قرار محكمة النقض

رقم 1/13

الصادر بتاريخ 02 يناير 2024

في الملف العقاري رقم 2020/1/7/5156

تعرض على مطلب تحفيظ - حق الارتفاق - إجراء معاينة - الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي محلف - سلطة المحكمة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2020/09/22 من طرف الطالب المذكور أعلاه بواسطة نائبه الأستاذ (ع.م) المحامي بهيئة مراكش والمقبول للترافع أمام محكمة النقض، والرامي إلى نقض القرار رقم 106 الصادر بتاريخ 2020/02/20 في الملف عدد 2018/1403/4839 عن محكمة الاستئناف بمراكش.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2021/01/12 من طرف المطلوبين بواسطة نائبهم الأستاذ (ع.ق) المحامي بهيئة مراكش والمقبول للترافع أمام محكمة النقض والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/12/04.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2024/01/02.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عصام الهاشمي لتقريره، والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد محمد الفلاحي.

بعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المطلوبين تقدموا لدى المحافظة العقارية بقلعة السراغنة **بمطلب تحفيظ** بتاريخ 2014/08/07 قيد تحت رقم (9...) طلبا لتحفيظ الملك المسمى "ل" الواقع بدوار اشطايبة قيادة تساوت إقليم قلعة السراغنة، نوعه أرض فلاحية، البالغة مساحته 01 هـ 49 آر 84 س، وأرفق المطلب بشهادة التصرف باثنى عشرة شاهدا ممهورة بتوقيع قائد قيادة تساوت مؤرخة في 2014/05/13. وتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

الطاعن مطالبا بحق المرور وضمن التعرض تحت عدد 363 كناش 16 بتاريخ 2015/04/02. ودعم تعرضه بحكم ابتدائي عدد 174 بتاريخ 2004/03/08 في الملف عدد 03/224 وقرار استئنافي عدد 2331 بتاريخ 2004/12/09 ومحضر تنفيذي بفتح طريق مؤرخ في 2007/02/08 وحكم جنحي عدد 3468 بتاريخ 2008/12/18 وقرار استئنافي عدد 9421 بتاريخ 2009/12/30 في الملف الجنحي عدد 09/1007 ومحضر تنفيذي بإنجاز معاينة مؤرخ في 2009/06/11 ومحضر معاينة مؤرخ في 2015/11/12. وبعد رفع المحافظ على الأملاك العقارية المطلب المذكور والمثقل بالتعرض الموصوف إلى المحكمة الابتدائية بقلعة السراغنة. وإجراء معاينة على المدعى فيه، وحكاية الرائج، أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بتاريخ 2017/12/13 في الملف عدد 2017/1403/2 قضى "بعدم صحة التعرض"، استأنفه الطاعن، وبعد أن اتخذت المحكمة الإجراء التكميلي بإجراء خبرة بواسطة الخبير (م.غ)، وبعد استنفاد أوجه الدفع والدفاع، قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن **وسيلتين**، وأجاب عنه المطلوبون والتمسوا رفض الطلب.

في شأن الوسيلة الثانية:

حيث يعيب الطاعن على القرار خرق مقتضيات المادة 64 من مدونة الحقوق العينية والذي ينص على أن: "لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر في أرض جاره نظير تعويض مناسب شرط أن يقام هذا الممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر"، ذلك أن هذه الطريق المدعى فيها هي المنفذ الوحيد للمرور إلى عقاره وهذا ما أكدته الخبرة المنجزة، إلا أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار ذلك لأن من حقه المرور إلى عقاره طبقا لمقتضيات المادة المشار إليها أعلاه وخاصة وأنها هي الطريق الوحيدة للمرور إلى عقاره، مما يوجب نقضه.

حيث صح ما عابه الطاعن في الوسيلة، ذلك أنه وفقا لمقتضيات المادة 64 من مدونة الحقوق العينية: "لكل مالك عقار ليس له منفذ إلى الطريق العمومي أو له منفذ غير كاف لاستغلال عقاره أن يحصل على ممر في أرض جاره نظير تعويض مناسب شرط أن يقام هذا الممر في المكان الذي لا يسبب للأرض المرتفق بها إلا أقل ضرر"، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بعدم صحة التعرض اعتمادا على الخبرة المنجزة من طرف الخبير (م.غ) رغم إثباتها أن عقار الطاعن ليس له منفذ إلى الطريق إلا عبر عقار المطلوب تحفيظه، وقضت بما جرى به منطوق قرارها دون إجراء تحقيق بالوقوف على عين المطلوب تحفيظه وعين عقار المتعرض عليه مستعينة بمهندس مساح طبوغرافي محلف من جهاز المسح العقاري، مقيد في جدول الهيئة الوطنية للمهندسين المساحين الطبوغرافيين، لتطبيق ما استدل به كل طرف مما هو منوه عنه قبله، وبيان ما إذا كانت أرض الطاعن محصورة من

جميع الجهات الأربع، وما إذا كان لها منفذ إلى الطريق العام إلا الجزء المتعرض عليه، باعتباره الارتفاق الأقل ضررا مع إنجاز تصميم بياني هندسي لتبني قضائها على ما ينتهي إليه تحقيقها، تكون قد عللته تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه مما يعرضه للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه، وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها طبقا للقانون، وعلى المطلوبين المصاريف.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له، إثر الحكم المطعون فيه أو بطرته.

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: عصام الهاشمي **مقررا**، محمد شافي، عبد الوهاب عافلاني سمير رضوان **أعضاء**، وبمحضر **المحامي العام** السيد محمد الفلاحي وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض