

القرار عدد 2941

الصادر بتاريخ 21 يونيو 2011

في الملف المدني عدد 2008/4/1/1290

دعاوى الحيازة - دعوى استرداد الحيازة - حيازة التملك القاطعة لحجة الغير.

الحيازة المستوفية للشروط المقررة فقها تقطع حجة القائم بالملك للمدعى فيه إلا مع عذر، وإن ثبت ملك قبل حيازة حائز تنقطع حجته به في حال تحقق شروط الملك الخمسة وهي بالإضافة إلى وضع اليد النسبة وطول المدة والتصرف وعدم المنازع.

رفض الطلب



حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 113 الصادر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2007/7/26 في الملف عدد 12/6/144 أن المدعي العربي (م) ادعى في مقاله أمام المحكمة الابتدائية بسلا أنه يملك قطعة الأرض المسماة الفران البالغة مساحتها 2م 1950 والواقعة بسلا أحصين مزارع أولاد موسى حي الفرح حاليا يحدها قبلة أرض المعطي وجوفا وغربا البائع له وشرقا طريق السهول، وذلك عن طريق الشراء من البائع له وحوزه منه بهذا الشراء المؤرخ في 1989/12/15، والمؤسس على شراء البائع له المؤرخ في 1969/4/8 المبني كذلك على شراء البائع المقرون بحيازة المشتري، وهي كلها أي الشراءات المذكورة بنيت على شهادة إعفاء من الملك العائلي ورسم وقوف، مما يدل على أن كل بائع من الباعة المذكورين كان حائزا لما باعه وأن كل مشتر حاز مشتراه، وأنه فور شرائه حاز بدوره مشتراه، إلا أنه فوجئ بأن المدعى عليهما أحمد (ب) ويوسف (أ) يدعيان أنهما يملكان الأرض المذكورة، وأخذا يبيعان أجزاء منها لعدة أشخاص من ضمنهم الذين تم إدخالهم في الدعوى بعد تقديم مقالها، وهم الأطراف من الثالث (3) إلى الثالث عشر (13)، مع أن المدعى عليهما المذكورين لا سند لهما في زعمهما تملك قطعة الأرض المدعى فيها فرسم شرائه أقدم تاريخا

ومبني على شهادة إعفاء من الملك العائلي ورسم وقوف، طالبا إفراغ المدعى عليهما والمدخلين في الدعوى من المدعي فيه هم ومن يقوم مقامهم، وهدم البناءات المحدثه فوقه وحل أنقاضها على نفقتهم، وأجاب المدعى عليهما أن عقد الشراء الذي استدل به المدعي في الدعوى ليس هو المشتري فيه وأن الحدود الواردة فيه مختلفة عن الحدود الواردة في شرائهما، ولم يستند المدعي إلا إلى رسم شراء مجرد وغير مبني على ملكية البائع لما باعه بمقتضاه فضلا عن أنه قديم وغير معرف به، وأن شراءهما من البائعين لهما حميد (ع) ومن معه النائب عنهما وهما شقيقاه الكبير والحسن (ع) الوارثين للعقار المبيع لهما من الهالكة زهور (ب) الشاهد لها شهود الملكية المؤرخة في 2001/6/29، وأنه لم تخرج عن ملكها إلى أن توفيت وخلفها في حيازتها ورثتها البائعون لهما والحائزون لمشتراهما منذ شرائهما، طالبن الحكم أساسا بعدم قبول الدعوى، واحتياطيا رفضها وبعد تبادل الردود والأمر بخبرة وإنجازها وتعقيب الطرفين وتام المناقشة، قضت المحكمة برفض الطلبات الأصلية وطلبات الإدخال، فاستأنف المدعي مثيرا أن توالي الشراءات قبله وانبناء شرائه عليها مع الاقتران بالحياسة للمشتريين، وحيازته هو بناء على شرائه ينزل ذلك منزلة الملك بل هو أقوى منه، فضلا عن أن هذه الشراءات تمت بعد إنجاز رسم وقوف، والإدلاء بشهادة الخلو من الملك العائلي، وكل ذلك أثير أمام المحكمة ولم تجب عنه مما يجعل حكمها باطلا، كما أنه أنار بشكل صحيح تجرد شراءات المدخلين في الدعوى وعدم استنادها إلى عقد ملكية البائعين لهما (المدعى عليهما)، فضلا كذلك عن أن عقد شرائه هو الأقدم تاريخا، وهو الأول بالإعمال، ولم تناقش المحكمة هذا الدفع البتة، ويكون حكمها ناقص التعليل ومستوجب الإلغاء، وأن الخبرة جزمت بأن عقد شرائه منطبق على المدعى فيه، وهو ما يعني أن احتلال المستأنف عليهم لملكه هو احتلال بدون سند وسيئوا النية فيه، ولم تلتفت المحكمة إلى ما أسفرت عنه الخبرة في بحثها من نتيجة حاسمة تفيد احتلال المستأنف عليهم غير المشروع لعقاره، وهو نازعهم هذا الاحتلال على إثر شروعاتهم في إقامة أبنية في ملكه أمام قاضي المستعجلات الذي قضى بعدم الاختصاص، وذلك يثبت مرة أخرى سوء نية المستأنف عليهم، ووضع يدهم على عقاره بدون وجه حق، طالبا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى. وبعد الجواب الرامي إلى التأييد وتام المناقشة، قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيطتين الأولى والثانية مجتمعتين:

حيث يعيب الطالب على القرار نقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون، وخرق قاعدة مسطرية جوهرية وانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس وعدم الجواب عن الدفع، ذلك أنه أورد في الدعوى التي أقامها على المظلومين وأثار أمام قضاة الاستئناف أن شراءه مبني على توالي الشراءات قبله المقرونة بحيازة المشتري، ويتبين من تعليل القرار المطعون فيه أنه متناقض ولم يجب عن دفعه، فلقد أقر بتعدد الأثرية وانبناء شرائه عليها، ويتنزل ذلك منزلة الملك، ومع ذلك استبعد شراءه وملكه بدعوى أن ذلك ليس مقرونا بوضع يده، وهو ما يعد مسا بحقوق دفاعه وتحريفاً لدلول وثائقه، وأن حوزة منذ شرائه ثابت في الدعوى من شهادة وقوف قبل شرائه، ومن شراءات قبله مبني عليها شراؤه، واستمرت حيازته لم يقطعها أي نزاع بخلاف حيازة المظلومين لمنازعتة فيها بدعاوى استعجالية التي أدلى بالأوامر القضائية فيها فضلاً عن أن شراء المظلومين الأول والثاني لا يتعلق بنفس المدعى فيه، وقد أجرت المحكمة الابتدائية خبرة في النازلة أسفرت عن تطابق عقد شرائه، واستبعدت المحكمة مع ذلك حجته، ولم تعمل هذه الخبرة ولم تجر وقوفها على عين النزاع لتبرير عدولها عن نتيجة الخبرة، مما يتطلب على فساد في التعليل وخرق لقواعد الفقه بضرورة وقوف المحكمة عند النزاع في الحدود لمطابقة حجج الخصوم وأن المدخلين في الدعوى المشتريين من المدعى عليهما يوسف (أ) وأحمد (ب) ليست لهم إلا عقود شراء مجردة لا توجب ملكهم، وهو ما وقع الدفع به بشكل صحيح أمام قضاة الموضوع فضلاً عن كون رسم شرائه أقدم تاريخاً عن عقود شرائهم، وهي الأوجب في الأعمال لذلك، كما أنه مبني على رسم وقوف، وما شراءات المدخلين في الدعوى إلا تواطؤاً بينهم وبين البائعين لهم ضد مصلحته، وهو ما لم يتم أي إجراء تحقيق فيه لذلك للتأكد من مطابقة حجج الخصوم لعين المدعى فيه، ويتسم القرار المطعون فيه لذلك بالنقص في التعليل الموازي لانعدامه والمستوجب لنقضه، في حين أن خبرة الخبر - بزاد - يتبين منها مما لا يدع مجالاً للشك أن العقار المدعى فيه هو محل شرائه، وأن المظلومين استولوا عليه على وجه الغصب والتعدي وأقاموا عليه بناءات دون وجه حق، وكان على المحكمة أن ترتب أثر هذه الخبرة، وأنه أثار أمام قضاة الموضوع سبق منازعته أمام قاضي المستعجلات في المدعى فيه بسبب احتلاله من المظلومين وشروعهم في البناء فيه، وأدلى بعدة أحكام استعجالية قاضية بعدم الاختصاص، مما

يفيد منازعته للمطلوبين وعدم ثبوت حيازتهم الاستحقاقية، إلا أن المحكمة لم تلتفت لهذا الدفع ولم تجب عنه رغم أن المطلوبين لم ينفوا ذلك، وهو ما يدل على غضبهم للملكه وبالتالي قيام أساس صحيح لدعواهم بإفراغهم من المدعى فيه، فضلا عن أن عدم الجواب عن تلك الأحكام يعد مسا بحقوق دفاعه يوجب بطلان القرار المطعون فيه، وأن عقد شرائه بما أنه مطابق للمدعى فيه، وهو يشتمل على مساحة قدرها 1950 مترا مربعا بينما رسم شراء المطلوبين الأول والثاني لا يحتوي إلا على مساحة 1100 متر مربع، وهو ما يدل على أن عقد شرائهما أجنبي عن ملكه المدعى فيه، وأن هذه الدفع التي أثارها أمام قضاة الموضوع المتعلقة بحيازته للمدعى فيه البالغة مساحته 1950 متر مربع وقدم شرائه واختلاف شراء المطلوبين الأول والثاني عن هذا المدعى فيه الثابت من خلال الفرق في المساحة كما أشير إليه أعلاه، بقيت كلها دون جواب من المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه، ويستوجب جميع ما أثير في الوسائل نقضه.

لكن، حيث إن الحيازة المستوفية الشروط المقررة فقها من وضع يد، وتوفر قيود أخرى مع اليد من طول مدة ونسبة وتصرف وعدم منازع ونفي علم الشهود بالخروج عن الملك في وثيقة الميت المشهود له تقطع حجة القائم بالملك للمدعى فيه إلا مع عذر ففي نظم التحفة:

والأجنبي إن يحز أصلا بحق / عشر سنين فالتملك استحق

وانقطعت حجة مدعيه / مع الحضور عن خصام فيه

والثابت من وقائع الدعوى وأدلتها المدلى بها لقضاة الموضوع أن المطلوبين يوسف (أ) وأحمد (ب) وهما البائعان للمدخلين في الدعوى المطلوبين في النقض، تمسكا أمام قضاة الموضوع أن المدعى فيه ملك لمورثتهما وانجر منها إليهما إرثا، وأدليا بوثيقة ملكيتها المستوفية شروط الملك المقررة فقها المبينة أعلاه. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه عللت قرارها بأنه "لئن كان تعدد الأثرية وتواليها يتنزل منزلة الملك، فإن ذلك رهين بأن تكون هذه الأثرية مقرونة بوضع اليد على المبيع" وهو ما يعني أن المحكمة استخلصت في قضائها أن الحيازة للطالب لم تثبت بعد شرائه، وإنما ثبتت للمطلوبين يوسف (أ) وأحمد (ب)، كما توفرت معها باقي شروط الملك المعلومة في الفقه، مما قطعت حجة الطالب على الملك بالشراء المبني على أثرية متتالية، فجاء استخلاص المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه سائغا ومبررا

وعللت قرارها تعليلا كافيا، ولم تخرق أي مقتضى قانوني مما استدل به الطالب وما بالوسائل على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

الرئيس: السيد أحمد اليوسفي العلوي – المقرر: السيد محمد بن يعيش – المحامي العام: السيدة آسية ولعلو.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض