سلسلة «دراسات وأبحاث»

# المنازعات العقارية

## دراسات وأبحاث في ضوء نظام التحفيظ العقاري ومدونة الحقوق العينية والمستجدات التشريعية في المادة العقارية

11 مؤلف جماعي محكم


إشراف وتنسيق

زكرياء العماري

دكتور في الحقوق

مدير المركز الوطني للدراسات القانونية

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء



مجلة القضاء المدني



DAR AL AFAK
COPY

# المحتويات

تصدير ..... 11

## دراسات وأبحاث

مسطرة إلغاء الرسوم العقارية بين المشروعية والحصانة
د. مصطفى المرضي ..... 15

مسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي
د. عبد العزيز إدزني ..... 41

البحث المالي الموازي للعقارات بين رهان حماية الملكية العقارية ومحاربة الجريمة
د. محمد الراقي ..... 59

مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض على مسطرة التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية بين التنظيم القانوني والواقع العملي
د. عبد العظيم العدناني ..... 83

تعيين وعزل نواب الجماعات السلالية، أزمة الدمقراطية التمثيلية
د. المصطفى الكاري ..... 103

حدود حرية تداول الأموال العقارية في ظل نظام التنفيذ الجبري
د. فائز عبد الحكيم ..... 115

حماية حقوق المشتري من تجاوزات البائع في مجال التجزيئ والتقسيم في ضوء النص القانوني والعمل القضائي
ذ. أيوب اليزيدي ..... 129

شكلية انعقاد الوعد بالبيع العقاري، دراسة في ضوء مستجدات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية
ذ. محمد جنان ..... 153

DAR AL AFAK
COPY

**ضوابط القسمة وأحكامها بين الفقه الإسلامي ومدونة الحقوق العينية**

ذ. جابر الأنصاري ..... 167

**منازعات الكراء المهني والسكني للأملاك الوقفية العامة في ضوء القانون والعمل القضائي المغربي**

ذ. يوسف الغدواني/ ذ. حسن شوكري ..... 187

**دور القضاء الإستعجالي في استرجاع المحلات الحبسية المهجورة والمغلقة**

ذ. عبد العظيم العدناني ..... 211

## عمل قضائي (محكمة النقض)

**دعاوى التحفيظ العقاري** ..... 231

- قرار عدد 200، مؤرخ في 28 مارس 2023، ملف مدني عدد 2022/7/1/2090

قاعدة تسلسل التقييدات- تعدد البيوعات غير المقيدة- صفة المشتري الأخير في المطالبة بإلزام البائع الأول بنقل الملكية للمشتري الأول ..... 231

- قرار عدد 1/99، مؤرخ في 18 أبريل 2023، ملف عقاري عدد 2022/1/1/1776

هبة الزوج لزوجته- تقييد في الرسم العقاري- التصرف في الشيء الموهوب عن طريق الهبة للحفدة- دعوى بطلان الهبة الأولى لمرض الموت- العلم بدعوى البطلان- سوء النية- أثره ..... 236

- قرار عدد 1/150، مؤرخ في 16 ماي 2020، ملف عقاري عدد 2020/1/1/3513

تعرض على مطلب التحفيظ- وجوب تقيد المحكمة بنطاق التعرض كما أحيل عليها- الحكم بصحة التعرض في مساحة أكبر من المساحة المتعرض عليها- أثره ..... 240

- قرار عدد 3/21، مؤرخ في 31 يناير 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/7143

بيع عقار محفظ- التراخي في تقييده بالرسم العقاري- تعدد البائعين- وفاة أحدهم وتقييد إرثه وتصرف الآخر بالبيع للغير وتقييده- تقديم طلب تقييد عقد البيع- تعارض مع البيانات المضمنة بالرسم العقاري- حكم بإلزام المحافظ بتقييده- أثره ..... 243

- قرار عدد 3/395، مؤرخ في 13 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/1834

تعرض- تطبيق الرسوم على وعاء مطلب التحفيظ- اختصاص المحكمة- اسنادها لخبير - أثره ..... 247

DAR AL AFAK

• قرار عدد 2/389، مؤرخ في 17 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/2/1/8330

