JOURNAL OF LAW

مجلة الحقوق

سلسلة المعارف
القانونية والقضائية

فؤاد أوعيسى
دكتور في الحقوق

القضاء الرئاسي

ودوره في حماية الملكية العقارية

تقديم

د. دنيا مباركة

أستاذة التعليم العالي سابقا
بكلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية
جامعة محمد الأول بوجدة

دار أشر المعرفة للنشر والتوزيع

DAR AL AFAK
COPY

الفهرس

تقديم 5

المقدمة 9

• **الباب الأول: القضاء الرئاسي ودوره في حماية الملكية العقارية وفق القواعد العامة** 17

▪ **الفصل الأول: سلطات تدخل رئيس المحكمة لإفراغ محتل عقار بدون سند والبت في دعوى الصعوبة الوقتية** 21

• **المبحث الأول:** سلطات رئيس المحكمة للبت في دعوى طرد محتل عقار بدون سند 22

– **المطلب الأول:** القواعد المنظمة لاختصاص رئيس المحكمة لأمر بطرد محتل عقار بدون سند 23

– **الفقرة الأولى:** الشروط العامة لدعوى الإفراغ لاحتلال عقار بدون سند أمام القضاء الاستعجالي 23

– **الفقرة الثانية:** السلطة التقديرية لقاضي الأمور المستعجلة للبت في دعوى احتلال عقار بدون سند 29

– **المطلب الثاني:** تطبيقات دعوى الإفراغ لاحتلال عقار بدون سند أمام القضاء الاستعجالي 34

– **الفقرة الأولى:** طرد محتل عقار بدون سند بالنسبة للعقارات المحفظة والتي في طور التحفيظ 34

– **الفقرة الثانية:** دعوى طرد محتل السكن الوظيفي 41

• **المبحث الثاني:** سلطات رئيس المحكمة للبت في دعوى الصعوبة الوقتية 49

– **المطلب الأول:** سلطات رئيس المحكمة للبت في دعوى الصعوبة الوقتية 50

– **الفقرة الأولى:** نطاق سلطات رئيس المحكمة للبت في دعوى الصعوبة الوقتية 50

– **الفقرة الثانية:** شروط انعقاد اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في دعوى الصعوبة الوقتية 56

– **المطلب الثاني:** نطاق سلطات المحافظ على الأملاك العقارية في إثارة صعوبة التنفيذ 63

– **الفقرة الأولى:** الصعوبات القانونية 63

– **الفقرة الثانية:** سلطة المحافظ على الأملاك العقارية في إثارة الصعوبة في التنفيذ 69

▪ **الفصل الثاني: نطاق تدخل القضاء الاستعجالي في الحجوز العقارية** 74

• **المبحث الأول:** سلطات رئيس المحكمة في الحد من آثار الحجز العقاري 75

– **المطلب الأول:** سلطات رئيس المحكمة للأمر برفع الحجز أو قصره 76

DAR AL AFAK
COPY

- **الفقرة الأولى:** الأمر برفع الحجز العقاري 76
- **الفقرة الثانية:** الأمر بقصر نطاق الحجز العقاري 83
- **المطلب الثاني:** الأوامر الصادرة عن رئيس المحكمة بإيقاف إجراءات الحجز العقاري وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه 87
- **الفقرة الأولى:** الأمر بإيقاف إجراءات الحجز العقاري 88
- **الفقرة الثانية:** سلطات رئيس المحكمة للأمر بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل إلغاء السند 92

• **المبحث الثاني:** حدود تدخل رئيس المحكمة لحماية الملكية العقارية من خلال مؤسسة الحجز التحفظي 99
- **المطلب الأول:** فعالية القضاء الاستعجالي في حماية حقوق الدائن 99
- **الفقرة الأولى:** القضاء الاستعجالي ودوره في إيقاع الحجز التحفظي على العقار 100
- **الفقرة الثانية:** الإنذار العقاري 107
- **المطلب الثاني:** طرق الحد من آثار الحجز التحفظي العقاري حماية لحقوق المدين 114
- **الفقرة الأولى:** دعوى رفع الحجز التحفظي العقاري 114
- **الفقرة الثانية:** دعوى الاستحقاق الفرعية للعقار 122

• **الباب الثاني : دور القضاء الرئاسي في حماية الملكية العقارية وفق القواعد الخاصة** 131

▪ **الفصل الأول : القضاء الرئاسي بين متطلبات حماية المنفعة العامة والملكية الخاصة** 135

• **المبحث الأول:** حماية الملكية العقارية من خلال تدخل رئيس المحكمة في التقييدات الاحتياطية 136
- **المطلب الأول:** سلطات رئيس المحكمة في إيقاع التقييد الاحتياطي 137
- **الفقرة الأولى :** الدور الحمائي للتقييد الاحتياطي بناء على أمر قضائي 138
- **الفقرة الثانية:** سلطات رئيس المحكمة في مسطرة التقييد الاحتياطي لدعوى القسمة 149
- **المطلب الثاني:** دور رئيس المحكمة في الحد من آثار التقييد الاحتياطي. 155
- **الفقرة الأولى:** سلطات رئيس المحكمة في الامر بالتشطيب على التقييد الاحتياطي 156
- **الفقرة الثانية:** محددات التشطيب على التقييد الاحتياطي أمام القضاء الاستعجالي 163

• **المبحث الثاني:** نطاق تدخل القضاء الرئاسي الإداري في حماية الملكية العقارية الخاصة 168
- **المطلب الأول:** سلطات رئيس المحكمة الإدارية لأمر الإذن بالحيازة 169
- **الفقرة الأولى:** شروط دعوى الاستعجال بنقل حيازة العقار المنزوع ملكيته 169

DAR AL AFAK COPY

- **الفقرة الثانية:** دور القضاء الإستعجالي الإداري في مراقبة مسطرة نزع الملكية لأجل المنفعة العامة 177
- **المطلب الثاني:** سلطات رئيس المحكمة الإدارية بالنظر في دعاوى الاعتداء المادي 184
- **الفقرة الأولى:** نطاق تدخل القضاء الرئاسي الإداري من خلال رفع الاعتداء المادي على الملكية العقارية 185
- **الفقرة الثانية:** القيود الواردة على اختصاصات القضاء الاستعجالي الإداري في الحد من آثار الاعتداء المادي 193

▪ **الفصل الثاني: نطاق تدخل رئيس المحكمة للحد من أزمة السكن واسترجاع المحلات المهجورة أو المغلقة** 199

• **المبحث الأول:** نطاق تدخل رئيس المحكمة في استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة 201
- **المطلب الأول:** أسس اختصاص رئيس المحكمة في استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة وفق القانون 67.12 202
- **الفقرة الأولى:** مسطرة استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة 203
- **الفقرة الثانية:** آثار الأوامر الاستعجالية المتعلقة بفتح المحلات المهجورة أو المغلقة 211
- **المطلب الثاني:** حدود اختصاص رئيس المحكمة في استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة من خلال القانون 49.16 215
- **الفقرة الأولى:** شروط استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة 216
- **الفقرة الثانية:** الآثار المترتبة عن استرجاع المحلات المهجورة أو المغلقة 224

• **المبحث الثاني:** سلطات رئيس المحكمة الابتدائية في الحد من أزمة السكن 228
- **المطلب الأول:** نطاق تدخل رئيس المحكمة الابتدائية في حماية العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة 229
- **الفقرة الأولى:** دور رئيس المحكمة بالمساهمة في تسيير الملكية المشتركة 229
- **الفقرة الثانية:** سلطات رئيس المحكمة في تحصيل التكاليف المشتركة 236
- **المطلب الثاني:** التقييد الاحتياطي لبيع العقار في طور الإنجاز ودوره في حماية حقوق المشتري 245
- **الفقرة الأولى:** شروط إجراء التقييد الاحتياطي لبيع العقار في طور الإنجاز 245
- **الفقرة الثانية:** أثار التقييد الاحتياطي لبيع العقار في طور الإنجاز وأبعاده الحمائية 253

