

سلسلة «أعمال جامعية»

حجية رسوم الأشرية في إثبات الملكية العقارية

دراسة مقارنة في ضوء العمل القضائي

رضوان الريشي

باحث في القانون الخاص
جامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

تقديم

محمد جرموني

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء

الطبعة الثانية
مزيدة ومنقحة



مجلة القضاء المدني

الفهرس

3	تصدير
5	تقديم
7	فك الرموز
9	مقدمة

الفصل الأول

ضوابط الاعتراد برسوم الأشرية في الإثبات

21	المبحث الأول: ضرورة استناد رسوم الأشرية لأصل التملك
21	المطلب الأول: ماهية أصل التملك
21	الفقرة الأولى: مفهوم أصل التملك
38	الفقرة الثانية: موجبات اشتراط استناد رسوم الأشرية لأصل التملك
45	المطلب الثاني: ضوابط استناد رسوم الأشرية لأصل التملك
45	الفقرة الأولى: تسلسل أصول التملك وتعددتها
53	الفقرة الثانية: صحة أصول التملك
56	المبحث الثاني: التنظيم القانوني لاستناد رسوم الأشرية لأصل التملك
	المطلب الأول: موقف القانون المغربي من ضرورة استناد رسوم الأشرية لأصل التملك
56	التملك
57	الفقرة الأولى: التطور التشريعي لضرورة استناد رسوم الأشرية لأصل التملك
63	الفقرة الثانية: التشريع الحالي المطبق على القاعدة
69	المطلب الثاني: إلزامية إحضار أصل التملك في قوانين التوثيق
69	الفقرة الأولى: التزام الهيئات التوثيقية بالمطالبة بإحضار أصل التملك
78	الفقرة الثانية: تحديد مجال المطالبة بإحضار أصل التملك

الفصل الثاني

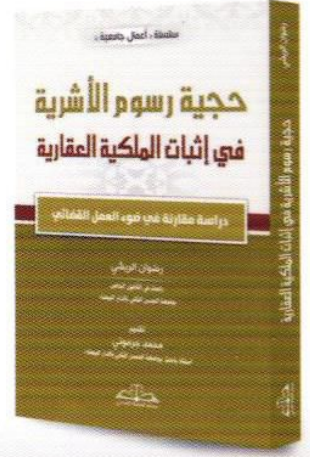
موقع رسوم الأشرية في ميدان الإثبات القضائي

- المبحث الأول: دور رسوم الأشرية في إثبات دعوى الاستحقاق 93
- المطلب الأول: حجية رسوم الأشرية في إثبات دعوى الاستحقاق 93
- الفقرة الأولى: حجية رسوم الأشرية المستندة لأصل التملك 94
- الفقرة الثانية: حجية رسوم الأشرية المجردة من أصل التملك 108
- المطلب الثاني: المنازعة في رسوم الأشرية 117
- الفقرة الأولى: صور المنازعة في رسوم الأشرية 117
- الفقرة الثانية: الترجيح بين رسوم الأشرية 127
- المبحث الثاني: صعوبات الإثبات بواسطة رسوم الأشرية وحلولها العملية 142
- المطلب الأول: عدم توفر البائع على أصل التملك 142
- الفقرة الأولى: إقامة البائع لرسم ثبوت الملكية 142
- الفقرة الثانية: إقامة المشتري لرسم استمرار الملك 151
- المطلب الثاني: فقدان المشتري لأصل تملك البائع 155
- الفقرة الأولى: الأصول الضائعة المحررة عرفيا 155
- الفقرة الثانية: الأصول الضائعة المحررة رسميا 160
- خاتمة 165
- لائحة المراجع 167
- قرارات محكمة النقض 177

المشرف العام
زكرياء العماري

دكتور في الحقوق

أستاذ باحث بجامعة الحسن الثاني بالدار البيضاء



تعتبر دعاوى الاستحقاق العقارية من أهم وأخطر الدعاوى التي يتولى القضاء البت فيها، لكون المنازعة فيها تتعلق بحق الملكية العقارية الذي أفردت له كل الشرائع القديمة منها والحديثة أهمية خاصة، باعتباره مظهرا من مظاهر سيادة الدولة، وأساسا لكل تنمية اقتصادية واجتماعية.

ولما كان الإثبات هو مناط الحكم في منازعات الاستحقاق العقارية، فإن رسوم الأشرية تبقى أهم حجة يستظهر بها الملاك لإثبات الملكية، وهي الرسوم التي اشترط فقهاء المالكية ضرورة استنادها إلى أصل تملك البائع مخافة أن يبيع هذا الأخير ما لا يملك ولئلا تتخذ هذه الأشرية وسيلة للاستيلاء على عقارات الغير، وهذا ما كرسه المشرع المغربي بموجب الفقرة الثانية من المادة الثالثة من مدونة الحقوق العينية التي نصت على أن عقود التفويت لا تفيد في إثبات الملكية العقارية، إلا إذا استندت على أصل التملك، وحاز المفوت له العقار حيازة مستوفية لشروطها القانونية.

فهل يسعف هذا المقتضى في حماية الملكية العقارية وبالتالي تحقيق الأمن العقاري؟ ومتى يمكن الاعتداد برسوم الأشرية من أجل إثبات الملكية العقارية؟

تلك هي الإشكالية المحورية التي يطرحها موضوع هذا المؤلف للباحث رضوان الريشي تحت عنوان "حجية رسوم الأشرية في إثبات الملكية العقارية". وقد تميز الباحث في إنجاز هذا العمل، تأصيلا وتحليلا وتوثيقا دون إغفال للعمل القضائي.

ولا شك أن هذا الإصدار سيشكل قيمة مضافة في الخزانة القانونية المغربية، التي هي في حاجة ماسة للدراسات القانونية التي ترد الاعتبار لموروثنا الفقهي وتحاول ربط ماضي القوانين بحاضرها، كما سيشكل استجابة لحاجة ملحة لدى سائر المهتمين بالقانون العقاري من طلبة وباحثين ومهنيين.



مجلة القضاء المدني
Revue de Jurisprudence Civile

صندوق البريد 117، الرباط الرئيسية

هاتف: 06.68.88.92.41، فاكس: 05.37.79.31.28

ISBN 978-9954-543-75-7