عقار محفظ- تعدد البيوع- إغفال تقييدها في الرسم العقاري- استصدار المشتري الأول حكم نهائي بإتمام إجراءات البيع- حجية الحكم في مواجهة المشتري الثاني ..... 251

• قرار عدد 1/686، مؤرخ في 18 أكتوبر 2022، ملف مدني عدد 2022/1/1/5048

مطلب تحفيظ- مرسوم الإعلان عن الشروع في عملية التحديد الإداري- التداخل بينهما- تحديد الأسبقية- تاريخ افتتاء العقار (لا)- تاريخ تقديم مطلب التحفيظ ..... 255

• قرار عدد 8/276، مؤرخ في 17 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/8/1/8172

تحفيظ عقاري في إطار عملية الضم- خطأ في البيانات المتعلقة بالحالة المدنية- طلب الإصلاح- الخضوع لقاعدة التطهير (لا)- الخضوع للمقتضيات المتعلقة بتصحيح مندرجات الرسم العقاري ..... 258

• قرار عدد 10/643، مؤرخ في 15 شتنبر 2022، ملف مدني عدد 2021/10/1/2114

تأسيس رسم عقاري- دعوى التعويض عن التدليس في إجراءات التحفيظ- شروط سماعها- تحقق واقعة التدليس- المتعرض الذي قضي بعد صحة تعرضه (لا)- الغير الذي لم يكن عالما بمسطرة التحفيظ ..... 264

• قرار عدد 10/277، مؤرخ في 07 أبريل 2022، ملف مدني عدد 2021/10/1/2059

تأسيس رسم عقاري- دعوى التعويض عن التدليس في إجراءات التحفيظ- تحقق واقعة التدليس- ضرورة قيام طالب التحفيظ بوسائل تدليسية ملموسة (لا)- كفاية سوء النية- طلب تحفيظ أرض ليست ملكا خالصا له ..... 268

• قرار عدد 8/145، مؤرخ في 15 مارس 2022، ملف مدني عدد 2019/8/1/9986

طلب تقييد حق عيني بالرسم العقاري- رفض المحافظ للطلب لعدم الإدلاء بوثائق- طعن في قرار المحافظ- الإدلاء بالوثائق المطلوبة من المحافظ أمام المحكمة- وجوب تأكد المحكمة من أن الوثائق المدلى بها تجيز التقييد أم لا ..... 280

**دعاوى الاستحقاق والحيازة** ..... 284

• قرار عدد 4/247، مؤرخ في 20 أبريل 2021، ملف مدني عدد 2019/4/1/7159

دعوى الاستحقاق- غايتها- الاعتراف بالمركز القانوني لمدعيه- وجوب توجيهها ضد الحائز (لا) ..... 284


DAR AL AFAK
COPY

- قرار عدد 2/239، مؤرخ في 23 ماي 2023، ملف عقاري عدد 2022/9/1/7292

الاشتراك في تملك بناء بموجب رسم شراء- قرينة على الإشتراك في ملكية ما يعلوه- إدعاء الاختصاص بجزء محدد من الهواء العمودي بدعوى تحمله مصاريف بنائه- إثباته بموجب ..... 287

- قرار عدد 3/49، مؤرخ في 14 فبراير 2023، ملف عقاري عدد 2020/8/1/3379

دعوى استحقاق- إثبات- رسم شراء مبني على رسم إحصاء- حجيته في مواجهة الغير ..... 291

- قرار عدد 3/241، مؤرخ في 25 أبريل 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/8464

استحقاق- إثبات الصبغة الجماعية- وقوع العقار داخل المدينة- انتفاء القابلية للرعي أو الحرث- أثره ..... 295

- قرار عدد 3/396، مؤرخ في 13 يونيو 2023، ملف عقاري عدد 2021/8/1/1835

تداخل مدد الحيازة- ترجيح الحيازة الأقدم (لا)- الحيازة اللاحقة المستوفية لشروطها قاطعة للحيازة السابقة عنها ومسقطة لحجة القائم ..... 300

- قرار عدد 3/483، مؤرخ في 19 يوليوز 2022، ملف مدني عدد 2019/3/1/6446

أراضي الجموع- اعتمارها بدون موجب قانوني- دعوى الإفراغ للاحتلال بدون سند ..... 305

- قرار عدد 8/418، مؤرخ في 19 يوليوز 2022، ملف مدني عدد 2020/8/1/2286

عقارات جماعية- حيازتها والتصرف فيها من طرف ذوي الحقوق- اكتساب ملكيتها (لا)- الانتفاع وفق أعراف الجماعة السلالية ..... 310

- قرار عدد 4/373، مؤرخ في 14 يونيو 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/8585

استحقاق- إقرار المدعي بالصبغة الجماعية للمدعى فيه- عدم جواز اكتسابه بالحيازة ..... 314

- قرار عدد 1/69، مؤرخ في 01 فبراير 2022، ملف مدني عدد 2019/1/1/4867

استحقاق- حيازة الغير المقترنة بالتصرفات القوية بالبناء في المدعى فيه واستغلاله- ادعاء الحبس- إثبات تملك المحبس لما حبسه وثبوت التحبيس وثبوت الحوز ..... 318

- قرار عدد 1/405، مؤرخ في 06 يوليوز 2021، ملف مدني عدد 2018/1/1/7201

بينة الملك- الشهادة بالحيازة والتصرف- خلوها من شرط النسبة- أثره ..... 321

- قرار عدد 3/349، مؤرخ في 24 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/3/1/3722

أرض كيش- المطالبة باستحقاق ملكية منفعة وزينة منزل- وجوب الإدلاء بإذن الملك الخاص للدولة ..... 324

- قرار عدد 4/660، مؤرخ في 22 نونبر 2021، ملف مدني عدد 2020/4/1/3088

استحقاق- اختلاف الأطراف حول حدود المدعى فيه- لزوم إجراء تحقيق بالوقوف عليه وحد حدوده لتحرير محل النزاع ..... 329

**دعاوى التبرعات** ..... 332

- قرار عدد 3/487، مؤرخ في 19 يوليوز 2022، ملف مدني عدد 2020/3/1/1418
- صدقة- تحقق الحوز باعتمار المتصدق به- عدم التسجيل بالرسم العقاري- أثره ..... 332
- قرار عدد 4/49، مؤرخ في 25 يناير 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/7848

تصرف بالإرادة المنفردة معلق على الموت- طبيعته- وصية- الرجوع فيه بالرغم من الإلتزام بعدم الرجوع - أثره ..... 334

- قرار عدد 1/263، مؤرخ في 2022/03/29، ملف مدني عدد 2021/1/1/2562

صدقة- حصول الحيازة المادية إبان حياة المتصدق- استمرار المنتفع في الإستئثار بريع العقار المتصدق به- أثره على صحة الصدقة- الحيازة القانونية- أجلها ..... 337

- قرار عدد 4/14، مؤرخ في 31 يناير 2023، ملف عقاري عدد 2022/4/7/3124

صدقة- عقار غير محفظ- خلو البينة من الحوز ومعاينته من طرف العدلين- أثره ..... 340

- قرار عدد 107، مؤرخ في 14 فبراير 2023، ملف مدني عدد 2021/7/1/5408

صدقة- إحاطة مال المتصدق بالدين- بطلانها- التزامه بأداء تلك الديون- أثره ..... 344

- قرار عدد 10/13، مؤرخ في 30 يناير 2020، ملف مدني عدد 2018/4/1/7504

صدقة- طبيعتها- حق عيني- طلب التسجيل بالرسم العقاري- عدم خضوعه للتقادم ..... 347

**دعاوى الشفعة والقسمة** ..... 349

- قرار عدد 4/20، مؤرخ في 18 يناير 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/5494

قسمة عينية- عدم اتفاق الأطراف لا يمنع من إجرائها ..... 349


DAR AL AFAK
COPY

- قرار عدد 9/838، مؤرخ في 09 دجنبر 2021، ملف مدني عدد 2020/9/1/5470

أملاك مشاعة- تعدد الرسوم العقارية- وجوب طلب قسمة الكل (لا)- جواز طلب قسمة البعض ..... 352

- قرار عدد 9/260، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف مدني عدد 2021/9/1/3914

طلب قسمة- قيمة غير محددة- استيفاء رسم قضائي عادي- صدور حكم ابتدائي بقسمة المدعى فيه عن طريق البيع بالمزاد العلني- استئنافه- أداء الرسوم القضائية بحسب ثمن انطلاق البيع بالمزاد العلني (لا) ..... 355

- قرار عدد 9/267، مؤرخ في 31 مارس 2022، ملف مدني عدد 2021/9/1/2395

حكم بالقسمة- عدم تسجيله بالرسم العقاري- تفويت بعض الأنصبة- تغير المالكين- تقديم طلب جديد بالقسمة من طرف الخلف- أثره ..... 358

- قرار عدد 4/275، مؤرخ في 10 ماي 2022، ملف مدني عدد 2019/4/1/3517

هبة- شفعة- نقض ما فوته المشفوع منه بيعا أو تبرعا ..... 361

- قرار عدد 4/334، مؤرخ في 31 ماي 2021، ملف مدني عدد 2019/4/1/6607

شفعة- أجل الأخذ بها- طبيعته- أجل سقوط- الوقف والانقطاع (لا) ..... 365

- قرار عدد 4/93، مؤرخ في 14 مارس 2023، ملف عقاري عدد 2021/4/7/8152

شفعة عقار محفظ- سقوطها- سنة من تاريخ العلم أو أربع سنوات من تاريخ إبرام البيع 368


## نصوص ووثائق


دوريات ومناشير ..... 373

- مذكرة المحافظ العام عدد 2026/01 بتاريخ 30 يناير 2026 في شأن تحصيل وجيبات المحافظة العقارية التكميلية أو غير المؤداة ..... 373


ترتيب المواد يخضع لاعتبارات فنية، ولا علاقة له بقيمة المقال أو شخص صاحبه




## سلسلة «دراسات وأبحاث»

المشرف العام

**زكرياء العماري**

دكتور في الحقوق

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

## المحتويات

• **دراسات وأبحاث:**

- مسطرة إلغاء الرسوم العقارية بين المشروعية والحصانة (د. مصطفى المرضي)
- مسطرة التحديد الإداري للملك الغابوي (د. عبد العزيز إدزني)
- البحث المالي الموازي للعقارات بين رهان حماية الملكية العقارية ومحاربة الجريمة (د. محمد الراقي)
- مطلب التحفيظ التأكيدي للتعرض على مسطرة التحديد الإداري لأملاك الجماعات السلالية بين التنظيم القانوني والواقع العملي (ذ. عبد العظيم العدناني)
- تعيين وعزل نواب الجماعات السلالية: أزمة الدمقراطية التمثيلية (ذ. المصطفى الكاري)
- حدود حرية تداول الأموال العقارية في ظل نظام التنفيذ الجبري (د. فائز عبد الحكيم)
- حماية حقوق المشتري من تجاوزات البائع في مجال التجزيئ والتقسيم في ضوء النص القانوني والعمل القضائي (ذ. أيوب اليزيدي)
- شكلية انعقاد الوعد بالبيع العقاري: دراسة في ضوء مستجدات المادة الرابعة من مدونة الحقوق العينية (ذ. محمد جنان)
- ضوابط القسمة وأحكامها بين الفقه الإسلامي ومدونة الحقوق العينية (ذ. جابر الأنصاري)
- منازعات الكراء المهني والسكني للأملاك الوقفية العامة في ضوء القانون والعمل القضائي المغربي (ذ. يوسف الغدواني/ذ. حسن شوكري)
- دور القضاء الإستعجالي في استرجاع المحلات الحبسية المهجورة والمغلقة (ذ. عبد العظيم العدناني)

• **عمل قضائي:**

- دعاوى التحفيظ العقاري
- دعاوى الاستحقاق والحيازة
- دعاوى التبرعات
- دعاوى الشفعة والقسمة

• **نصوص ووثائق:**

- مذكرة المحافظ العام في شأن تحصيل وجيبات المحافظة العقارية التكميلية أو غير المؤداة.

مجلة القضاء المدني
Revue de Jurisprudence Civile
صندوق البريد 111، الرباط الرئيسية
هاتف: 08.00.00.02.41 فاكس: 08.37.79.31.28

9 789920 515566

150 د