

قرار محكمة النقض
رقم 1/110
الصادر بتاريخ 02 مايو 2023
ملف عقاري رقم 2020/1/1/2359

قضايا التحفيظ - عبء إثبات التعرض.

المقرر أن المتعرض يقع عليه عبء إثبات تعرضه ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا بعد إدلائه بالحجة الكافية شرعا وقانونا لإثبات تعرضه.



رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2020/03/02 من طرف الطالب بواسطة نائبه المذكور والرامي إلى نقض القرار رقم 01 الصادر بتاريخ 2020/01/02 في الملف عدد 2019/1403/402 عن محكمة الاستئناف بوجدة.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/03/27؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/05/02؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد محمد شافي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامية إلى رفض الطلب.

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يستفاد من مستندات الملف أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بتاوريرت بتاريخ 2017/04/06 تحت عدد 51/7330 طلب المطلوب (اعلي. ل. بن. ط) تحفيظ الملك المسمى "سهب لحمر" الكائن بإقليم تاوريرت جماعة سيدي لحسن والمحددة مساحته في 28 هكتارا و 27 آرا

و33 سنتيارا، بصفته مالكا له حسب رسم الملكية عدد 08 ص 11 كناش الأملاك رقم 09 بتاريخ 2017/01/12. فسجل على المطلب المذكور أحدهما التعرض الصادر عن الطاعن (ب. احمد. ز. بن. ع. ق) المضمن بتاريخ 2017/06/13 كناش 05 عدد 49 مطالبا بقطعة أرضية مساحتها 16 هكتارا تقريبا. وبعد إحالة الملف على المحكمة الابتدائية بتاوريرت وإجرائها خبرة، أصدرت حكمها بتاريخ 2019/04/18 تحت عدد 42 في الملف عدد 2018/1403/31 بعدم صحة التعرض المذكور، فاستأنفه الطاعن وأيدته محكمة الاستئناف أعلاه بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعنين بثلاث وسائل.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق الفصلين 20 و25 من قانون التحفيظ العقاري، ذلك أنه بالرجوع إلى تقرير الحضور المنجز من طرف المحافظ وكذا شهادة التعرض أن الطاعن أبدى تعرضا جزئيا مطالبا بقطعة أرضية مساحتها 16 هكتارا تقريبا، الشيء الذي كان يتوجب بداية على المحافظ القيام بتحديد تكميلي بواسطة المهندس الطبوغرافي للعمل على تحديد وعاء التعرض وانجاز تصميم طبوغرافي يوضح معالم التعرض وبضبط حدوده ومساحته وذلك بوضع رقم يسمى المعلم للجزء المطالب به حتى يتسنى لمصلحة التحفيظ معرفته وتدقيقه وفق الكيفية المنصوص عليها في الفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتقديمه بالقانون 07-14 حيث تنص **الفقرة السادسة** على انه "إذا كان التعرض لا يتعلق إلا بجزء من العقار لم يتيسر تحديده بكيفية صحيحة أثناء إجراء عملية التحديد حسبما هو منصوص عليه في الفصل 20 تباشر هذه العملية على نفقة المتعرض"، وأنه يستفاد من وثائق الملف أن المحافظ لم يقم بهذه العملية وأحال الملف على المحكمة المختصة دون تحديد وعاء التعرض وان برمجته لعملية التحديد التكميلي لم الأخبير بهذا الطاعن ولم يتعلق أي إعلان بهذا الخصوص لذلك فان مسؤولية المحافظ قائمة في هذا الباب. **محكمة النقض** حيث أنه بالرجوع إلى حيثيات الحكم المطعون فيه سواء التمهيدي أو الابتدائي يتبين أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تقم بهذا الأجراء الذي يعتبر ضروريا لأجل تحقيق الدعوى ورفع عناصر الغموض والجهالة عنها. وأنه لما أمرت تمهيدا بالعملية المذكورة لتحديد وعاء التعرض تكون قد خرقت مقتضيات الفصول المذكورة سيما الفصل 25، ويكون تكليفها للخبير المذكور سابقا لأوانه أدى إلى صدور تقرير مضر بمصالح الطاعن ذلك انه لا يمكن أمر الخبير بإمكانية تطبيق الحجج على أرض النزاع وهي غير معروفة أي غير محددة لا سيما أن مطلب التحفيظ المتعرض عليه مساحته تتجاوز 28 هكتارا، في حين، أن الجزء المطالب به هو 16 هكتارا فقط فكيف للخبير معرفة الجزء المتنازع فيه وهو غير محدد هندسيا. وبناء عليه فإن القرار المطعون غيه جاء معيبا ومخالفا للفصلين 25 و34 من ظهير التحفيظ العقاري وجاء سابقا لأوانه سيما وأن الطاعن طالب ابتدائيا المحكمة بالوقوف على عين المكان وهو الطلب الذي تم رده، وعليه فإن القول بعدم انطباق الحجج على أرض الواقع قول مردود طالما أن وعاء التعرض لم يحدد تقنيا ولم يتم بيانه في التصميم العقاري للمطلب لا من طرف المحافظ من خلال المرحلة الإدارية ولا من طرف محكمة الموضوع في المرحلة القضائية ما أدى إلى سقوط الخبر في الإجمال والغموض. **ويعييه في الوسيلة الثانية** بخرق الفصلين 34 و37 من قانون التحفيظ العقاري، ذلك أن المحكمة اعتمدت قاعدة المتعرض يعتبر مدعيا في قضايا

