

القرار عدد 2022

الصادر بتاريخ 3 ماي 2011

في الملف المدني عدد 2010/3/1/4332

مسطرة مدنية - جريان المسطرة القضائية للتحفيظ العقاري - وقف النظر في دعوى الاستحقاق.

إن المنازعة في حق عيني على العقار في طور التحفيظ يبت فيها بالأولوية في إطار مسطرة التعرضات المنصوص عليها في الفصل 24 وما يليه من ظهير 12 غشت 1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري، ولما كانت الدعوى المدنية الرامية إلى رفع اليد والتخلي عن العقار تتعلق بحق عيني على عقار في طور التحفيظ جرى التعرض المتبادل عليه بين طرفي هذه الدعوى، فإنه كان على المحكمة المعروضة عليها القضية وقف النظر فيها إلى حين انتهاء أعمال التحفيظ سلباً أو إيجاباً.

نقض وإحالة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى لجلالة الملك القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من وثائق الملف، والقرار المطعون فيه عدد 200 الصادر عن محكمة الاستئناف بأكادير بتاريخ 2008/5/6 في الملف عدد 2004/54 أن المدعين ورثة أحمد (ف) تقدموا بمقالين أصلي وإصلاحي إلى المحكمة الابتدائية بتزنيث، عرضوا فيها أن موروثهما المذكور كان قيد حياته يملك الملك المسمى "فدان سي بريكا" (حدوده المذكورة بالمقال) وتصرف فيه إلى حدود سنة 1958 حيث تمت مصادره للدولة من طرف لجنة البحث المحدثه بالظهير الشريف المؤرخ في 1958/8/16 إلا أنه تم العفو عنه بمقتضى الظهير الشريف المؤرخ في 1963/11/8، وسلم لهم بصفتهم ورثة لمن صودر له بمقتضى نفس الظهير وحازوه بصفة فعلية سنة 1984 حسب شهادة الأملاك المخزنية المؤرخة في 1984/6/13، وأن المدعى عليه الحاج حسن (ب) عمد هذه السنة (1997) إلى إقامة سور حوله فاحتله دون سند وأدخله ضمن مطلب تحفيظ تقدم به سنة 1971 المسجل تحت عدد 8600 طالين الحكم برفع يده، وأجاب

المدعى عليه أن المدعى فيه حوزة وملكه آل إليه عن طريق الشراء منذ سنة 1970، وهو عبارة عن مجموعة قطع أرضية ووضع مطلب تحفيظ عدد 31/4723 يخص بعضها، والباقي هو موضوع حكم قضائي بات حسب قرار المجلس الأعلى عدد 3206 وأن أملاك الباشا (ف) لا علاقة لها بملكه، وأن الادعاء بالملك لا بد فيه من الإدلاء بوثيقة الملك المستوفية الشروط وأن مجرد عقد شراء لا يوجب الملك ولا ينتزع به من يد حائز، وأن التحفيظ الذي طلبه للعقار يوجب نظر قاضي التحفيظ وحده في النزاع الذي يجب أن يعرض في شكل تعرض. وبعد تمام المناقشة، قضت المحكمة على المدعى عليه برفع اليد والتخلي. فاستأنفه المحكوم عليه متمسكا بما أثاره ابتدائيا ومضيفا أن المستأنف عليهم لا يعرفون أملاكهم ويتداعون في أملاك للغير ذات الموقع الهام، وهو ما يدل عليه كون الحدود الواردة في عقد شراء موروثهم لا تطابق الواقع في شيء وعندما فطنوا لذلك بادروا إلى إدعاء حدود أخرى زاعمين أنها الحدود الحالية، وأن الترجيح بين الحجج للخصوم أمام القضاء لا يلجأ إليه إلا عند تساوي هذه الحجج وأنه هو الحائز، ويرجح لذلك جانبه طالبا إلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد برفض الطلب. وأجاب المستأنف عليهم أن المستأنف مجرد محتل بدون سند ملكهم بعدما استغل غيابهم عنه وأقام سورا لاحتلاله ولم يعتمد على هذا الاحتلال إلا سنة 1996، وأن المصادرة التي تمت لملك موروثهم انتقلت بها إلى الدولة إلى أن أعيد لهم بعد صدور ظهير العفو طالين تأييد الحكم المستأنف. وبعد تعقيب المدعي بأن المنازعة في المدعى فيه يجب أن تعرض عن طريق التعرض ليس إلا، لأنه موضوع مطلب تحفيظ المدلى بشهادة عنه من المحافظة على الأملاك العقارية، والأمر بخبرة وإنجازها وتعقيب الطرفين. قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف. طعن فيه المحكوم عليه بالنقض فأصدر المجلس الأعلى القرار عدد 3411 بتاريخ 2003/12/3 قضى فيه بنقض القرار المطعون فيه بناء على خرق القواعد الفقهية، باعتناء المحكمة للخبرة التي استخلصت منها انطباق محضر تسليم موضوع المصادرة رقم 34 على المدعى فيه، في حين أن الخبرة ورد فيها أن محضر تسليم موضوع المصادرة رقم 34 بخصوص العقار المسمى "تزنيت الدولة 240" البالغة مساحته 800 متر مربع الذي أكد المستأنف عليه الحاضر أنه هو نفسه العقار موضوع النزاع، تبين بعد الوقوف على العقار موضوع النزاع وتطبيق رسوم الطرفين ومحضر التسليم عليه أن حدود رسمي شراء المستأنف ورسم

التصرف له تنصب كلها على القطعة الأرضية موضوع النزاع، وأن محضر التسليم يتضمن أربعة عقارات تنقصها الحدود، منها العقار المسمى "تزنيت الدولة 240" مساحته 800 متر مربع الذي صرح المستأنف عليه الحاضر أنه هو نفسه العقار موضوع النزاع...، وهذا لا يفيد بالقطع أن الخبر تأكد من انطباق محضر التسليم المذكور على المدعى فيه أو عدم انطباقه عليه بالإجراءات الكفيلة ببيان ذلك. وبعد نشر القضية أمام المحكمة المحال عليها من طرف المجلس الأعلى أدلى الطالب أمامها بمذكرة مستتجات مع رسم استمرار ملك مؤرخ في 2001/12/27 وملحق عدد 300 ص 205 وعقدي شراء المؤرخين في 1970/6/24، مؤكداً أنه المالك والحائز للمدعى فيه، وأن المستأنف عليهم لم يدلوا إلا بعقد شراء موروثهم الذي لا ينطبق على المدعى فيه ولا ينهض حجة ملك لهم ولا ينتزع به من يده بصفته حائزاً، وأنه يكفي تمسكه بحوزه وملكه، ويلقى على عاتق المستأنف عليه عبء إثبات الملك الذي يدعونه طالبا إلغاء الحكم المستأنف والحكم برفض الطلب. وبعد الأمر بخبرة وإنجازها وتعقيب الطرفين عليها والأمر من جديد بخبرة مضادة وإنجازها من طرف الخبر محمد أمهمول، عقب المستأنف عليهم أن المدعى فيه هو موضوع مطلبى تحفيظ للطرفين. وقضت المحكمة الابتدائية بصحة تعرضه ضد مطلب تحفيظ المستأنف عليهم الذين بادروا إلى استئنافه، وأن الحكم الابتدائي يكتسي حجتيه، فضلاً عن أن الخبرة بينت على أن محضر تسليم موضوع المصادرة المستدل به من طرف المستأنف عليهم غير متضمن للحدود، وكذلك عقد الشراء لا تطابق حدوده من الجهات الثلاث حدود المدعى فيه، عدا عن أنه لا يوجب الملك. كما عقب الطرف المستأنف عليه على الخبرة أن الحياسة لم تكن للمستأنف، لأن المدعى فيه كان موضوع مصادرة من طرف الدولة وحازته الأملاك المخزنية، وأن الخبرة بينت أن حجج المستأنف عليه لا تنطبق عليه مساحة وحدودا - ما عدا جهة القبلة الموجود فيها الطريق العام، فضلاً عن اختلاف حدود عقد شراء المستأنف عن حدود عقد الملكية الذي استدل به، وأن السبب في اختلاف حدود رسم شرائهم عن التصميم الذي قارنه به الخبر يرجع إلى أن وضع هذا التصميم كان سنة 1959 فتغيرت الحدود نتيجة قدم الزمان، وأن عقد شراء موروثهم أقدم تاريخياً، ويرجح لذلك على حجج المستأنف. وبعد تمام الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهذا هو القرار المطلوب نقضه.

في شأن الوسيلة الأولى المستدل بها:

حيث إنه من جملة ما يعيبه الطالب على القرار في الوسيلة خرق القانون، القواعد القانونية الخاصة المتعلقة بالتحفيظ العقاري، وعدم الجواب عن الدفع المثارة بشكل صحيح المنزل منزلة انعدامه، ذلك أنه أثار أمام المحكمة مصدرته في مذكرة مستتجاته على الخبرة المؤرخة في 2008/1/28 أن المدعى فيه مطلوب تحفيظه من الطرفين وترتب عن الطلبين تعارض متبادل بينهما. وأحيل الملف على المحكمة الابتدائية التي أصدرت في القضية حكمها الذي استأنفه المطلوبون، وأنه يستفاد من العمل القضائي، ولا سيما قضاء المجلس الأعلى أن العقار الذي يطلب تحفيظه، ويحال النزاع فيه إلى القضاء للفصل في منازعة التعرض لا يبقى لغير المحكمة التي تنظر هذا النزاع أن تثبت في النزاع إلا بعد انتهاء أعمال التحفيظ، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه خالفت ذلك فثبت في النزاع بمقتضى هذا القرار، ودون أن تجيب عن الدفع بأن الدعوى يترتب وقوف النظر فيها بوجود النزاع معروضا على أنظار المحكمة للبت في التعرض على التحفيظ الناشئ عن تعارض مطلبي التحفيظ للطرفين.

حيث صرح ما عاب الطالب على القرار، ذلك أن الحق العيني العقاري ملكية وغيرها الخاضع للتحفيظ والتسجيل في الرسم العقاري بعد إنشائه يخضع النزاع فيه بعد طلب تحفيظه إلى القواعد الإجرائية الخاصة المنصوص عليها في ظهير التحفيظ العقاري المؤرخ في 1913/8/12، ولا سيما الفصول 24 وما يليه من الظهير المتعلقة بالتعرضات، وأن القضاء على أن المنازعة في عقار في طور التحفيظ التي تجري عن طريق التعرض على التحفيظ إذا كانت معروضة على أنظار المحكمة يترتب عنها وقوف نظر المحكمة في الدعوى المقدمة بشأن نفس العقار إلى حين انتهاء أعمال التحفيظ سلبا أو إيجابا، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه ببتها في الدعوى، والحال أن الطالب أثار أمامها بشكل صحيح ومثبت أن المدعى فيه موضوع مطلب تحفيظ مقدم من كلا الطرفين، مما ترتب عنهما تعارض متبادل صدر فيه حكم المحكمة الابتدائية والمستأنف من قبل المطلوبين، ودون أن تجيب عن الدفع رغم أنه دفع مؤثر، وتبت المحكمة بما لها من صفة النظر في الدعوى في إطار التعرض على التحفيظ، مما يحول دون الحكم في نزاع بشأن نفس العقار إلا بعد انتهاء أعمال التحفيظ بعد فصل المحكمة في التعرض، مما عللت قرارها تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه، وعرضته للنقض.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

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



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض