليف مؤرخ في 1997/10/27.

وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالقصر الكبير وإجرائها خبرة بواسطة الخير م أ م أصدرت بتاريخ 2006/02/09 حكمها رقم 43 في الملف عدد 9/2002/48 بعدم صحة التعرض المذكور، استأنفه المتعرضون وقضت محكمة الاستئناف المذكورة بتأييده بمقتضى قرارها رقم 68 الصادر بتاريخ 2008/01/17 في الملف عدد 08/06/93 الذي نقضه المجلس الأعلى وأحال القضية على نفس المحكمة بقراره رقم 883 بتاريخ 2010/02/24 في الملف عدد 2008/1/1/1066 بناء على طلب المتعرضين بعله انه اقتصر في تعليل رده للموجب العدلي المشار إليه أعلاه المدلى به لإثبات العلاقة الكرائية بين جد الطاعنين وجد المطلوبين على أن "رسم إثبات الكراء بموجب الليف الذي شهد بقيام العلاقة الكرائية بين جدي الطرفين وعلى علته، وحتى عقد الكراء الأصلي نفسه، الصحيح الشكل والمضمون لا يثبت التملك

للمكري، وإنما لابد من إثباته بحجة رسمية تتضمن شروط الملك الخمسة لموروث المتعرضين، واستمرار الشيء المملوك تحت يديهما إلى أن توفيا، وانتقل إلى ورثتهم خاصة وأن بعض شهوده رقم 3 ورقم 4 ورقم 7 سبق لهم أن شهدوا بكون الأرض موضوع النزاع محبسة على الولي الصالح سيدي عبد الله الكنيكسي حسب الرسم العدلي المضمن أصله بكناش الأملاك 21 عدد 530 ص 275 وتاريخ 1993/08/15، كما أن رسم إحصاء متروك موروثيهما المضمن أصله بكناش التركات 23 عدد 54 صحيفة 92 وتاريخ 2001/11/13، المنجز من طرف المسميين ع ق ب واك قد حصرا متخلف موروثهما في الدار وثلاث حوانيت دون ذكر للأرض موضوع النزاع، وإن حيازة العقار من طرف طالبي التحفيظ ثابتة من خلال ما جاء برسم الثبوت الذي يفيد أن جد المتعرضين أكرى لجد طالبي التحفيظ العقار موضوع النزاع مما يعني أن الحيازة لهم " في حين انه لئن كان رسم موجب إثبات الكراء لا يتوفر على الشروط المعتبرة شرعا لإثبات الملك، فانه في حالة ثبوت العلاقة الكرائية بين جدي الطرفين، بأن ثبت اكتراء جد طالبي التحفيظ لعقار النزاع من جد المتعرضين، فإن من شأن ذلك أن ينفي الحيازة المكتسبة عن الطرف المكثري، إذ أن الحيازة اعتمادا على ما لا يثبت الملك لا تنفع صاحبها ولو طالت، كما أن من شأن إثبات هذه العلاقة أن تثبت الحيازة للمتعرضين عن طريق الكراء، ومن شأن ذلك أن يغير المراكز القانونية، ولا تأثير لعدم ذكر عقار الشراء برسم التركة عدد 530 المشار إليه بالتعليل أعلاه على إثبات الملك.

وبعد الإحالة وإدلاء الطرفين بمستنتاجاتها، قضت محكمة الاستئناف المذكورة بإلغاء الحكم المستأنف وتصديا الحكم من جديد بصحة تعرض المتعرضين على مطلب التحفيظ عدد 36/1703، وذلك بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض حاليا من ورثة طالب التحفيظ ل ح بوسيلتين.

فيما يتعلق بالوسيلة الأولى

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بخرق قاعدة مسطرية وخاصة الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية المتعلق بحق الدفاع في الاطلاع على مذكرة الخصم والرد عليها، ذلك أنه طبقا للفقرة الثانية من الفصل المذكور، فإن عدم تبليغ مذكرة الخصم، وما تتضمنه من مستندات قصد الاطلاع والرد عليها، يعتبر سببا من أسباب النقض لعلّة

أنهم تضرروا من عدم تمكينهم من الاطلاع على مذكرة الخصوم المرفقة بمجموعة من الوثائق المقدمة بتاريخ 2011/10/25 بواسطة الأستاذة فطوم قدامة المحامية بهيئة الرباط عن المطلوبين، خاصة وان من بين الوثائق المرفقة مع تلك المذكرة، وثيقة تحمل اسم التصريح بالشرف مؤرخة في 1993/06/30 منسوبة إلى ع ل ح احد طالبي التحفيظ سبق للعارضين أن تقدموا في شأنها بمسطرة الزور الفرعي، ومع ذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، اعتمدت عليها في قرارها دون أن تعرضها على العارضين، أو أن تكلف نفسها حتى عناء الرجوع إلى الحكم الابتدائي الذي استبعد تلك الوثيقة بعد سلوك مسطرة الزور الفرعي.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإنه يتجلى من مستندات الملف أن من بين الوثائق التي اعتمدها المحكمة، وهي التصريح بالشرف لع ل ح المؤرخ في 1993/06/30، كانت متوفرة بالملف قبل الطعن فيه بالنقض، ولم تكن المحكمة بحاجة لتبليغها، مما تبقى معه الوسيلة أعلاه غير جديرة بالاعتبار.



