

قرار محكمة النقض  
رقم 1/115  
الصادر بتاريخ 02 مايو 2023  
ملف عقاري رقم 2020/1/1/1884

نزاع تحفيظ - إقرار المتعرض بملك طالب التحفيظ - أثره.

وفقا لقاعدة الإثبات؛ فإن المتعرض ملزم بإثبات تعرضه بما يوجبه، والطاعة لا تنازع طالب التحفيظ في ملكه بل تقر بأنه له غير أنها تدفع بإحداث مرافق عمومية به وفقا لتصميم التهيئة. والمحكمة لما قضت بما جرى به منطوق قرارها بالإشهاد على إقرارها وعدم منازعة طالب التحفيظ في ملكه وردت دعواها بإحداث مرافق عمومية به بعدم سلوكها مسطرة نزاع الملكية، تكون قد بنت قضاءها على أساس وعللته تعليلا كافيا ولم تكن ملزمة بالجواب على دفع غير منتجة، والوسيلة لذلك غير جديرة بالاعتبار.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على المقال المودع بتاريخ 28 أكتوبر 2019 من طرف الطالبة بواسطة نائبها الأستاذ (محمد. المحامي بهيئة تطوان المقبول للترافع أمام محكمة النقض، الرامي إلى نقض القرار رقم 172 الصادر عن محكمة الاستئناف بتطوان بتاريخ 2019/05/27 في الملف رقم 2018/1403/337؛

وبناء على مستندات 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 التقرير من طرف المستشار المقرر السيد سمير رضوان والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامية إلى نقض القرار.

## وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث؛ يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن المطلوبه شركة (ش. المغرب) ش.م.م تقدمت بتاريخ 2005/08/30 بمطلب تحفيظ قيد تحت عدد 19/19613 رام إلى تحفيظ الملك المسمى (ش. المغرب) الكائن بالجماعة الحضريه لتطوان سيد المنظري بلدية تطوان المحل المدعو "شارع المسيرة" عبارة عن أرض بها حديقة عمومية مساحته 02 هـ 48 سنتيار حدوده شمالا شارع وشرقا المطلب عدد 1461 ط وجنوبا شارع وغربا شارع واستدلت بالرسم الخلفي للعقار عدد 2929 المقيد بالمجلد 56 الصحيفة 155 و158 التقييد 1 و2 بتاريخ 1957/01/11، وتقدمت المتعرضة الجماعة الحضريه بتطوان بتعرض كلي قيد بتاريخ 2010/04/30 كناش التعرضات 15 عدد 203 بدعوى أنه يندرج ضمن الملك العام الجماعي، وأحيل الملف على المحكمة الابتدائية بتطوان للبت في التعرض، وأجابت طالبة التحفيظ أنه بمقتضى محضر الجمع العام الاستثنائي للشركاء المؤرخ في 2011/11/24 تقرر تغيير تسمية الشركة من شركة (ش. المغرب) إلى شركة (ف. ا. م) وأنه تم إيداع جميع الوثائق المتعلقة بتغيير التسمية لدى المحافظة العقارية بتطوان وذلك قبل إحالة الملف على المحكمة ملتزمة التصريح بعدم صحة تعرض الجماعة الحضريه لتطوان، واستدلت بصورة من محضر الجمع العام الاستثنائي للشركة وصورة من ترجمة عقود الشركة إلى اللغة العربية، وبعد إجراء معاينة رفقة الخبير (عبد الواحد. م)، وتبين أن القطعة الأرضية موضوع مطلب التحفيظ هي عبارة عن رصيف للمرور، وأفاد ممثل الجهة المتعرضة أن العقار موضوع مطلب التحفيظ أصبح ملكا عموميا وأوضح أنهم لا ينازعون طالبة التحفيظ في الحصول على التعويض وأكد أن القطعة الأرضية في إطار مشروع تصميم التهيئة الجديدة هو عبارة عن حديقة عمومية. وعن سؤال، أجاب أنه لم يتم سلك مسطرة نزع الملكية في العقار لموضوع المطلب التحفيظ مفيدا أن الجماعة لا تنازع في ملكية العقار وأنه فعلا يعود ل (ش. المغرب)، وأفاد ممثل شركة (ش. المغرب) الجهة طالبة التحفيظ أنهم يمتلكون القطعة الأرضية بموجب رسم خيفي، وعند مطابقة حدوده على أرض الواقع تبين أنها مطابقة مساحة وحدودا، كما أدلى ممثل المتعرضة بصورة من مشروع التهيئة قيد المصادقة للقطعة موضوع مطلب التحفيظ وأكدوا أنه ساري المفعول، وأوضح الطرفان أنهم على استعداد لإيجاد حل ودي بينهما وسيقومان بعرضه على المحكمة، وأدلت المتعرضة الجماعة الحضريه لتطوان بمذكرة مستنتجات بعد الوقوف بعين المكان عرضت فيها أن المحكمة عاينت أن العقار المراد تحفيظه توجد به حديقة عمومية محاطة بالطريق من جميع الجهات مغروسة بعدة أنواع من الأشجار ومحاطة بممرات مخصصة للراجلين وأنها هي الجهة المخولة لها قانونا إنجاز الحدائق العمومية داخل مجالها الترابي وأن طالبة التحفيظ كان عليها التقدم إلى الجماعة الحضريه أو القضاء للمطالبة بالتعويض عن فقدان رقبة العقار وليس التقدم بطلب تحفيظ عقار خصصته الإدارة في إطار تصميم التهيئة كحديقة عمومية حسب الثابت من التصميم المنجز من طرف المحافظة العقارية وأنه من غير المنطقي طلب تحفيظ حديقة عمومية ملتزمة الحكم بصحة تعرضها، وعقبت طالبة التحفيظ شركة (ف. ا. م) أن ممثل المتعرضة صرح أمام المحكمة أن الأرض المطلوب تحفيظها ملك فعلا للشركة العارضة وأنها لم تقم بأي مسطرة نزع الملكية وبالتالي

فإن وجود الحديقة بالأرض يعد قانوناً ترمياً على أرض الخواص في غياب سند مشروع للتواجد بالأرض وأن الحبير المعين من قبل المحكمة أكد أن الرسم الخلفي المستند عليه في مطلب التحفيظ ينطبق مساحة وحدوداً على أرض المطلب وأن تصميم التهيئة المحتج به من طرف الجماعة المتعرضة ليس رسماً للملكية ولا يحل محله وبالتالي لا يمكن الاستناد عليه سيما وأن التصميم المذكور تم إعداده دون مراعاة حقوق ملكية الخواص ملتزمة بالحكم بعدم صحة تعرض الجماعة الحضرية، وبعد تبادل الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكماً تحت عدد 58 بتاريخ 2018/02/28 في الملف عدد 2016/1403/1384 قضى "بعدم صحة تعرض الجماعة الحضرية لتطوان على مطلب التحفيظ عدد 19/19613"، استأنفته الطاعنة، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع قضت محكمة الاستئناف بتطوان "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة فريدة، واستدعت المطلوبة ولم تجب.

### في شأن الوسيلة الوحيدة؛

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرقه القانون الداخلي وعدم ارتكازه على أساس قانوني سليم ذلك أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بأنه: "ولئن كانت الطاعنة الجهة المخول لها إنجاز الحدائق العمومية داخل مجالها الترابي وأنها قامت بإنزال تصميم التهيئة على أرض الواقع وترصيف مجموعة من الممرات وأنه كان على المحكمة إرجاع الملف إلى المحافظ لتعديل التصميم بإثبات الارتفاعات، فإنه وعلى فرض ذلك، فإن المستأنفة لم تدل بما يفيد تملكها بسند صحيح أو سلوك المسطرة المتعينة في نزع الملكية"، وأن منحه المحكمة قد خرق مجموعة من المقتضيات القانونية فمن جهة خرق مقتضيات الفصل 21 من القانون 14.07 المتعلق بالتحفظ العقاري الذي ينص على أن: "أن المهندس المساح يجزى محضر التحديد يبين فيه (...) طرق وممرات ومحاري المياه وكذلك المادة 83 من القانون 14.113 المتعلق بالجماعات الترابية الذي حدد المرافق والتجهيزات الجماعية بما في ذلك الطرق والممرات والمنزهات الطبيعية الواقعة في دائرة نفوذها، وأن الملف خال مما يفيد ترسيم حدود الحدائق والممرات والطرق المنشأة فوق هذه القطعة الأرضية بمحضر التحديد الأولي والنهائي مع ما ينتج عن صدور رسم عقاري يخلو من ترسيم وتحديد لهذه المرافق التي تعتبر أملاكاً عامة بقوة القانون وبالنتيجة اعتباره عقاراً عارياً لا يتضمن أية ارتفاعات ليسبب ضرراً فادحاً للطاعنة خصوصاً وأن القانون يعتبر الرسم العقاري نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار، وأن عدم تضمين المرافق العامة المشيدة فوق القطعة الأرضية موضوع مطلب التحفيظ يجعل من محضر التحديد غير قانوني، وأن من شأن استصدار رسم عقاري على الحالة الراهنة (عقار عاري) أن يلحق إضراراً بملك عام جماعي ويسبب ضرراً مالياً المرفق المالك له، وأن الطاعنة ولئن كانت لا تدعي ملكية العقار فإن من واجبها الحفاظ على الارتفاعات التي أنجزتها فوق العقار وهي الحديقة العامة والطرق والممرات العامة التي يجب أن يتضمن الرسم العقاري ترسيماً وتحديداً لهذه الحقوق على الرسم العقاري المذكور، وأن منحه المحكمة بذلك يكون قد بني على مرتكز غير سليم ومخالف للقانون وخصوصاً المقتضيات المشار إليها أعلاه وأن ما تتمسك به الطاعنة هي حقوق مستمدة من القانون العقاري ويجب تقييدها والمطالبة بها أثناء مسطرة

التحفيظ وهي الإجراءات التي لم تتقيد بها مصلحة المسح ولم يحترمها المحافظ مما دفعها إلى اللجوء إلى مسطرة التعرض حفاظا على حقوقها من الضياع والتي تعتبر أملاكا عامة منجزة بأموال عمومية وجب الحفاظ عليها مما يوجب نقض القرار.

**لكن؛ حيث إنه** وفقا لقاعدة الإثبات، فإن المتعرض ملزم بإثبات تعرضه بما يوجبه والطاعة لا تنازع طالب التحفيظ في ملكه بل تقر بأنه له غير أنها تدفع بإحداث مرافق عمومية به وفقا لتصميم التهيئة والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بما جرى به منطوق قرارها بالإشهاد على إقرارها وعدم منازعة طالب التحفيظ في ملكه وردت دعواها بإحداث مرافق عمومية به بعدم سلوكها مسطرة نزع الملكية، تكون قد بنت قضاءها على أساس وعللته تعليلا كافيا ولم تكن ملزمة بالجواب على دفع غير منتجة، والوسيلة لذلك غير جدية بالاعتبار.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وعلى الطاعة المصاريف؛

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

المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض