



القاعدة :

- إن دعوى الاستحقاق تقتضي لمن يدعيها بينة مثبتة لما يزعمه ويدعيه أولا، وثانيا أن تكون هناك البينة تستند على أصل التملك ناقل للملكية وفق المنصوص عليه تشريعا، والمتفق عليه فقها، والمستقر عليه قضاء/ نعم ،
- إن القرارات العمالية بتسليم العقارات لمن يستحقها قانونا لا تعدوا أن تكون مجرد شواهد إدارية فنول فقط الانتفاع لمن تسلمها ليس إلا، إذا لا تدخل في زمرة أو خيانة أسباب كسب ملكية العقارات، فلا أن هذه الأخيرة معدة حصرا في التشريع كعقود التفويت أو رسوم الملكية المستندة للحيارة، أو الأحكام القضائية البتة، أو رسوم إحصاء التركات إذا استندت على رسوم ناقلة للملكية/ نعم
- إن المحكمة لا تنقيح بالوصف الذي يمنحه الأوصاف للعقود، وإنما لها أن تكيف العقود بما يتلاءم ومضمونه/ نعم

حكم رقم:

تاريخ: 2024/11/28

ملف عقاري عدل:

2024/1401/02

باسم جلالته الملك و هبنا للقانون

المجلس الأعلى للقضاء
محكمة الاستئناف بالعيون
المحكمة الابتدائية بالسمارة

أصدرت المحكمة الابتدائية بالسمارة، وهي تبت في القضايا العقارية يوم 28 نوفمبر 2024 في جلستها العلنية وهي متكونة من السادة :

- السيد: ياسين حادو..... رئيسا ومقرا
- السيد: مسين فوح..... عضوا
- السيد: عبد الكريم مهكان..... عضوا
- وبمساعدة السيد: محمد ناجي..... كاتب للضبط

العم الآتو نصه بين الأوصاف الآتو كهم:

المدعية من جهة

المدعى عليه من جهة أخرى

ل

أولاً- الوقائع والإجراءات المتخذة للبت في القضية:

1- يستفاد من وثائق الملف أن المدعية تقدمت بتاريخ 28 ماي 2024 بمقال افتتاحي للدعوى بواسطة نائبها، ومؤدى عنه الرسم القضائي بصفة نضامية بنفس التاريخ عارضة فيه أنها تملك البقعة الأرضية الكائنة بـ _____، والبالغ مساحتها الاجمالية 100 متر مربع رقم 90، بمقتضى عقد التنازل عدلي: 2001/364 المسلمة بالقرار العملي عدلي: 82/608 والمؤرخ بتاريخ: 21 ماي 1982، بيد أن البقعة الأرضية المذكورة قد وقع التزامي عليها من طرف المدعى عليه أعلاه، إزاء عمدة إربناء حوش على علو 3 أمتار، وأن أساس مدخل تملكها للقصة المدعى فيها هو التسليم الصحيح الصادر عن السلطات المحلية بمدينة السمارة، وعقد التنازل العرفي المؤرخ في 21 ماي 2001 المصحح بالإمضاء تحت عدلي: 2001/324 بجماعة سيدي أحمد لعروسي، موضحة أن توجد المدعى عليه في القصة الأرضية المدعى فيها وتسويرها دون وجه حق، ودون أية وثيقة أو ترخيص بناء رسمي صادر عن السلطات البلدية بمدينة السمارة، يجعله متراميا وحائزا دون سند ولا قانون، وأنها باعتبارها مالكة للمدعى فيه، تكون والعاله هذه صفة في رفع الدعوى الاستحقاق في مواجهة المدعى عليه الذي لا صلة له بالبقعة الأرضية المذكورة، وأن الحجج الكتابية الرسمية والعرفية والثابتة التاريخ تؤكد ملكيتها للقصة المذكورة، ملتزمة قبول الدعوى شكلا، وفي الموضوع بالحكم باستحقاق المدعية للبقعة الأرضية الكائنة بتجزئة البلدية بالسمارة البالغة مساحتها 100 متر مربع رقم 90 المسلمة بقرار العملي عدلي: 82/608 بتاريخ: 21 ماي 1982 مع ما يترتب عن ذلك قانونا، والحكم على المدعى عليه أعلاه بالتخلي عن البقعة المذكورة لفائدة المدعية، مع شمول الحكم بالنفاذ المعجل، وتحميل المدعى عليه الصائر أصليا، واحتياكيا إجراء خبرة عقارية للتأكد من انصاف وثائق المدعية على القصة الأرضية رقم 90 موضوع القرار العملي عدلي: 82/608 المؤرخة في 21 ماي 1982 بتجزئة البلدية بالسمارة، وحفظ حقا في تقديم مستنداتها على ضوء تقرير الخبرة المذكورة، وتحميل المدعى عليه الصائر، وأرقت المقال بقرار عملي رقم: 82/608، وتنزل عن بقعة أرضية مؤرخة في 21 ماي 2001، ومضرمعاينة للعقار، وقرار جنحي عدلي: 998،

