

قرار محكمة النقض

رقم 1/89

الصادر بتاريخ 18 ابريل 2023

في الملف العقاري رقم 2019/1/1/3874

نزاع تحفيظ - تعارض البيئات - قواعد الترجيح.

إذا تعارضت البيئات المدلى بها لإثبات ملكية عقار وكان الجمع بينها غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترجيح بين الأدلة ومنها تقديم البيئة السابقة على البيئة اللاحقة تاريخاً عملاً بمقتضيات المادة الثالثة من مدونة الحقوق العينية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2019/04/02 من طرف الطالب بواسطة نائبه والرامي إلى نقض القرار رقم 748 الصادر بتاريخ 2018/11/27 في الملف عدد 2016/1403/421 عن محكمة الاستئناف بأكادير.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

ومحكمة النقض
وبناء على المستندات المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر بتاريخ 2023/03/13.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 18 ابريل 2023.

وبناء على المناذاة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد الوهاب عافلاني لتقريره والاستماع إلى

ملاحظات المحامي العام السيد رشيد صدوق الرامي إلى نقض القرار.

وبعد المداولة طبقاً للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم بمطلب تحفيظ عدد 09/42520 لدى المحافظة العقارية أكادير بتاريخ 2011/06/23 لتحفيظ الملك المسمى "ملك عبد السلام" والذي أظهر التحديد أن مساحته 70 سنتيار وعزز مطلبه بعقد شرائه

العربي مصحح الإمضاء 2006/10/02 من البائعة له (م.ر) ورسم تصرفها مضمن بتاريخ 2005/08/09 تحت عدد 346 صحيفة 316 كناش الأملاك 08 توثيق أكادير وشهادة إدارية عدد 07/409 وتصميم. و ورد عليه التعرض الجزئي الصادر عن السيدة (م.ع) المضمن بتاريخ 2012/09/27 كناش 30 عدد 1187 مطالبة بقطعة مساحتها 47 مترا في الملك المذكور، وعززت تعرضها بعقد شرائها العربي رفقة (ا) بوها بنت علي النائبة عنها السيدة (د.م) من البائع لهما (ب) الحاج الحسن بن محمد مؤرخ في 1994/03/21 و رسم استمرار (ملكية) مضمن بعدد 266 صحيفة 138 من الأول عدد 27 بتاريخ 1973/01/13 توثيق انزكان. وبعد رفع المحافظ على الأملاك العقارية المطلب المذكور والمثقل بالتعرض الموصوف إلى المحكمة الابتدائية أكادير وبعد حكاية الرائج أصدرت حكما تمهيدا بتاريخ 2014/07/08 بإجراء معاينة تم إجراءها بتاريخ 2015/02/05 وبعد تبادل الأجوبة و الردود أصدرت حكما تحت عدد 303 بتاريخ 2015/12/22 في الملف عدد 2013/237 قضى " بصحة التعرض المقدم من طرف السيدة (ع.م) ضد مطلب التحفيظ عدد 09/42520 "، استأنفه الطاعن مجددا دفعه فأصدرت قرارا تمهيدا بتاريخ 2017/02/21 بإجراء بحث تم إجراؤه بتاريخ 2017/10/25 و أصدرت حكما تمهيدا بتاريخ 2018/01/09 بإجراء خبرة عهد بها للخبير إبراهيم (خ) و الذي أنجز تقريره و أودعه بتاريخ 2018/06/13 و خلص فيه إلى أن عقد شراء طالب التحفيظ الطالب ينطبق على العقار موضوع مطلب التحفيظ حدودا باستثناء القبلة التي بها زنقة تفصلها عن الصومعة و أن عقد شراء المتعرضة موروثا المطلوبين يتعلق بنفس المنزل موضوع مطلب التحفيظ. فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلتين، وتخلف المطلوبون ولم يجيبوا.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في الوسيلتين مجتمعتين:

حيث يعيب الطاعن القرار الأولي بخرق القانون وعدم ارتكازه على أساس، لأن العقار موضوع النزاع كانت تحوزه البائعة له ويتواجد به بعدها باستمرار وأن المادة 3 من مدونة الحقوق العينية تنص على أنه يترتب على الحيازة المستوفية للشروط القانونية اكتساب الحائز ملكية العقار غير المحفظ أو أي حق عيني آخر يرد عليه إلى أن يثبت العكس. ولا تفيد عقود التفويت ملكية العقارات غير المحفظة إلا إذا استندت على أصل التملك وحاز المفوت له العقار حيازة متوفرة على الشروط القانونية. وأن المتعرضة لا تحوز العقار باعتراف موروثها وشهادة الشهود في جميع مراحل الدعوى وان رسم شرائها لا ينطبق على العقار موضوع النزاع حدودا ومساحة، كما يعيبه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، لأنه اعتمد على عقد شراء المتعرضة غير مقرون بالحيازة وأن رسم الاستمرار المؤسس عليه يتعلق بقطع أرضية ذات مساحة شاسعة وعقد الشراء ينصب على دار مساحتها 45 مترا مربعا، مما يجعله معرضا للنقض.

لكن حيث إنه إذا تعارضت البيّنات المدلى بها لإثبات ملكية عقار وكان الجمع بينها غير ممكن، فإنه يعمل بقواعد الترجيح بين الأدلة ومنها تقديم البيّنة السابقة على البيّنة اللاحقة تاريخاً عملاً بمقتضيات المادة الثالثة من مدونة الحقوق العينية، وأن المحكمة وعندما عللت المحكمة قرارها بأن كل من الطرفين ثبتت له حيازة المدعى فيه، المتعرضة قبل سنة 2006 وطالب التحفيظ بعد ذلك استناداً لتصريحهما وشهادة الشهود بجلسة البحث، وأن عقد شراء المتعرضة والذي تأكد انطباقه على وعاء التعرض استناداً إلى تقرير الخبير المنتدب من طرفها أقدم تاريخاً من عقد شراء طالب التحفيظ وأن البائعة له المشهود لها بالتصرف كانت حاضرة في عقد شراء المتعرضة بالنيابة مما يؤكد إقرارها بالملك للبائع للمتعرضة، تكون قد بنت قضاءها على أساس قانوني واستقامت على حكمه وعللت قرارها تعليلاً كافياً، وما أثير بالوسيلتين غير جدير 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 رئيساً والمستشارين السادة: عبد الوهاب عافلاني مقرراً، ومحمد اسراج ومحمد شافي وسمير رضوان أعضاء ومحمض المحامي العام السيد رشيد صدوق وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية

المجلس الأعلى للسلطة القضائية

محكمة النقض