

القرار عدد 4975

الصادر بتاريخ 30 نونبر 2010

في الملف المدني عدد 2010/3/1/38

ملكية عقارية - اكتساب الملكية - البناء في ملك الغير.

إذا كان الرسم العقاري عبارة عن أرض عارية فإن مالك هذه الأرض يفترض بحكم القانون تملكه البناء المنشأ عليها إلى أن يثبت العكس، وإذا ادعى الغير حقا عينيا عقاريا في الأرض المحفظة بإحداث بناء فيها فإن حقه لا يعتد به قانونا لاكتساب الملكية على عقار محفظ إلا بتسجيله في الرسم العقاري وابتداء من هذا التسجيل.



باسم جلالة الملك

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من الملف والقرار المطعون فيه عدد 217 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2009/2/16 في الملف عدد 3/8/1047. أن المدعي قاسم (ب) ادعى في مقاله أمام المحكمة الابتدائية بسوق أربعاء الغرب أنه يملك العقار ذا الرسم العقاري عدد 13/10281 الكائن بشاطئ مولاي بوسلهام، وهو عبارة عن فيلا مشيدة، ولم يكن العقار قبل أن يشتريه من ورثة كابريال (م) محفظ، وبعد أن اشتراه جرى تحفيظه في اسمه، وأصبح هو مالكة بمقتضى هذا التحفيظ، وهو المسجل في رسمه العقاري. ولا يمكن أن يدعى بحق ملكيته إلا إذا سجل هذا الحق لمن يتمسك به عملا بقواعد التحفيظ العقاري المنصوص عليها في الفصول 2 و62 و64 و66 و67 من ظهير التحفيظ، إلا أن المدعى عليه بول (ك) يقيم في عقاره، ويدعي أنه يملكه دون أن يكون مسجلا في رسمه العقاري بصفته مالكا له، طالبا الحكم عليه بإفراغه هو ومن يقوم مقامه أو بإذنه تحت طائلة غرامة تهديدية، وأرفق المقال بصورة طبقا للأصل من شهادة الرسم العقاري عدد 13/10281، وأجاب المدعى عليه أن

نقض وإحالة

المدعي لم يثبت وجوده في المدعى فيه حتى يدعي عليه احتلاله بدون سند، وأن الدعوى الاستعجالية التي أقامها ضده لطرده، مما ادعى أنه عقاره ويحتله بدون سند صدر فيها أمر رئيس المحكمة الابتدائية بعدم الاختصاص، مما يعني أن الدعوى سبق بتها قضاء، طالبا بصفة أساسية رفض الدعوى وبصفة احتياطية عدم قبولها وبعد الأمر بخبرة، واستنكاف المدعي عن إيداع صائرها، وصرف النظر عنها، وعدم المناقشة، قضت المحكمة برفض الطلب، وذلك بحكم استأنفه المدعي مثيرا أنه فاقد التعليل القانوني السليم وخارق بالتالي للفصل 50 من قانون المسطرة المدنية، وأن الأمر بخبرة لم يكن لازما لأن الوثائق المدلى بها في الدعوى تنطق بثبوت ادعائه الملك والاحتلال بدون سند من طرف المستأنف عليه، سواء تعلق الأمر بالرسم العقاري للملك موضوع الدعوى أو الحكم القضائي عملا بالفصل 418 من قانون الالتزامات والعقود، حتى ولو صدر ضد الغير، وأن مركزه القانوني بصفته مسجلا في الرسم العقاري جدير بالحماية المخولة له بناء على مقتضيات الفصول 2 و62 و66 و67 من ظهير التحفيظ العقاري، طالبا إلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد وفق المقال الافتتاحي للدعوى وبعد الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف، وهو القرار المطلوب نقضه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

وحيث يعيب الطالب على القرار عدم الارتكاز على أساس وخرق القانون الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية وانعدام التعليل وفساده، ذلك أن المحكمة مصدرته بنت ما قضت به من عدم قبول طلبه الرامي إلى إفراغ المطلوب للاحتلال بدون سند لعقاره على أن الرسم العقاري الذي أدلى به لا يتضمن البناء المدعى فيه، ولم يشر محضر المفوض القضائي إلى هذا البناء، علاوة على أن هذا الرسم العقاري يتضمن تقييدين احتياطين لفائدة زوجة المطلوب مع أن المطلوب لا ينكر احتلاله لملكه المدعى فيه، وظل طيلة فترة التقاضي في الدعوى السابقة الصادر فيها أمر قاضي المستعجلات بعدم الاختصاص يقاضي بلسان حاله القائل بأنه موجود في ملكه المدعى فيه، ولا أدلة على ثبوت ادعائه في حقه الاحتلال بدون سند من الرسم العقاري ذي الصفة القطعية والنهائية، عملا بالفصول 2 و62 و67 من ظهير التحفيظ العقاري، ولا تقوم قائمة بأي حق عيني مدعى به من طرف الغير دون أن يكون مسجلا.

حيث صح ما عابه الطالب على القرار، ذلك أن الفصول 2 و62 و66 من ظهير التحفيظ العقاري، و3 من ظهير 1915/6/2 المتعلق بالتشريع المطبق على العقارات المحفوظة تقضي بأن التحفيظ يترتب عنه إقامة رسم ملكية قطعي ونهائي، وبطلان ما عداه من الرسوم وتطهير الملك من جميع الحقوق السالفة غير المسجلة في السجل العقاري، وهو نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية على للعقار وقت تحفيظه وأن كل عمل أو اتفاق بين أحياء يهدف إلى تأسيس حق عيني عقاري أو نقله أو تغييره أو إسقاطه يجب إشهاره في السجل العقاري، ويعتبر غير موجود إلا بتسجيله وابتداء من يوم التسجيل من طرف المحافظ على الأملاك العقارية. كما يقضي الفصل 11 من ظهير 1915/6/2 الموماً إليه أعلاه بأن ملكية العقار تعطي حق التملك لكل ما ينتجه وما يضم إليه، وما يدمج فيه بالالتصاق إما طبيعياً أو اصطناعياً، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه بتعليقها لقرارها بما ذهب إليه الحكم الابتدائي الذي أيدته بقرارها بأن الرسم العقاري لا يتضمن البناء، وإنما هو عبارة عن أرض عارية، وأن زوجة المطلوب قيدت في الرسم العقاري حقها في العقار بصفة احتياطية مع أن مالك الأرض يملك ما فوقها إلى أن يثبت العكس، وهي القاعدة التي كرسها الفصل 11 من ظهير 1915/6/2 المذكور أعلاه، ولا يخول التقييد الاحتياطي لحق عيني عقاري في السجل العقاري إلا الاحتفاظ المؤقت بهذا الحق إلى أن يسجل وتعين رتبته من تاريخ التقييد، ولم يثبت المطلوب أمامها أي حق عيني يخوله استعمال هذا الملك ولم تستخلص في قضائها من الوقائع والأدلة المعروضة عليها، ولو اقتضى الأمر منها إلى إجراء تحقيق بشأن وضع المطلوب يده على المدعى فيه، فإن ما بالوسيلة يكون وارداً على القرار، مما لم تركز قضاءها على أساس، وعللت قرارها تعليلاً ناقصاً 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.