عبد اللطيف بن امحمد الودناسي
دكتور دولة في الحقوق
أستاذ التعليم العالي سابقا بكلية الحقوق بمراكش
محام بهيئة المحامين بمراكش

إثبات ملكية العقار
في القانون المغربي وفي المذهب المالكي

(دراسة مقارنة بين رسم الملكية
ورسم الاستمرار وقواعد الترجيح بينهما)

سنة 2022

الفهرس

مقدمة الكتاب..... 7

توطئة..... 11

مدخل تمهيدي..... 17

الباب الأول أحكام الإثبات..... 17

الفصل الأول تعريف الإثبات و مذاهبه..... 17

المبحث الأول تعريف الإثبات 18

المبحث الثاني مذاهب الإثبات 21

المطلب الأول المذهب المطلق 21

المطلب الثاني المذهب المقيد..... 22

المطلب الثالث مذهب الإثبات المختلط..... 23

الفصل الثاني الإطار القانوني للعقار بالمغرب..... 26

الفرع الأول وضعية العقار قبل الحماية 27

المبحث الأول أراضي الجموع..... 33

المبحث الثاني أراضي الجيش..... 40

المبحث الثالث أراضي الأحباس 42

الفرع الثاني ازدواجية العقار بعد الحماية 50

المبحث الأول العقار غير المحفظ..... 53

المبحث الثاني العقار المحفظ..... 55

الباب الثاني طرق إثبات ملكية العقار..... 61

الفصل الأول إثبات ملكية العقار المحفظ..... 65

الفرع الأول حجية الرسم العقاري وإشكالات عدم التحيين 67

المبحث الأول حجية الرسم العقاري..... 67

المطلب الأول محتوى السجل العقاري..... 68

المطلب الثاني دور المحافظ العقاري..... 72

المطلب الثالث التقنيات الحديثة وتأثيرها على الرسم العقاري..... 78

المبحث الثاني إشكالات عدم تحيين الرسوم العقارية 81

المطلب الأول حالة انتقال الملكية بالإرث..... 81

المطلب الثاني حالة بعض المحررات 86

الفرع الثاني التشطيب على الحقوق المسجلة بالسجل العقاري 91

المبحث الأول التشطيب القضائي..... 97

المطلب الأول حجية التسجيل عن حسن النية 99

المطلب الثاني حجية التسجيل عن سوء النية 102

المطلب الثالث إجراءات التشطيب..... 103

المبحث الثاني الإثبات أثناء دعوى التشطيب..... 107

الفصل الثاني إثبات ملكية العقار غير المحفظ وقواعد الترجيح..... 113

الفرع الأول دعوى الاستحقـاق..... 115

المبحث الأول تعريف الاستحقاق و شروط الدعوى..... 118

المطلب الأول تعريف الاستحقاق وأساسه..... 118

الفقرة الأولى: تعريف الاستحقاق 118

الفقرة الثانية: أساس الاستحقاق..... 119

المطلب الثاني شروط الدعوى..... 121

المبحث الثاني المحكمة المختصة للنظر في النزاع..... 124

المطلب الأول الاختصاص النوعي 124

الفقرة الأولى: المحكمة المختصة في دعوى الملكية قبل الحماية (النوعي)..... 124

الفقرة الثانية: المحكمة المختصة للنظر في دعوى الملكية في عهد الاستقلال 126

المطلب الثاني الاختصاص المحلي 129
الفرع الثاني وسائل إثبات دعوى الاستحقاق وقواعد الترجيح..... 133
المبحث الأول وسائل إثبات الملكية..... 135
المطلب الأول الإثبات بالكتابة..... 141
الفقرة الأولى: علم التوثيق 141
الفقرة الثانية: تطور علم التوثيق 144
1 . التوثيق بواسطة العدول 147
2 . التوثيق بواسطة الموثق 152
- الوثيقة وفق القانون رقم 09.32.....153
3 . التوثيق العبري 156
4 . التوثيق بواسطة المحامي..... 159
أولا: وثيقة الملكية..... 161
- ضوابط تحرير وثيقة البيع للاعتداد بها في الإثبات.....169
- خطاب قاضي التوثيق على الوثيقة.....172
ثانيا: شهادة اللفيف..... 183
المطلب الثاني إثبات الملكية بالميراث 208
1- الإجراءات القانونية لانتقال الملكية.....211
2- إقامة رسم الإراثة.....212
المطلب الثالث إثبات الملكية بالحيازة 215
الفقرة الأولى: عنصرا الحيازة 218
الفقرة الثانية: حيازة العقار وما يشابهها من النظم 221
الفقرة الثالثة: شروط الحيازة 224
الفقرة الرابعة: طرق إثبات حيازة العقار 226
1- حالة الإدلاء برسم الملكية.....228
2- رسم الاستمرار.....231
المطلب الرابع إثبات الملكية بالشفعة..... 241
- آجال الشفعة.....243

- إجراءات ممارسة حق الشفعة.....250
- مسطرة العرض العيني.....251
- رفع دعوى الاستحقاق.....253
- إثبات الملكية في دعوى استحقاق الشفعة.....253

المبحث الثاني التعارض و الترجيح بين الوسائل 254

المطلب الأول التعارض بين الحجج..... 255

المطلب الثاني الترجيح 256

الفقرة الأولى: الجمع بين الحجج 257

الفقرة الثانية: تعذر الجمع واللجوء إلى الترجيح..... 257

خاتمـــــــة:.....167

لائحـــــة المراجـــــع.....269

الفهرس.....285

يعتبر الإثبات من المواضيع الشائكة في المنازعات العقارية، ويصبح له معنى إذا كان المدعي أو المدعى عليه يهدف من ورائه إلى الوصول إلى حقه دون أن يعتدي على حق الغير، وأن المحاكم تقضي وفق ما ينص عليه المشرع اعتمادا على ما يقدم إليها من أدلة.

يؤدي الإثبات أحيانا إلى هضم حقوق الغير، إذا استطاع المدعي إقناع المحكمة بأدلة تجعل دعواه مسموعة.

وإذا استطاع الشخص وضع يده على ما لا حق له فيه، فإنه يكون قد وضع يده على جمرة من النار، ناسيا قوله تعالى: "**إنك ميت وإنهم ميتون، ثم إنكم يوم القيامة عند ربكم تختصمون**". (سورة الزمر 30، 31).

وإنه إن كان يفرح بما تملكه عن غير حق، فإنه لا محالة سيحاسب على ذلك يوم القيامة عندما يمثل أمام رب العالمين، قال تعالى: "**يوم لا ينفع مال ولا بنون إلا من أتى الله بقلب سليم**". (سورة الشعراء 88، 89).
ويجب على الإنسان أن يتذكر أنه سيغادر الدنيا مجردا من كل شيء، قال تعالى: "**ولقد جئتمونا فرادى كما خلقناكم أول مرة وتركتم ما خولناكم وراء ظهوركم**". (سورة الأنعام 94).

يذكر رسول الله عليه السلام الإنسان ويحذره من سوء العاقبة في حالة ظلم الغير، إذ قال صلى الله عليه وسلم: "إن الحلال بيّن، وإن الحرام بيّن، وبينهما أمور مشتبهات لا يعلمهُن كثير من الناس، فمن اتّقى الشبهات فقد استبرأ لدِينه". رواه البخاري ومسلم.

إن الدود عن الحق أمر جائز ومقبول، أما الاعتداء على حق الغير فإنه أمر مذموم ومنهي عنه.