2- وبناء على المذكرة الجوابية المكلية بها من طرف نائب المدعى عليه والتي عرض فيها أنه سبق وأن تقدم بشكاية إلى السيد وكيل الملأ لدى هذه المحكمة من أجل التزوير في مسرعرف في مواجهة المدعية، مضييفا أن هذه الشكاية قد تمت إحالتها على الشرطة القضائية قصد الاستماع للأصراف والتحقيق مع المشتكى/المدعية، ملتمسا إيقاف البت في الدعوى إلى حين صدور قرار في

الشكاية تأسيساً على مقتضيات الفصل 102 من قانون المسطرة المدنية،
3_ وبناء على تباين المذكرات والردود بين الأصراف، وتام الإجراءات، وإحراج القضية بعدة
جلسات آخرها جلسة: 2024/11/14 خلف خلالها نائب الجهة المدعية رغم سابق الإشعار،
وخلف نائب الجهة المدعى عليه رغم سابق الحضور والإمهال لعدة جلسات دون جدوى، فتقرر
اعتبار القضية جاهزة، وحجز الملف للمداولة وإصدار الحكم بجلسة 2024/11/28.
ثانياً- تعليل الحكم وتسبيبه :

وبعد المداولة وهبنا للقانون

في الشكل:

حيث قدم الصلب وفق الإجراءات الشكلية المتكلمة قانوناً، مما يتعين التصريح بقبوله من هذه
الناحية،

في الموضوع:

حيث تدعى المدعية ملكيتها للبقعة الأرضية الكائنة بتجزئة البلدية بالسمارة، والبالغ
مساحتها الإجمالية 100 متر مربع رقم: 90، بمقتضى عقد التنازل عدداً: 2001/364 المسلمة
بالقرار العاملي عدداً: 82/608 والمؤرخ بتاريخ: 21 ماي 1982، بيد أن البقعة الأرضية المذكورة
قد وقع التزامي عليها من طرف المدعى عليه أعلاه، إذ عمد الربناء حوش على علو 3 أمتار، وأن
أساسه داخل تملكها للقصة المدعى فيها هو التسليم الصحيح الصادر عن السلطات المحلية
بمدينة السمارة، وعقد التنازل العرفي المؤرخ في 21 ماي 2001 المصحح الإمضاء قمت عدداً:
2001/324 بجماعة سيدي أحمد لعروسي موضحة أن توجد المدعى عليه في القصة الأرضية
المدعى فيها وتسويرها دون وجه حق، ودون أية وثيقة أو ترخيص بناء رسمي صادر عن السلطات
البلدية بمدينة السمارة، يجعله مترامياً وحائزاً دون سند ولا قانون، وأنها باعتبارها مالكة للمدعى
فيه، تكون والحالة هذه ممتدة في رفع الدعوى الاستحقاق في مواجهة المدعى عليه الذي لا صلة له
بالبقعة الأرضية المذكورة، وأن الحجج الكتابية الرسمية والعرفية والثابتة التاريخ تؤكد
ملكيتها للقصة المذكورة، ملتزمة قبول الدعوى شكلاً، وفي الموضوع بالحكم باستحقاق
المدعية للبقعة الأرضية الكائنة بتجزئة البلدية بالسمارة البالغة مساحتها 100 متر مربع رقم
90 المسلمة بقرار العاملي عدداً: 82/608 بتاريخ: 21 ماي 1982 مع ما يترتب عن ذلك قانوناً،
والحكم على المدعى عليه أعلاه بالتخلي عن البقعة المذكورة لفائدة المدعية، مع شمول الحكم
بالنفاء المعجل، وتعميل المدعى عليه الصادر أصلياً، واحتياطياً إجراء خبرة عقارية للتأكد من

