توفيق فاطمي
دكتور في الحقوق
مستشار بمحكمة الاستئناف بوجدة

دور الاجتهاد القضائي في تحقيق الأمن العقاري

محكمة النقض

تقديم
د. إدريس الفاخوري
أستاذ التعليم العالي بكلية الحقوق وجدة

الطبعة الأولى 2024

الفهرس

تقديم 3

مقدمة 7

الباب الأول: تجليات مساهمة التشريع والاجتهاد القضائي في تحقيق الأمن العقاري 21

الفصل الأول: مظاهر تكريس الأمن العقاري في ظهير التحفيظ العقاري 25

المبحث الأول: الآليات القانونية والقضائية لتحقيق الأمن العقاري في مسطرة التحفيظ 28

المطلب الأول: التعرض على مطلب التحفيظ آلية لحماية الملكية العقارية وضبط الأمن العقاري 29

الفقرة الأولى: ضوابط الفصل في التعرضات بين النص القانوني والعمل القضائي 29

أولا: بت محكمة التحفيظ في حدود ما يحال عليها من المحافظ على الأملاك العقارية من حيث نطاق التعرض وأطرافه 32

ثانيا: أثر تقيد محكمة التحفيظ بالبت فقط في حدود التعرضات على الأمن العقاري 39

الفقرة الثانية: دور المحافظ على الأملاك العقارية أثناء مسطرة التعرض وأثر الرقابة القضائية في ضمان الأمن العقاري 46

أولا: دور المحافظ على الأملاك العقارية في مجال التعرضات 47

ثانيا: أثر رقابة القضاء على قرارات المحافظ على الأملاك العقارية في ضمان الأمن العقاري 55

أ – إلغاء التعرض لعدم تقديم الحجج والرسوم المؤيدة للتعرض 56

ب – إلغاء التعرض لعدم تقديم الرسوم القضائية 58

المطلب الثاني: دور مسطرتي النشر والإيداع في حفظ الحقوق المكتسبة أثناء مسطرة التحفيظ............................ 61

الفقرة الأولى: الأحكام العامة لمسطرتي النشر والإيداع 62

أولا: مسطرة النشر طبقا للفصل 83 من ظ ت ع 63

أ – شروط مسطرة النشر الشكلية 64

ب – شروط مسطرة النشر الموضوعية 65

ثانيا: مسطرة الإيداع وفق الفصل 84 من ظ ت ع............................ 69

أ – تمييز مسطرة الإيداع عن الخلاصة الإصلاحية............................ 69

ب – شروط مسطرة الإيداع الشكلية والموضوعية............................ 71

1 – شروط مسطرة الإيداع الشكلية............................ 71

2 – شروط مسطرة الإيداع الموضوعية............................ 73

الفقرة الثانية: دور المحافظ العقاري والقضاء أثناء مسطرتي النشر والإيداع 73

أولا: دور المحافظ على الأملاك العقارية أثناء مسطرتي النشر والإيداع............ 74

ثانيا: دور القضاء أثناء مسطرة الإيداع............................ 79

المبحث الثاني: مظاهر الأمن العقاري في القواعد القانونية للتحفيظ والتقييد............ 85

المطلب الأول: دور الاجتهاد القضائي في إرساء الصفة النهائية للرسم العقاري 86

الفقرة الأولى: الأساس القانوني لقاعدة التطهير وعلاقته بتكريس الأمن العقاري..... 86

الفقرة الثانية: تدخل العمل القضائي في تفعيل الصفة النهائية للرسم العقاري......... 96

المطلب الثاني: نطاق تدخل القضاء في مسطرتي التقييد والتشطيب 102

الفقرة الأولى: تقييد الحقوق العينية وضمان الأمن العقاري 103

DAR AL AFAK
COPY

الفقرة الثانية: دور الاجتهاد القضائي في التشطيب على الحقوق المقيدة بالرسم العقاري 110

الفصل الثاني: مؤشرات الأمن العقاري في ضوء مدونة الحقوق العينية والقوانين العقارية الخاصة 119

المبحث الأول: الرسمية في التصرفات العقارية دعامة لتحقيق الأمن العقاري بين التشريع والاجتهاد القضائي 123

المطلب الأول: تكريس مدونة الحقوق العينية لرسمية التصرفات العقارية 125

الفقرة الأولى: دور مؤسسة التوثيق الرسمي في تحصين الملكية العقارية 125

أولا: دور الوثيقة الرسمية في تحقيق الأمن العقاري 127

ثانيا: الاجتهاد القضائي وتحقيق الأمن العقاري في مجال التوثيق الرسمي 138

الفقرة الثانية: آثار تعميم رسمية العقود في مجال المعاملات العقارية 145

أولا: القيمة القانونية للمحررات الرسمية 145

ثانيا: دور الوثيقة الرسمية في الرفع من مداخيل الإدارة الجبائية والحد من التهرب الضريبي 152

المطلب الثاني: توثيق التصرفات العقارية في ضوء القوانين العقارية الخاصة ومدونة الأوقاف 156

الفقرة الأولى: أحكام توثيق العقود في نطاق التشريعات العقارية الخاصة 156

أولا: توثيق بيع العقار في طور الإنجاز 157

ثانيا: توثيق المعاملات المتعلقة بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية 167

الفقرة الثانية: توثيق التصرفات الواردة على العقارات الحبسية 172

المبحث الثاني: الضوابط القانونية والقضائية الخاصة بالحيازة ودورها في تحقيق الأمن العقاري 178

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الأول: دور أحكام الحيازة العامة في تحقيق الأمن العقاري 178

الفقرة الأولى: القواعد القانونية للحيازة الاستحقاقية وتمييزها عن الحيازة في التبرعات 179

أولا: مفهوم الحيازة الاستحقاقية 179

ثانيا: تمييز الحيازة الاستحقاقية عن الحيازة في التبرعات 182

الفقرة الثانية: مساهمة الاجتهاد القضائي في خلق القواعد القانونية الخاصة بالحيازة 184

أولا: في مجال الحيازة الاستحقاقية 185

ثانيا: في مجال الحيازة في التبرعات 197

المطلب الثاني: دور القضاء في الحماية الجنائية للحيازة وتحقيق الأمن العقاري 203

الفقرة الأولى: تدخل النيابة العامة في قضايا الحيازة 204

أولا: شروط تدخل النيابة العامة لحماية الحيازة 205

ثانيا: دور القضاء المختص في مراقبة تدخل النيابة العامة في مجال الحيازة 209

الفقرة الثانية: الحماية الجنائية للحيازة طبقا للفصل 570 من القانون الجنائي 210

أولا: عناصر جريمة انتزاع حيازة عقار من يد الغير 211

1 - انتزاع الحيازة 211

2 - أن يكون محل الانتزاع عقارا 213

3 - أن يتم انتزاع الحيازة بإحدى الوسائل المنصوص عليها في الفصل 570 من القانون الجنائي 215

4 - القصد الجنائي 216

ثانيا: موقف الاجتهاد القضائي من إثبات جريمة انتزاع عقار من حيازة الغير 216

DAR AL AFAK
COPY

الباب الثاني: مظاهر اختلال المنظومة التشريعية العقارية وآثارها على الأمن العقاري 221

الفصل الأول: الأمن العقاري بين قصور المنظومة التشريعية ومحدودية الاجتهاد القضائي 225

المبحث الأول: مظاهر قصور بعض قواعد التحفيظ العقاري وأثرها على ضمان الأمن العقاري 229

المطلب الأول: إشكالات الدعاوى الكيدية بين محدودية النص القانوني وإكراهات الواقع 230

الفقرة الأولى: دور المحافظ على الأملاك العقارية في الحد من الدعاوى الكيدية 231

الفقرة الثانية: محدودية دور القضاء في الحد من الدعاوى الكيدية 234

المطلب الثاني: قصور التدخل التشريعي والقضائي في التصدي لظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية 239

الفقرة الأولى: الأسباب القانونية والواقعية لتفشي ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية 239

أولا: الأسباب الواقعية لظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية 240

ثانيا: الأسباب القانونية لظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية 244

الفقرة الثانية: آليات تجاوز ظاهرة عدم تحيين الرسوم العقارية 249

أولا: الحلول العملية للقضاء على ظاهرة عدم التحيين 250

ثانيا: دور الاجتهاد القضائي في تحيين الرسوم العقارية 253

المبحث الثاني: تنفيذ الأحكام القضائية في مادة التحفيظ العقاري وتأثيرها على الأمن العقاري 258

DAR AL AFAK
COPY

المطلب الأول: أحكام التنفيذ بين القواعد المسطرية العامة وخصوصية تنفيذ الأحكام العقارية 260

الفقرة الأولى: ماهية التنفيذ بين قانون المسطرة المدنية وقانون التحفيظ العقاري 260

الفقرة الثانية: خصوصية تنفيذ الأحكام العقارية 265

المطلب الثاني: محدودية الرقابة القضائية على أعمال المحافظ على الأملاك العقارية 274

الفقرة الأولى: إشكالية تنفيذ الأحكام العقارية وصعوبة تنفيذها وتأثيرها على العدالة العقارية........ 276

أولا: صعوبة التنفيذ وتأثيرها على العدالة العقارية........ 276

ثانيا: الإشكاليات التي تعترض تنفيذ الأحكام العقارية........ 284

الفقرة الثانية: سبل وآليات مواجهة إشكالية صعوبة التنفيذ في المادة العقارية.......... 289

الفصل الثاني: تعدد المنظومة القانونية العقارية وتأثيرها على مرتكزات الأمن العقاري 295

المبحث الأول: انعكاسات ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير على الأمن العقاري........ 301

المطلب الأول: تفشي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير – الأسباب والصور– 302

الفقرة الأولى: أسباب تفشي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير........ 302

أولا: الأسباب القانونية لتفشي ظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير........ 303

ثانيا: الأسباب القضائية........ 305

الفقرة الثانية: صور الاستيلاء على عقارات الغير 307

المطلب الثاني: مدى نجاعة التدخل التشريعي والقضائي في التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير 311

الفقرة الأولى: دور التدابير التشريعية والتنظيمية في التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير 311

أولا: التدابير التشريعية 311

ثانيا: التدابير التنظيمية 319

الفقرة الثانية: دور التدابير القضائية في التصدي لظاهرة الاستيلاء على عقارات الغير 324

أولا: دور النيابة العامة في التصدي لظاهرة الاستيلاء 325

ثانيا: الآليات القضائية لحماية الملكية العقارية 331

المبحث الثاني: أثر المعيقات القانونية والعملية المتعلقة بأراضي الجماعات السلالية والضم على الاستثمار 337

المطلب الأول: أراضي الجماعات السلالية ومساهمتها في التنمية وتشجيع الاستثمار 337

الفقرة الأولى: العوائق ذات الطابع التشريعي 339

أولا: مظاهر الاضطراب التشريعي المتعلق بأراضي الجماعات السلالية 342

ثانيا: وضعية المرأة السلالية في القوانين الجديدة 347

الفقرة الثانية: العوائق ذات الطابع الاقتصادي 351

المطلب الثاني: إشكالات قانون ضم الأراضي الفلاحية 358

الفقرة الأولى: الإشكالات القانونية 359

الفقرة الثانية: الإشكالات العملية 370

خاتمة 379

DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK
COPY
DAR AL AFAK
DAR AL AFAK

"(...) إن الترابط بين مفهومي الأمن العقاري والأمن القانوني، يدفعنا إلى التأكيد أن الأمن العقاري يشترط ضرورة تحقيق الأمن القانوني باعتباره جملة الآليات القانونية ضمن نظام قانوني تضمن للمتعامل مع العقار حقه في الاطمئنان على ملكه، وضمان استقرار معاملاته، ووضوح التزاماته في حالة النزاع.

وتحقيق الأمن العقاري معلق على دور القضاء في المجال العقاري، لأن آليات الأمن القانوني وحدها غير كافية لتحقيق الأمن العقاري ما لم تقترن بالأمن القضائي بوصفه الحارس للأمن القانوني والحامي لمبادئه وقواعده. بل إن دور القضاء يمتد إلى إشاعة الثقة بين الناس وطمأنتهم بفعالية القانون في حماية حقوقهم واستقرار معاملاتهم. لذلك؛ يعتبر الأمن القانوني والأمن القضائي وجهين لعملة واحدة، طالما أن الغاية من أحدهما متوقفة على الآخر، ولأن القانون الحي هو ما تصنعه المحاكم. ومن ثم؛ فإن فعالية الأمن القانوني مرهونة بالحرص على تطبيقه قضائيا. (...)"

9 789920 425506

الثمن : 140 درهم

RD

[illegible]

مطبعة الأمنية - الرباط