

CA,Casablanca,21/12/1986,1569

Identification			
Ref 20923	Juridiction Cour d'appel	Pays/Ville Maroc / Casablanca	N° de décision 1569
Date de décision 21/12/1986	N° de dossier 3/830	Type de décision Arrêt	Chambre
Abstract			
Thème Immatriculation foncière, Droits réels - Foncier - Immobilier		Mots clés Opposant, Immatriculation, Charge de la preuve (Oui)	
Base légale		Source Revue : Gazette des Tribunaux du Maroc مجلة المحاكم المغربية Page : 97	

Résumé en français

Dans les affaires d'immatriculation immobilière, la charge de la preuve incombe à l'opposant en sa qualité de demandeur, qui doit, même si le requérant de l'immatriculation ne nie pas ses prétentions, produire ses preuves et documents à même de permettre au tribunal d'exercer son pouvoir d'appréciation et de contrôle.

Résumé en arabe

المتعرض في قضايا التحفيظ يعتبر مدعيا يقع عليه عبء الإثبات وحتى في حالة عدم إنكار طالب التحفيظ ادعاءات المتعرض يتحتم على هذا الأخير أن يدلي تلقائيا بما لديه من حجج ومستندات ليتأتى لمحكمة التحفيظ العقاري من ممارسة سلطته التقديرية وحق لمراقبتها.

Texte intégral

محكمة الاستئناف الغرفة العقارية

القرار عدد1569 بتاريخ 21/12/1986

ملف عدد3/830

قضية الطيب وأحمد ابني عبد الله بن سعيد ضد ورثة الحاج الطيب بن العياشي

باسم جلالة الملك

بتاريخ 28 ربيع الثاني عام 1407 الموافق 1986/12/31 على الساعة التاسعة صباحا، أصدرت محكمة الاستئناف بالدار البيضاء في جلستها العمومية وبمقر جلساتها العادية وهي مؤلفة من السادة :

ذ. سعود الحسين رئيسا

ذ. إدريس السايسي مستشارا ومقرا.

ذ. الحاج ادريس الغماري مستشارا.

بحضور السيدة بنشقرون آمنة ممثل النيابة العامة وبمساعدة السيد احمد بن جلون كاتب الضبط. القرار الآتي نصه :

بين السيدين الطيب وأحمد ابني عبد الله بن سعيد الساكنين بالرقم 22 حي الاحباس شارع الحسن الثاني بالرباط النائب عنهما الأستاذ الطيب العلوي المحامي بهيئة الرباط والقاطن بها بالرقم 30 زنقة وجدة.

بصفتهم مستأنفين من جهة.

وورثة الحاج الطيب بن العياشي المريري الساكنين بدوار لميريات قبليية بني مالك قيادة الخنيشات دائرة حد كورت إقليم سيدي قاسم .

النائب عنهم الأستاذ محمد بن الهادي القباب المحامي بهيئة الرباط، والقاطن بها بالرقم 259 شارع محمد الخامس، والأستاذ رشيد العلمي المحامي القاطن بحي الحدادين شارع لال زاوية بوزان. بصفتهم مستأنفا عليهم من جهة أخرى.

بناء على قرار المجلس الأعلى بتاريخ 1977/10/25 تحت عدد 463 في الملف الشرعي 55933 بنقض القرار الصادر بتاريخ 1975/5/8 عن محكمة الاستئناف بالرباط وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بالدار البيضاء وبناء على مقال الاستئناف عدد 884 الملف 29010 والحكم المستأنف ومستنتجات الطرفين ومجموع وثائق الملف.

بناء على تقرير المستشار المقرر الذي لم تقع تلاوته بإعفاء من رئيس الجلسة وعدم معارضة الطرفين وبناء على مستنتجات النيابة العامة

وبعد المداولة طبقا للقانون

من حيث الشكل:

حيث إن الأخوين الطيب واحمد ابني عبد الله بن سعيد وضعا بتاريخ 7 مارس 1974 بكتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية (الإقليمية سابقا (بالرباط، مقالا استئنافيا مع أداء الرسم العقاري القضائي الواجب عنه، ضد الحكم الصادر عن نفس المحكمة بتاريخ 1973/7/21 تحت عدد 49448 – الملف عدد : 2612 ، والقاضي بعدم صحة تعرضهما على المطلب العقاري 22497 ر – المفتوح في اسم طالب التسجيل الحاج الطيب بن العياشي المريري.

حيث انه ليس بالملف ما يفيد تبليغ الحكم المذكور إليهما، وبالتالي يكون طلب استئنافهما مقبولا شكلا.

من حيث الموضوع:

حيث يستفاد من مجموع أوراق الملف انه بمقتضى مطلب وضع بالمحافظة العقارية بالرباط بتاريخ 1951/6/5 رقم 22.497 ر طلب الطيب بن العياشي المريري الساكن بدوار مريرات قبيلة بني مالك دائرة حد كورت، بناء على ملكية لفيفية مؤرخة في 29 شوال عام 1369 الموافق 1950/8/13 مضمنة بعدد 419 صحيفة 358 كناش الأملك 13 تحفيظ الملك المسمى وادي ارضات اولاد بويحيى والذي سماه (مرجة سي عبد الله (يقع بدوار اولاد بويحيى قبيلة بني مالك دائرة حد كورت، صالح للفلاحة قدرت مساحته بنحو 30 هكتارا يتركب من تسع قطع (1 فدان الولجة) 2 فدان السهوبة والطويل متصلان (3 فدان الزيتة) 4 فدان حفير (5 فدان انتايل) 6 فدان حمري المعروف بسيدي قاضي حاجة (7 فدان السرويات (8 فدان حمري (9 فدان حمري أيضا وبعد ذلك اظهر الرسم العقاري التخطيطي حسب التحديد الذي تم بتاريخ 68/5/7 ان مساحة الملك المطلوب تحفيظه هي 103 هكتارات تقريبا.

وتعرض المطلب المذكور لعدة تعرضات من بينها تعرض الأخوين احمد والطيب ابني عبد الله بن سعيد بتاريخ 28 يناير 1952 ، كناش 24 عدد 1397 على القطعة الأولى مساحتها 23 هكتارا والجزء رقم 5 من القطعة الثانية مساحتها 15 هكتارا والأجزاء من الأرقام 7-10-11 من القطعة السادسة مساحتها 23 هكتارا و 50 ارا – وذلك حسبما تم تأكيده وتحديده من طرف المتعرضين بتاريخ 1968/5/17 الذي فيه أجريت عملية التحديد كما جاء في شهادة المحافظة على الأملاك العقارية المؤرخة في 20 ماي 1978 .

وبعد أن أحيل الملف من طرف المحافظ على الأملاك العقارية بالرباط على المحكمة الابتدائية (الإقليمية سابقا (بالرباط بقصد البت في التعرضات المسجلة على المطلب المذكور، وأجرت المحكمة الابتدائية المسطرة اللازمة انتهى أمرها إلى إصدار حكمها المشار إليه أعلاه بعدم صحة تعرض الأخوين احمد والطيب ابني عبد الله بن سعيد.

وبعد استئنافهما له أيده محكمة الاستئناف بالرباط حسب قرارها الصادر بتاريخ 1975/5/8 تحت عدد 884 الملف 29010.

وبناء على طلب النقض المقدم من طرف الأخوين المذكورين ضد القرار الاستئنافي المذكور، اصدر المجلس الأعلى قراره بتاريخ 1977/10/25 عدد 463 – الملف الشرعي 55933 بنقضه وإحالة القضية وطرفيها على محكمة الاستئناف بالدار البيضاء للبت فيها من جديد طبقا للقانون.

وجاء في سبب نقضه له أن المتعرضين تعرضا على مساحة قدرها 61 هكتارا حسبما تفيد شهادة المحافظة العقارية – تعرض أول بتاريخ 1952/1/28 على مساحة 38 هكتارا، وتعرض ثان عند عملية تحديد الملك والمطلوب تحفيظه التي تمت بتاريخ 68/5/17 والذي ادخل فيها طالب التحفيظ أملاكا أخرى – وان الحكم الاستئنافي حسبما يستفاد منه اقتصر على البت في التعرض على مساحة 38 هكتارا فقط دون أن يبحث فيما جاء في شهادة المحافظ التي تتضمن أن التعرض واقع على مساحة 61 هكتارا، الشيء الذي يعد إخلالا بالقواعد الجوهرية للمسطرة ومسا بحقوق الدفاع.

وبعد النقض وأمام الإحالة قدم المتعرضان مذكرة بتاريخ 1979/2/6 تعرضا فيها ما جاء في قرار المجلس الأعلى وتمسكا لتأييد تعرضهما بالمقاسمة عدد 354 وان العقار المتعرض عليه أنجز إليهما بالإرث من والدتهما وان طالب التحفيظ لم يشتر من والدتهما سوى مساحة زريعة 12 مدا بالمكيال حد كورت في بقعة الولجة المعروفة بمرجة سي عبد الله، بينما مساحتها تسع 18 مدا زريعة وانه لازال بيد

طالب التحفيظ مساحة قدرها ستة أمداد زريعة وراثها من جدتها ستره، وأنها يطلبان بهذه المساحة. وطلبا في مذكرتهما الموضوعه بتاريخ 30/1983/4 بإجراء بحث بمكتب المستشار المقرر اعتبارا لكون النزاع معقدا ومحاطا بالالتباس والغموض.

وبتاريخ 1983/12/24 عندما مذكرة أدليا صحبتها بمستندات من بينها نسخة من شراء عدد 394 ، وإرأته والدهما السيد عبد الله بن سعيد عدد 100 ثم عندما مذكرة بتاريخ 1984/10/24 نكرا فيها أن طالب التسجيل إنما اشترى من والدهما مساحة 14 مدا زريعة واستولى على مساحة قدرها 103 هكتارات.

أما طالب التسجيل فانه قدم من جهته عدة مذكرات تتضمن انه اشترى القطعة كلها من والد المتعرضين أصالة عن نفسه، وبصفته وليا عن ولده الصغير الطيب، ووكيلا عن ولده احمد، وان العبرة بحدود القطعة التي اشترها لا بعدد هكتاراتها، وانه أثناء الوقوف على عينها تبين له لان الحدود المذكورة في شرائه تتطابق مع حدودها في الواقع وان مساحتها هي نفس المساحة التي استقر عنها المسح، وان الليفية عدد 340 التي أدلى بها المتعرضان والتي تتضمن كفالة السيدة ستره لهما بصفتهما حفيدين لها لا علاقة لها بموضوع النزاع وليس بوارثين فيها.

وجاء في محضر البحث الذي أجراه بتاريخ 1972/10/3 بمكتبه العضو المقرر بالمحكمة الإقليمية سابقا بالرباط أن طالب التحفيظ صرح بان الأرض التي يطلب تحفيظها تبلغ مساحتها 103 هكتارات وان له مجموعة من الملكيات حيث اشترى قطعا مجزاة ويتوفر على رسوم اشريه، وانه هو المتصرف في الأرض التي يطلب تحفيظها من غير منازعة احد، ثم تقرر تأخير إتمام البحث إلى 1972/11/3 وفي هذا التاريخ صرح المتعرض احمد بن عبد الله أصالة عن نفسه ونيابة عن أخيه الطيب بأنه يتعرض على البقاع المسماة المرجة وامحيزر وزعبول بن الحديم والسرويالات والحتونية وسيدي قاضي حاجة والتي تبلغ مساحتها 38 هكتارا تقريبا وانه لا يتصرف الآن فيها، وانه ورث هذه القطعة مع أخيه الطيب من أمهما، وانه مستعدا للادلاء فيما بعد بجميع الحجج التي تثبت ذلك.

وأثناء الوقوف على عين العقار بتاريخ 1973/3/7 أكد احمد بن عبد الله ما صرح به أثناء جلسة البحث بتاريخ 1972/11/3.

وبعد تبادل المذكرات بين الأطراف وإسناد النظر وحجز القضية للمداولة في جلسة 1986/11/26

وبعد المداولة طبقا للقانون من غير أن تتغير الهيئة.

المحكمة

حيث إن المتعرضين الطيب واحمد ابني عبد الله بن سعيد هما المكلفان بإثبات ما يؤيد دعوتهما في تعرضهما على مساحة واحد وستين هكتارا في البلاد المطلوب تحفيظها من طرف الحاج الطيب بن العياشي والتي اظهر تحديدها بتاريخ 1968/5/17 إن مساحتها تبلغ مائة وثلاث هكتارات (103) بعد إن كان صرح في مطلبه أن مساحتها تبلغ ثلاثين هكتارا.

حيث إن المتعرضين صرحا أثناء البحث الذي أجراه القاضي المقرر سابقا بتاريخ 1972/10/3 بان القطع التي يتعرضان عليها أنجزت إليهما من أمهما وحسب رسم المقاسمة اللذين أدليا بنسخة منه وهو مؤرخ في 20 رجب عام 1349 مضمن تحت عدد 329 والذي يتضمن أن والدهما عبد الله بن محمد استيتو أصالة عن نفسه وبحكم ولايته على ولديه الطيب واحمد خرج لنفسه ولهما فيما أنجز لهم بالإرث حيث ورث أبوهما عبد الله بن محمد استيتو في زوجته الضاوية بنت بوسلهام، بينما ورث المستأنفان المتعرضان فيها بصفتهما أما لهما وذلك في القطع الأرضية المذكورة فيها.

لكن حيث إن طالب التسجيل أدلى برسم مؤرخ في متم رجب عام 1353 هـ (1934/11/9) مضمن تحت عدد 398 يفيد انه اشترى من والدهما أصالة عن نفسه وبصفته وليا عن ولده الطيب لصغر سنه ووكيلا عن ولده احمد حسب وكالة أشير إليها فيه ما خرجوا به في المقاسمة المشار إليها أعلاه، وقد اعترف المتعرضان اعترافا صحيحا بالبيع المذكور وأكد بإدلائهما بنسخة منه.

حيث أنهما ادعيا أن طالب التسجيل لم يشتر من والدهما سوى مساحة تقدر بزريعة 12 أو 14 مدا، بينما طالب التسجيل استولى على مساحة مائة وثلاث هكتارات . (130)

لكن حيث أن طالب التسجيل ليس عليه أن يبين للمتعرضين مصدر تملكه لمساحة 103 هكتارات التي كشف عنها التحديد بعد أن كان صرح عند تسجيل مطلبه بان مساحة البلاد التي يريد تحفيظها تقدر بنحو ثلاثين هكتارا، وإنما المتعرضان هما المطالبان بالإدلاء بما يؤيد تعرضهما بحجة قوية واللذين يقع عليهما عبء الإثبات عملا بمقتضيات الفقرة الثانية من الفصل 32 من ظهير 12/1913/8.

حيث انه من القواعد المقررة في ميدان التحفيظ العقاري إن المحكمة لا تبحث في حجج طالب التحفيظ الذي يعتبر مدعى عليه ما دام المتعرضان لم يدليا بحجة معتبرة شرعا تحتاج إلى ما يعارضها، ولا تتعرض إلى صحة أو عدم صحة مطلبه لان هذا لا يدخل في اختصاصها، وإنما تنظر في صحة تعرض المتعرض أو عدم قبوله « قرار المجلس الأعلى بتاريخ 1981/7/29، مجلة القضاء والقانون عدد 93 ، صحيفة 118 وحتى في حالة عدم إنكار طالب التحفيظ ادعاءات المتعرض يتحتم على هذا الأخير أن يدلي تلقائيا بما لديه من حجج ومستندات ليتأتى لمحكمة التحفيظ العقاري من ممارسة سلطتها التقديرية وحق مراقبتها على تلك الحجج « قرار المجلس الأعلى عدد 132 الصادر بتاريخ 1981/4/17 في الملف المدني رقم 63907 المنشور في مجلة قضاء المجلس الأعلى عدد 28 ، صحيفة 171 » وبالتالي فان السيدين الطيب واحمد ابني عبد الله بن سعيد لم يدليا بشيء سوى رسم المقاسمة المشار إليها أعلاه، والتي لا تجديهما نفعاً، لان طالب التسجيل اشترى ما اشتملت عليه حدود شرائه المبنى عليها سواء كانت مساحة الحدود المشتراة هي نفس المساحة في الواقع أو اقل أو أكثر، لان العبرة بالحدود وعلى وجه الجفاف لا على أساس قياس وحدة معينة.

حيث انه علاوة على ذلك فان طالب التسجيل أدلى بتأييد اطلب تسجيله بلفيفية تشهد بتملكه وهي مؤرخة في 29 شوال (13/8/1950) 1369 عدد 518 وهي مستوفية لجميع شروط التملك ولم ينازع المتعارضان في كون الحيازة بيده فعلا طيلة المدة المذكورة في اللفيفية وهي خمس عشرة سنة، ومن المعلوم أن حيازة الأجنبي مدة عشرة سنوات سنين تقطع دعوى الحاضر، وذلك بقطع النظر عن باقي حججه التي تتضمن اشريته في تواريخ سابقة على لفيفته والتي تغني عن ذكرها والاستدلال بها.

وحيث ينبغي بالتالي تأييد الحكم المستأنف.

لهذه الأسباب

إن محكمة الاستئناف وهي تقضي علنيا، حضوريا ونهائيا تصرح :

من حيث الشكل:

بأنه سبق البت في قبول طلب استئناف المتعرضين.

من حيث الموضوع:

بان طلب استئنافها لا يستند على أساس صحيح وبرفضه وتأييد الحكم المستأنف مع تحميل المستأنفين الصائر، بهذا صدر القرار أعلاه حضوريا وعلنيا بالقاعة العادية للجلسات وبالتاريخ المذكور صدوره ومن طرف الهيئة التي جعلت القضية تحت المداولة دون تغيير أعضائها.

الرئيس : السيد سعود الحسين رئيس غرفة.

المستشار المقرر : السيد إدريس السياسي.

المحاميان الأستاذان: الطيب العلوي ومحمد الهادي القباب.