

المملكة المغربية

الحمد لله وحده

القرار عدد: 3/997
المؤرخ في: 2023/12/26
ملف عقاري
عدد : 2021/8/1/5278

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بتاريخ : 2023/12/26؛

إن الغرفة العقارية (الهيئة الثالثة) بمحكمة النقض في جلستها العلنية أصدرت القرار الآتي نصه:



MarocDroit
ΣΧΟΛΗ | ΝΕΧΦΟΣΘ

2021/8/1/5278
2023/12/26
3/997

بناء على المقال المرفوع بتاريخ 2021/06/03 من الطالبين أعلاه بواسطة نائبهم المذكور، والرامي إلى نقض القرار عدد 3696 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2016/05/16 في الملف رقم 2015/1403/4525.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 2023/04/28 من طرف المطلوب بواسطة نائبه المذكور، والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي الصادر بتاريخ 2023/11/20 وتبليغه.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2023/12/26.

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم.

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد الرزاق إيت الغالي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات

المحامي العام السيد الطيب بسكار الرامية إلى رفض الطلب.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية ببن

سليمان بتاريخ 2010/09/17 تحت عدد

الملك المسمى ، الواقع بإقليم ، الذي هو

عبارة عن أرض فلاحية بها بناء وبئر، والمحددة مساحته في 28 آرا و12 سنتيارا، بصفته مالكا له

بالملكية عدد 9 المؤرخة في 2010/12/15.

فورد على المطلب المذكور التعرض المقيد بتاريخ 2011/02/24 كناش 15 عدد 381،

الصادر عن ، أصالة عن نفسه ونيابة عن

مطالبين بكافة الملك، لتملكهم له بالملكية

المؤرخة في 1974/08/05، التي تشهد لموروثهم

بالمالك والحوز والتصرف في البقعة المسماة . لمدة عشرة

أعوام سلفت عن تاريخه.

وبعد إحالة ملف مطلب التحفيظ على المحكمة الابتدائية ببن سليمان، وإجراء بحث بالمكتب

وإتمام الإجراءات، أصدرت حكمها عدد 75 بتاريخ 2015/06/22 في الملف عدد 2011/93

بالإشهاد على تنازل المتعرض على تعرضه وبصحة تعرض باقي المتعرضين،

فاستأنفه طالب التحفيظ، فألغته محكمة الاستئناف وقضت بعدم صحة التعرض بمقتضى قرارها

2021/8/1/5278

2023/12/26

3/997

المطعون فيه بالنقض أعلاه من المستأنف عليهم بسبب فريد، بفساد التعليل وانعدام الأساس القانوني، ذلك أن المحكمة قامت بمقارنة أقوال المتعرض لتي أكد فيها أن والده قد باع لطالب التحفيظ ثلاثة هكتارات، مع أن المساحة التي كان يملكها والده بموجب الملكية عدد 96 هي هكتار واحد فقط، فأخذها الشك وانتابتها الريبة في صحة هذه الأقوال، وتساءلت عما إذا كان والد المتعرضين لا يملك سوى هكتارا واحدا ومن أين أتى المتعرض بكون والده قد باع لطالب التحفيظ ثلاثة هكتارات. وأن البيع لا يمكن سماعه من أي شاهد كان إلا إذا ورد في محرر ثابت التاريخ طبقا للفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود، وأن المحكمة انحرفت عن المسار الصحيح للتعليل في الحثية السادسة التي ورد فيها: "وحيث يبدو أن تعرض المتعرضين لم يكن على أساس"، فالفقارئ لهذا التعليل يرى أن الذي لم يكن على أساس هي أقوال المتعرض، وأن التعرض لم يكن مبنيا على هذه الأقوال حتى يكون عدم الاطمئنان إليها سببا في عدم صحته، وأن تعليلها في هذه الحثية بانعدام أساس التعرض يتناقص مع تعليلها في الحثية الثالثة التي وصفت فيه ملكية المتعرضين عدد 96 بكونها تعتبر السند الوحيد في التعرض، وبالتالي فإن التعرض لا يسقط إلا بسقوط هذه الملكية. وطالما أن المحكمة لم تقم بأي إجراء من شأنه أن يسقطها كالاتجاه إلى مسطرة الترجيح بين الحجج كما فعلت المحكمة الابتدائية عن حق وصواب، فإن الملكية تكون باقية والتعرض المؤسس عليها يكون على أساس، وهذا الانحراف يعتبر من قبيل التعليل الفاسد يجعل القرار المبني عليه عيلا لا يمكن إصلاحه إلا بنقضه وإبطاله.

لكن، ردا على السبب، فإنه لا خلاف بين الطرفين في كون ملكيتهما معا عدد 549 و 96 تتعلقان بنفس عقار النزاع، وأنه بمقتضى المادة 250 من مدونة الحقوق العينية فإنه: "إذا حاز أجنبي غير شريك ملكا حيازة مستوفية لشروطها واستمرت دون انقطاع عشر سنوات كاملة والقائم حاضر عالم ساكت بلا مانع ولا عذر فإنه يكتسب بحيازته ملكية العقار"، وأن المطلوب لم يستند في مطلبه على الشراء من موروث الطاعنين، وإنما على الملكية عدد 549 المؤرخة في 2010/12/15 التي تشهد له بالملك والحوز والتصرف في العقار المسمى مدة تزيد على 10 سنوات سلفت عن تاريخه، أي قبل 2000/12/15، وأن الطاعنين استندوا في تعرضهم على الملكية عدد 96 المؤرخة في 1974/08/05، التي تشهد لموروثهم علي بالملك والحوز والتصرف في البقعة

المسماة لمدة عشرة أعوام سلفت عن تاريخه، أي منذ 1964/08/05، وأن حيازة موروث الطاعنين ولئن سبقت حيازة المطلوب فإن حيازة هذا الأخير قطعها واستمرت المدة

محكمة المغرب

2021/8/1/5278

2023/12/26

3/997

محكمة النقض

المتطلبه قانونا لكسب الملك، ولم يدل الطاعنون بما يثبت استمرار الملك بيد موروثهم إلى غاية وفاته وانتقاله لهم واستمراره بيدهم، وبما يثبت منازعتهم للمطلوب في حيازته قبل تقديم مطلب التحفيظ، وأنه بهذه العلة المستمدة من الوقائع والوثائق المعروضة على قضاة الموضوع، جاء القرار مرتكزا على أساس، وما بالسبب غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل الطاعنين المصاريف. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السادة: أحمد دحمان رئيس الهيئة رئيسا. والمستشارين: عبد الرزاق أيت الغالي. مقررا وجواد انهاري ومحمد بوزيان ومحمد أعبوش أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد الطيب بسكار وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة أسماء القوش.

كاتبة الضبط

المستشار المقرر

الرئيس

MarocDroit

ΣΖΟΗ | ΝΕΧΦΟΣΘ