التحفيظ وطالب التحفيظ مدعى عليه في حين أن هذه القاعدة لا تنطبق إلا عندما لا يدلي المتعرض بأية حجة ولا يكون حائزا أما في نازل الحال فإن الطاعن عضد تعرضه برسم ملكية تام مستوفي لكافة الشروط ورسم آخر عدلي تكميلي علاوة على ذلك فإن المحكمة تناقضت في تعليلها عندما زاوجت بين الارتكاز على القاعدة أعلاه وعلى مستنتجات الخبير ذلك أن تطبيق القاعدة أعلاه إذا كان مرتكزا على أساس لا يستوجب القيام بأي إجراء آخر لكون المتعرض ليس لديه حجة وبالتالي لا يستفيد من قاعدة الإثبات المذكورة دون الحاجة لأي إجراء آخر، في حين أن المحكمة أمرت تمهيدا بإجراء خبرة دون سبق تحديد الوعاء وفق ما سبق بيانه في أسباب الطعن في الحكم التمهيدي وبعد ذلك ركزت قضاءها على قاعدة قلب عبء الإثبات وهو ما لا يستقيم مما جعل الحكم فاسدا وموازيا لانعدام التعليل. كما أن المحكمة خرقت مقتضيات الفصلين 25 و34 المذكورين فيما أثير في قضائها وجعله مجملا وغير مبني على أساس قانوني سليم طالما أنها لم تقم بتحديد وعاء العقار المطلوب تحديده هندسيا وواقعا، وان الاكتفاء بالخبير للقول بانطباق الحجج لا يكفي لتكوين قضائها تكويننا سليما خاصة وان المتعرض يملك عقارا مجاورا لعقار طالب التحفيظ وهو العقار المؤسس له رسم عقاري، وان المساحة التي يطالب بها هي ما تبقى دون تحفيظ، حيث انه ليس هناك ما يلزم شخصا بتحفيظ كافة عقاره، وان قول الخبير بان الحجج لا تنطبق على العقار دون تحديد الجزء المتعرض عليه ودون بيان الجزء المتعرض عليه ودون بيان الجزء الذي طبق عليه الحجج طالما انه غير محدد كما سبق بيان ذلك. ويعيبه في الوسيلة الثالثة بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن المحكمة لم تعلق قرارها تعليلا قانونيا بل إنها لم تعتمد نصوص القانون في التعليل واكتفت بتوضيح وجهة نظرها دون إسناد ذلك التوضيح إلى قواعد القانون، وأنها لم تجب على الدفوع المثارة أمامها استئنافيا بل بجاء قرارها مجملا، فالطاعن لا يطالب بكافة العقار بل يطالب بالجزء الذي يملكه فقط، وان الخبير يستطيع تحديده طالما لم يسبق القيام بالإجراء من طرف المحافظة أو المحكمة كما سبق، وبالتالي فان اعتماد المحكمة على ما خلص إليه الخبير جعل قضاءها مفتقرا إلى التعليل.

لكن؛ ردا على الوسائل أعلاه معا لتداخلها، فإن الطاعن بصفته متعرض يقع عليه عبء إثبات تعرضه ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا بعد إدلائه بالحجة الكافية شرعا وقانونا لإثبات تعرضه، وان الطاعن يستند في تعرضه على حجج سبق له أن أدلى بها في ملف مطلب التحفيظ عدد 02/19801 الذي تحول إلى الرسم العقاري عدد 51/11433 من جهة، ومن جهة أخرى فان تقرير الخبرة المنجز في المرحلة الابتدائية أفاد بأن هذه الحجج لا تنطبق على العقار المدعى فيه، وأن الثابت فقها وقضاء أن الحجج التي لا تنطبق لا عمل بها وأنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولا الأمر بإجراءات تحقيق أخرى طالما تبين لها عماد قضائها وانه لما لها من سلطة تقديرية لتقييم الأدلة المعروضة وتقارير الخبراء والتي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل الذي يجب أن يكون سائغا. لذلك، فإنها حين أوردت لتعليل قرارها "بأن الملكية عدد 577 المعتمد في تعرض المستأنف سبق له أن وظفها في مطلب التحفيظ عدد 02/19801 الذي تحول إلى رسم عقاري عدد

51/11433 وذلك بعدما عزز مطلبه بالملكية الأولى التي كانت تحصر المساحة في 15 هكتارا ثم صححها إلى مساحة 45 هكتارا وقد أسفرت إجراءات التحفيظ على تحديد 39 هكتارا و18 آرا و10 سنتياريات وأن عملية التحديد التكميلي أصبحت متجاوزة بالخبرة المنجزة من طرف الخبير الطبوغرافي ابتدائيا بالإضافة إلى أن اعتماد عملية تحديد تكميلي بواسطة مستندات سبق توظيفها في إنشاء رسم عقاري يفضي إلى المساس بحجية هذا الرسم ومراجعته بعد تأسيسه، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات المستدل بها، والوسائل أعلاه غير جديدة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعن المصاريف؛

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: محمد شافي مقررا، ومحمد أسراج وعبد الوهاب عافلاني وسمير رضوان أعضاء وبمحضر الخامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض