القرار عدد 296
الصادر بتاريخ 31 ماي 2011
في الملف الشرعي عدد 2009/1/2/695

العمرى

– بطلان – إثبات الحيازة.

عدم تضمين رسم العمرى معاينة العدلين الحيازة لا ينفي وجودها، فبإمكان مدعيها إثباتها بالبينة أو غيرها كعقد كراء، إذ أنه من المقرر فقها أنه يكفي في معاينة الحوز في الوقف عقد كراء ونحوه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك

حيث يستفاد من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2008/12/1 تحت عدد 2622 في الملف عدد 08/1076 أن المطلوبين ورثة عباس (ي) وهم رقية (ي) ومن معها قدموا بتاريخ 2007/5/29 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالدار البيضاء عرضوا فيه أن موروثهم عباس (ي) بن لحسن توفي بتاريخ 2007/2/2 وترك ما يورث عنه شرعا العقار الكائن بدرب المنجرة الزنقة 71 رقم 46 و50 الدار البيضاء المحتوي على سفلي وثلاثة طوابق وسطح به غرفة ولما أرادوا تسجيل إراثته بالمحافظة العقارية فوجئوا بتقييد مؤرخ في 2007/2/7 لرسم عمري لفائدة زوجة موروثهم الطاعنة مينة (ع) محرر في 2003/1/13 علما بأن المعمر بقي حائزا للعقار يشغله بالسكن ويقبض واجباته الكرائية إلى وفاته ولم يسلمه إلى المعمر لها التي لم تحزه خلال حياته ملتمسين التصريح ببطلان رسم العمرى عدد 86 وتاريخ 2003/1/13 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء مرس السلطان بالتشطيب عليه من الرسم

العقاري عدد 118755 س وأجابت الطاعنة بأنها بقيت حائزة للعقار موضوع العمرى وتقطنه بجانب زوجها إلى حين وفاته بدون منازع وأن تأخرها في تسجيل العمرى لا ينفي عنها الحيازة الفعلية والقانونية، وأن العقار محفظ ويخضع لظهير 1913 ملتمسة رفض الطلب. وبعد إجراء بحث وتعقيب الطرفين عليه قضت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2008/2/27 ببطلان رسم العمرى عدد 86 صحيفة 81 كناش عدد 5 وتاريخ 1993/1/13 توثيق أحباس الدار البيضاء وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالفداء درب السلطان بالتشطيب عليه من الرسم العقاري عدد 118755 س فاستأنفته الطاعنة وبعد جواب المطلوبين وانتهاء الردود قضت محكمة الاستئناف بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه من طرف الطاعنة بواسطة نائبها بمقال تضمن وسيلتين أجاب عنه المطلوبون بواسطة نائبهم والتمسوا رفض الطلب.

في شأن الوسيلة الثانية المتخذة من عدم ارتكاز القرار المطعون فيه على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أن العارضة ظلت حائزة للعقار موضوع النزاع بالسكن فيه هي وزوجها الهالك من جهة وحائزة له بقبض الواجبات الكرائية لمشتملاته الأخرى من جهة ثانية ولأدائها الضرائب الواجبة في اسمها من جهة ثالثة بالإضافة إلى أن ظهير 1913 لا يستلزم أجلا معينا لتسجيل الرسم المذكور بسجلات المحافظة العقارية، ثم إن المتعارف عليه هو أن العدلين وعند تحريرهما للرسم المذكور وما يماثله يعتمدان في ذلك على تصريحات الشهود الماثلين أمامهم وهذا ما تم بالفعل، وهذا ما أكده رسم استفسار وثيقة الحيازة التي لم يتسن لها الإدلاء بها بعدما رفضت المحكمة طلبها الرامي إلى إخراج القضية من المداولة. والحكم الابتدائي المؤيد استئنافيا استجاب لطلب المطلوبين بعلة أن رسم العمرى إن كان قد نص على واقعة الحوز للعقار من طرف الطاعنة خال من شواغل موروث المطلوبين فإنه لم ينص على معاينة هذه الحيازة من طرف العدلين محرري الرسم من جهة وعلى أن الطاعنة لم تسجله خلال حياة الهالك والذي بقي بالعقار إلى حين وفاته وأن الوصولات الكرائية المدلى بها

من طرفها لا يمكن الاحتجاج بها لكون المكترين لم يؤدوا اليمين القانونية تكون قد بنت قضاءها على غير أساس مما يعرض القرار للنقض.

حيث صح ما عابته الطاعنة على القرار المطعون فيه، ذلك أن رسم العمرى عدد 86 وتاريخ 2003/1/13 ورد فيه بأن الهالك عباس (ي) أعمر المطلوبة جميع الدار موضوع النزاع إلى أن قال وتخلى عن ذلك للمعمر لها المذكورة وبسط لها يد الحوز فقبلته المعمر لها وحازته حوزا تاما فراغا من شواغل المعمر وأمتعته إلى أن قال العدلان " حضورا وإشهادا الكل تام ". وعدم النص على معاينة الحيازة لا ينفي وجودها ما دامت الطاعنة قد أقامت موجب بينة الحيازة عدد 263 المسفسر تحت عدد 264 وإثبات توصلها بالواجبات الكرائية عن العقار موضوع العمرى خلال حياة المعمر حسب الاشهادات المدرجة بالملف والمرفقة بالمذكرة الكتابية لجلسة 2008/2/13 وأدائها الضرائب عن هذا العقار عن سنوات 2005 و2006 و2007 حسب وصولات أداء الضريبة المرفقة بالمذكرة الجوابية لجلسة 2007/7/18 والمحكمة لما استبعدت كل هذه الحجج دون أن ترد عليها بمقبول رغم ما لها من تأثير في إثبات الحيازة عملا بقول صاحب العمل المطلق: "وعن معاينة حوز يكفي / عقد كراء ونحوه في الوقف" تكون قد بنت قضاءها على غير أساس مما يعرض قرارها للنقض.

لـــهـــذه الأســـبـــاب

قضى المجلس الأعلى بنقض القرار المطعون فيه.

الرئيس: السيد إبراهيم بحماني – **المقرر:** السيد محمد ترابي – **المحامي العام:** السيد عمر الدهراوي.