وفما يتعلق بالوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعنون القرار فيها بفساد التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه أولا من جملة الحثيات التي ارتكزت عليها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه القول بأن الاعتراف الصادر عن كل من رح يكون القطعة الأرضية موضوع النزاع ليست ملكا لوالدها، وكذا التصريح بالشرف الصادر عن ع ل ح بكونه ليس في نيته القيام بإجراءات التمليك أو التحفيظ لم يتم الطعن فيهما من طالبي التحفيظ، إلا أنهم لم يطعنوا في الوثيقتين لكون رح لم تعد مالكة في العقار المدعى فيه بعدما قامت بالتصرف في نصيبها بالبيع كما هو ثابت من رسم الشراء المضمن تحت عدد 126 بتاريخ 1997/10/23، وكون التصريح بالشرف سبق لهم أن تقدموا في مواجهته بمسطرة الزور الفرعي، والمحكمة الابتدائية أذرت المتعرض للإدلاء بأصله ولم يفعل فاستبعدته من ملف الدعوى وأنه ثانيا من جملة الحثيات كذلك التي ارتكزت عليها المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه كون الوثائق كلها لم تكن محل طعن من طالبي التحفيظ سوى ما قيل عن أن الكراء له قواعده في الإثبات طبقا لقانون الالتزامات والعقود، إلا أن العارضين لم يتقدموا إطلاقا بهذا الدفع في مذكرتهم الجوابية بعد النقض، كل ما في الأمر أنهم عند

مناقشتهم لوثيقة إثبات كراء، بينوا للمحكمة أن تعيين أجرة الكراء يعتبر من الأركان الأساسية لقيام عقد الكراء طبقاً للمادة 633 من ق.ل.ع، وأنه ثالثاً من بين ما ذهب إليه الحكم المطعون فيه كون طالبي التحفيظ اكتفوا بنفي العلاقة الكرائية، والادعاء بأن الأرض موضوع النزاع هي في حوزتهم وملكتهم سندهم في ذلك رسم المخارجة التي هي حجة من صنع طالبي التحفيظ، والتي لا ترقى إلى مصاف الحجج المثبتة للملك، إلا أن حيازة العارضين هي حيازة تثبت الملك وقاطعة للنزاع، وذلك بثبوت موجباتها الشرعية لقول الشيخ خليل "وصحة الملك بالتصرف وعدم منازع وحوز طال كعشرة اشهر، وأنها لم تخرج عن ملكه في علمهم"، وأن حيازة العارضين للأرض موضوع التحفيظ تعود إلى أكثر من 50 سنة على وفاة جد العارضين م ح الذي كان يحوز ويتصرف في القطعة الأرضية، وانتقلت بعد وفاته إلى أبنائه كما هو ثابت من خلال رسم إرثته ومترك المستفسرة المؤرخة في 1996/09/28، والذي بموجبه تم فتح مسطرة التحفيظ، وأنه رابعاً مما جاء في حيثيات القرار المطعون فيه كون الأرض كانت تحت حيازة وتصرف جد المتعرضين، إلا أن الحيازة لا تثبت إلا بتوفر شروطها الخمسة المعروفة فقها وقانوناً، والمتعرضون لم يدلوا بما يثبت أن الأرض موضوع التحفيظ كانت في يوم من الأيام بيدهم، بل العكس أنهم يترجمون كراء المزعوم، يؤكدون أن الحيازة كانت بيد طالبي التحفيظ لعشرات السنين، وأن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تثبت وجود علاقة كرائية بين جد العارضين وجد المطلوبين في النقض حتى تقضي بصحة التعرض.

لكن، رداً على الوسيلتين معا لتدخلهما، فإن الحيازة لا تنفع مهما طال أمدّها إذا عرف وجه مدخلها بوجه غير ناقل للملك كالكراء مثلاً. وأن المحكمة بهاها من سلطة في تقدير الأدلة واستخلاص قضائها منها فإنها تأكدت من العلاقة الكرائية التي كانت تربط بين سلفي الطرفين من خلال الوثائق المعروضة أمامها. وذلك حين عللت قرارها "بأن لفيف ثبوت الكراء المضمن بكناش المختلفة رقم 10 تحت عدد 104 صحيفة 99 بتاريخ 20 جمادى الثانية 1418 الموافق 23 أكتوبر 1997 يشهد فيه شهوده بأن الأرض موضوع النزاع كانت مكترة للسيد م ح المعروف بابن ع من طرف الموحوم ف ك. والاعتراف الصادر عن السيدة ر ح وهي من ضمن طالبي التحفيظ كون القطعة الأرضية موضوع النزاع ليست ملكاً لوالدها المرحوم م ح ولا لشقيقها ع ل ح وم ح.

والتصريح بالشرف الصادر عن السيد ل ح الذي هو من احد الورثة طالبي التحفيظ على أنه ليس في نيته القيام بإجراءات التمليك، أو التحفيظ بخصوص الأرض الذي اكترأها من السيد ل ك. إضافة إلى عقود شراء تهم قطعاً أرضية تحد أرض المتعرضين، ما يؤكد أن إقدام جد المتعرضين على إكراء الأرض موضوع النزاع لجد طالبي التحفيظ كان مؤسساً على تملكه لهذه الأرض التي كانت تحت حيازته وتصرفه إضافة إلى رسوم أخرى متمثلة في الملكية للسيد ف ب ط، وهي ملكية علمية وليست بلفيف، ويشهد فيها العدلان بأنه يملك أرضاً مجاورة لأرض المتعرضين مع رسوم أخرى لصيقة بالملكية المذكورة، وتؤكد هذه المجاورة والحد على أرض المتعرضين، وأنه تبعاً لما ذكر وما وقع تفصيله أعلاه، فإن المتعرضين قد أثبتوا صفتهم وتملكهم للأرض موضوع النزاع والعلاقة التي كانت تربط بين جدّهم وجد طالبي التحفيظ التي هي علاقة كرائية لا تثبت الحيازة المكسبة للملكية طال الزمان أم قصر". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار المطعون فيه معللاً تعليلاً كافياً، وغير خارق للقانون وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.



لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بغرفتيها برفض الطلب وبتحميل الطاعنين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.