انصباق وثائق المدعية على القصة الأرضية رقم 90 موضوع القرار العملي عدلي: 82/608 المؤرخة في 21 ماي 1982 بتجزئة البلدية بالسمارة، وحفظ حقلها في تقديم مستنتاجاتها على ضوء تقرير الخبرة المذكورة، وتحميل المدعى عليه الصائر، وأرقت المقال بقرار عملي رقم: 82/608، وتنازل عن بقعة أرضية مؤرخة في 21 ماي 2001، ومعرض معاينة للعقار، وقرار جنحي عدلي: 998،

لكن،

أولاً، ما دام أن دعاوى الاستحقاق تقتضي لمن يدعيها بينة مثبتة لما يزعمه ويدعيه، وثانياً، أن تكون هذه البينة تستند على أصل التملك ناقل للملكية وفق المنصوص عليه تشريعاً، والمتفق عليه فقهاً، والمستقر عليه قضاءً، إذ لا تصور تقويت المنتفع سواء بعوض أو بكونه لعقار لا يملكه عز صريح مستندات لا تقول له إلا قانوناً، سيما وأن القضاء المغربي سبق وأن عرضت أمامه رسوم أشية مستندة على وثائق غير معدة أساساً لإثبات الملأ، ورفض أن تشكل هذه المستندات أصلاً للتملك، من ذلك ما جاء عن محكمة الاستئناف بالرباط أن: "شهادة الاعفاء من الملأ العائلي المنخضة بمقتضى ضهير 1952/02/07 هي مجرد بحث إداري لإبرام البيع، وليست دليل على ملكية البائع والتي لا تثبت إلا بالشروط العنصرية عليها فقهاً من يد ونسبة وصول وعدم العلم بالمنزعة والتفويت"

" قرار صادر عن محكمة الاستئناف بالرباط، رقم: 113، صادر بتاريخ: 26 يوليوز 2007، في الملف عدلي: 12/2006/144، منشور بمجلة: " قضاء محكمة الاستئناف بالرباط في ظل المبادئ المحكمة المعتمدة من طرف محكمة النقض"، العدد: 02، مطبوعة الأمنية بالرباط 2012، الصفحة: 156، وهو ما أكدته محكمة النقض في قرار لها جاء فيه: "إن استثناء شراء الصائر على شهادة الملأ العائلي لا يثبت أصل تملك البائع له، لأنه مجرد شهادة إدارية تتعلق بالمال لا لإثبات الملأ له" قرار محكمة النقض عدلي: 2627، المؤرخ في 2007/07/16 في الملف المدني عدلي: 2005/1/1/2956، أوراقه عمر أزوكار في كتابه: "التحفيظ العقاري في ضوء التشريع العقاري وقضاء محكمة النقض"، مطبوعة النجاح الجديدة بالدار البيضاء، الطبعة الأولى 2014، الصفحة: 291.

وحيث إنه، يستفاد من مستوى العلل المبسوطة والمومأ إليها أعلاه، أنه من جهة أولى، ينبغي أن يكون أصل التملك من أسباب كسب الملكية كمخزل لتملك العقار، وليس مجرد شهادة إدارية كما هو الحال في نازلة الحال، إذ أن المدعية أعلنت بقرار عملي ممنوح "خلفها الخاص" رقم: 82/608 ومؤرخ بتاريخ: 16 نونبر 1982 كأصل للتملك، والمعلوم بأن القرارات العاملة بتسليم العقارات لمن يستحقها قانوناً لا تعدوا أن تكون مجرد شواهد إدارية تقول فقط الانتفاع لمن تسلمها ليس إلا، إذ لا تدخل في زمرة أو خاتمة أسباب كسب ملكية العقارات، إذ أن هذه الأخيرة معدة حصراً في التشريع كعقود التفويت أو رسوم الملكية المستندة للحيارة، أو الأحكام القضائية الباتة، أو رسوم إحصاء التركات إذ استندت على رسوم ناقلة للملكية، ومن ثم فلا يجوز للمتنازل لها/المدعية الاستناد على القرار العملي واعتباره كسب لتملك المتنازل/ "خلفها الخاص"، إلا إذا أجاز ذلك نص خاص، وذلك كالتصاهر الشريف التي تدان بيع ملأ منزلي والتي تنص صراحة على أن يتم تحرير رسم

الشراء بالاستئمان لهذاه الضهار الشرفاه، إا ف هذاه الحاله القانوا هو الذر يقر بأن الضهبر الشرفر
يعتبر سندا لمكياه الكولة، والذر يعتر جمه اسندا عليها رسم التفوت كان بعوض أو بكونه، ومن
جلاه ثانية، فإن المدعاه قد اسنصرت لتعزير اعواها برسم تنازل مسح الامضاء، والذر
بمقتضاه تنازل "خلفها الخاص" لفاندها عن البعاه المدعى فيها، ولما بسكت الحكاه رقابته عن
هذاه الرسم تأسيسا على القاعده التي تقضي أن " الحكاه لا تنقيك بالوصف الذر يمنحه الأصراف
للعقود، وإنما لها أن تكيف العقود بما يتلاءم ومضمونه"، تبين لها أنه مجرد زمام لا يثبت به الملا
أولا، ولا يستند إلى أصل التملك ناقل للملكيه ثانية، وليس بعقد بيع أو معاوضه أو هبه أو صدقه
لا لتفاء العناصر الأساسية لقيام هذاه التصرفات، مما يجعله والحاله هذاه جهيته تنحصر فقط بين
المتنازل والمتنازل لفاندها ليس إلا، وبالتالي لا يمكن أن يواجه به الغير،

وحيث إنه، تبعا لكل العلل أعلاه، ولما كانت حجج المدعاه ناقصه عن عرجه الاعتبار، وكان
العقد لا ينتزع من يد حائزه إلا بحجه قاصده، فإن الصلب يكون غير مرتكز على أساس، قانوني سليم،
ويتعين بالتالي رفضه مع إبقاء الصائر على رافعه تأسيسا على مقتضيات الفصل 124 من قانون المسكراه
المكنيه،
وتصبيقا للقانون،

ثالثا المنكوق :

لهذاه الأسباب :

حكمت الحكاه الابتدائيه بالسمااره بجلستها العلنيه ابتدائيا وحضوريا :

الشكل : بقبول الصلب،

في الموضوع: برفض الصلب مع تميل رافعه الصائر.

بهذا صدر الحكم في اليوم والشهر والسنة أعلاه وتلوا بالجلسه العلنيه المنعقده بقلعه الجلسات رقم: 02 بمقر الحكاه الابتدائيه بالسمااره،

الامضاءات:

كاتب الضبط

الرئيس والمقرر