خاتمة : 258

لائحة المراجع 262

فهرس 285

DAR AL AFAK COPY

القضاء الرئاسي

ودوره في حماية الملكية العقارية

". . . العقار من المجالات الخصبة التي تثير الكثير من الإشكالات القانونية والعملية، الأمر الذي يتطلب تدخل القضاء الاستعجالي، وذلك بالنظر إلى دور العقار في النسيج الاقتصادي والاجتماعي داخل المجتمع. والمشرع المغربي استغل نجاعة وفاعلية هذا القضاء ليعطي له الصلاحية للتدخل في الكثير من القضايا التي كانت إلى وقت قريب من اختصاص قضاء الموضوع. وهي حالات لا يمكن وضعها تحت حصر، بل هو مختص كلما توافر شرطي اختصاصه، وهما شرط الاستعجال وشرط عدم المساس بالموضوع. لذلك تناول الباحث هذا الموضوع وفق منهجية اعتمد فيها على تقسيم يراعي نطاق تدخل القضاء الاستعجالي وفق القواعد العامة المقررة في ق.م.م، إذ تطرق إلى موضوع طرد محتل عقار بدون سند والتي يتدخل من خلالها هذا القضاء لوقف كل اعتداء واستيلاء غير مشروع على الملكية العقارية ذلك أن إثبات هذه الواقعة دائما ما تكتسي صبغة الاستعجال، بالإضافة لحالة دعوى الصعوبة الوقتية من خلال معرفة دور وسلطات هذا القضاء في تذليل الصعوبات التي تعتري تطبيق الأحكام والقرارات القضائية، لأن الهدف من اللجوء إلى القضاء هو إصدار قرار أو حكم قضائي يفصل في النزاع وأن يلقى طريقه للتنفيذ لا أن يبقى معلق لوجود صعوبة ما.

هذا بالإضافة إلى تدخل هذا القضاء من خلال مسطرة الحجز العقاري بصنفيه التحفظي والتنفيذي لأن تفعيل الدائن هذه المسطرة للمطالبة بحقوقه من شأنه ان يؤدي إلى تقييد سلطات المالك المدين وبالتالي الاضرار به وبشركائه في الملك المحجوز. وعليه فمصلحة هؤلاء هو الحد من آثار هذه العملية أمام القضاء الاستعجالي إذا توفرت شروط اختصاص هذا الأخير، على اعتبار أن المشرع المغربي شأنه شأن سائر التشريعات المعاصرة خص الحجز التنفيذي والتحفظي بإجراءات مسطرية متنوعة توازي الثقل الاقتصادي والاجتماعي للعقار بهدف مراعاة مصالح الدائن والمدين وكذا مصالح الأغيار الذين قد يقعون ضحية لغموض الوضع القانوني للعقار، كما يلعب القضاء الاستعجالي على مستوى هذه الحماية دور مهم سواء في تسريع المسطرة أو الحد من آثار هذا الحجز".

د. دنيا مباركة

مجلة الحقوق

سلسلة "المعارف القانونية والقضائية"

97 - 2025

الإدارة : د. حياة البجدايني

دار نشر المعرفة
للنشر والتوزيع

10 شارع الفضيلة الحي الصناعي يعقوب المنصور - الرباط
الهاتف : 02 57 37 79 05 (212) - 38/14 69 37 79 05 (212)
الفاكس : 43 03 79 37 05 (212)
العنوان الإلكتروني : darnachrmaarifa@menara.ma
darnachrelmaarifa@gmail.com
الموقع الإلكتروني : www.darnachralmaarifa.ma

9 789920 430166

120د

DAR AL AFAK