

# قرار محكمة النقض

رقم 1/20

الصادر بتاريخ 21 مارس 2023

في الملف العقاري رقم 2020/1/1/1586

نزاع تحفيظ - حق الزينة - إثباته.

بمقتضى المادة 131 من مدونة الحقوق العينية فان حق الزينة هو حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيد فوق ارض الغير وينشا هذا الحق بالعقد. وانه خلافا لما ينعاه الطاعن على القرار المطعون فيه، فان المحكمة مصدرته ناقشت حجج الطاعن باعتباره متعرضا، وخلصت من كل ذلك أنها غير عاملة لعدم استيفاء مقتضيات الفصل 131 المذكور، وأنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولا الأمر بإجراء تحقيق متى تبين لها عماد قضائها، تكون قد أعملت سلطتها التقديرية لتقييم الأدلة المعروضة عليها والتي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل الذي يجب أن يكون سائعا، فجاء قرارها معللا تعليلا كافيا.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2020/01/23 من طرف الطالب المذكور بواسطة نائبه أعلاه والرامي إلى نقض القرار رقم 96 الصادر بتاريخ 2019/05/13 في الملف عدد 18/1403/17 عن محكمة الاستئناف بالرشيدية.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/02/13.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 21 مارس 2023.

وبناء على المناذاة 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 انه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بالرشيدية بتاريخ 2012/05/31 تحت عدد 14/24939 طلب (ن.ا.م) تحفيظ الملك المسمى (ز) ايت مسعود الكائن بجماعة مدعزة اقليم الرشيدية والمحددة مساحته في 22 آرا و09 سنتيارات، بصفته مالكا له حسب رسم الملكية المؤرخ في 2002/05/27.

وبمقتضى المطلب الإصلاحي المؤرخ في 2002/06/06 فان مسطرة التحفيظ للملك المذكور تتابع في اسم شركة (ز) توزيع شركة محدودة المسؤولية عوضا عن طالب التحفيظ وذلك بمقتضى العقود المودعة سابقا وكذا عقد توثيقي مؤرخ في 2002/06/04.

وبمقتضى العقود المودعة سابقا وكذا عقد توثيقي مؤرخ في 2002/06/04.

وبمقتضى مطلب إصلاحي مؤرخ في 2014/08/18 فان مسطرة تحفيظ الملك المذكور تتابع بالمساحة التي أظهرها التصميم العقاري والتي هي 22 آرا و9 سنتيارات. فسجل على المطلب المذكور التعرض الكلي الصادر عن النجاري عبد الرحيم بن احمد المدون بتاريخ 2015/10/23 كناش 13 عدد 109 مطالبا بحق الزينة والمتمثلة في كافة البنايات المشيدة على هذا الملك من طرفه معضدا تعرضه بشهادة أداء الضريبة وبرخصة البناء عدد 98/41 ورخصة الاحتلال المؤقت للملك العمومي ورخصة استغلال محطة بنزين وعقد كراء وعقد تجاري. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالرشيدية، أصدرت حكمها بتاريخ 2017/06/07 تحت عدد 64 في الملف عدد 2016/1403/34 بعدم صحة التعرض المذكور، استأنفه المتعرض فقضت محكمة الاستئناف أعلاه بتأييده بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن في الوسيلة الفريدة بانعدام الأساس القانوني ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق القانون، ذلك انه أورد لتعليل قضائه "على أن موضوع تعرض الطاعن هو المطالبة بحق الزينة وان حق الزينة هو حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيده على نفقته فوق ارض الغير، وهو ينشا مع تشييد البناء ويجب أن يبين نوع البناء ومواصفاته وأبعاده ويحدد حقوق والتزامات صاحب هذا الحق وان ما أدلى به الطاعن من مجموعة من التراخيص وفاتورة تزويده بالوقود من طرف شركة (ز) وكذا صورة لعقد كراء بموجبه أكثرى من احمد النجاري بقعة أرضية كائنة بقصر ايت مسعود مدغرة الرشيدية بسومة كرائية قدرها 10000 درهم سنويا لا يرقى إلى درجة الحجة المعتبرة شرعا لإثبات تملكه لحق الزينة المتعرض عليه. ان حق الزينة حسب م ح ع تنظمه المادة 131 من حيث وجوب الاتفاق بين المالك والمكتري لتحديد التزامات الطرفين، وكل ما يتعلق بالبناء وهو الشيء المنعدم في حين أن الطاعن أدلى لتعزيز تعرضه بصورة من عقد كراء مؤرخ

في 1998/01/05 بمقتضاه أكثرى من (ن.ا.م) بقعة أرضية كائنة بقصر ايت مسعود مدغرة الرشيدية وان هذا العقد لم يكن محل منازعة من طالبة التحفيظ. وانه بالاطلاع على العقد المذكور أن ما اكتراه من المالك البائع لطالبة التحفيظ هو مجرد بقعة أرضية عارية لا بناء ولا مرافق بها وان ما يوجد فوق هذه البقعة من بنايات ومنشات هو الذي قام بتشييدها. وانه إلى جانب هذا العقد أدلى بلفيف إثبات حال يشهد شهوده بمعرفتهم لطاعن المعرفة التامة الكافية شرعا بها ومعه يشهدون بأنه قام ببناء محطة (ز) أعلاه بجميع مرافقها. وانه بثبوت ملكية الطاعن للبنىات والمنشات القائمة بالبقعة المذكورة فتن ذلك يفيد أن تعرضه صحيح ومؤسس. هذا وانه سبق لطالبة التحفيظ وقبل شرائها للبقعة موضوع النزاع أن أبرمت عقدا تجاريا معه بمقتضاه تقوم هذه الأخيرة بالترخيص له بإنشاء محطة البنزين وتزويده بمادة البنزين واللوحات الاشهارية، وانه سبق أن أدلى بعدة فواتير والعقد التجاري وكذا بشواهد الضرائب والتي لا زالت في اسمه وملزم بأدائها. وانه بناء على ذلك فان الطاعن محق في ملكية حق الزينة أعلاه وانه كان من المفروض من المحكمة أن تناقش وثائق المطلوب ضدها على اعتبار أن السند الذي تعتمده طالبة التحفيظ في المطلب المتعرض عليه وهو عقد بيع بينها وبين والد الطاعن أي المكري لهذا الأخير انصب فقط على بقعة أرضية دون ما عليها من مرافق ومحطة الذي يعتبر من حق الطاعن. وانه سبق للطاعن أن ضمن في موجبات استئنافه أن التمس إجراء بحث بين الأطراف والاستماع إلى الشهود الذين تم الإدلاء بأسمائهم وعناوينهم إلا أن المحكمة لم تلتفت إلى هذا الملتمس ولم تعط بشأنه أي موقف لا بالسلب ولا بالإيجاب وان المقتضيات المعتمدة لا موجب لإعمالها في نازلة الحال.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإن المتعرض في قضايا التحفيظ العقاري يعتبر مدعيا يقع عليه عبء الإثبات ولا تناقش حجج طالب التحفيظ إلا بعد إثبات دعواه بحجة مقبولة في ميدان الاستحقاق. وانه بمقتضى المادة 131 من مدونة الحقوق العينية فإن حق الزينة هو حق عيني يخول صاحبه ملكية البناء الذي شيد فوق ارض الغير وينشأ هذا الحق بالعقد. وانه خلافا لما ينهه الطاعن على القرار المطعون فيه، فان المحكمة مصدرته ناقشت حجج الطاعن باعتباره متعرضا، وخلصت من كل ذلك أنها غير عاملة لعدم استيفاء مقتضيات الفصل 131 المذكور. وأنها غير ملزمة بتتبع الخصوم في مناحي أقوالهم التي لا تأثير لها على قضائها ولا الأمر بإجراء تحقيق متى تبين لها عماد قضائها. وانه لما للمحكمة من سلطة تقديرية لتقييم الأدلة المعروضة عليها والتي لا رقابة عليها من طرف محكمة النقض إلا من حيث التعليل الذي يجب أن يكون سائغا لذلك فإنها حين أوردت لتعليل قضائها "بالتعليل الوارد بالوسيلة أعلاه"، فانه نتيجة لما ذكر كله، يكون القرار المطعون فيه معللا تعليلًا كافيًا وغير خارق للمقتضيات المستدل بها والوسيلة بالتالي غير جديرة 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 المحامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.



المملكة المغربية  
المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض