

العنوان:	التعرضات على مسطرة التحفيظ
المصدر:	مجلة عدالة للدراسات القانونية والقضائية
الناشر:	المصطفى الغشام الشعبي
المؤلف الرئيسي:	دكير، عبدالصادق
المجلد/العدد:	ع2
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2019
الشهر:	دجنبر
الصفحات:	81 - 97
رقم MD:	1072778
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
اللغة:	Arabic
قواعد المعلومات:	IslamicInfo
مواضيع:	الملكية العقارية، التحفيظ العقاري، القوانين والتشريعات، المغرب
رابط:	http://search.mandumah.com/Record/1072778

التعرضات على مسطرة التحفيظ.

ذ/ عبد الصادق دكير

دكتور في القانون الخاص

التحفيظ العقاري هو إخضاع العقار لنظام خاص، أي لظهير 9 رمضان 1331 الموافق ل 12 غشت 1913 المعدل والمتمم بالقانون 14-07، الذي يترتب عليه تأسيس رسم عقاري نهائي وبطلان ما عداه من الرسوم الأخرى، وتطهير الملك من جميع الحقوق الغير منظمة بالسجل العقاري.¹ و مل كانت مرحلة ما قبل اتخاذ قرار التحفيظ، مرحلة غير يقينية وتجعل السندات المدعمة لمطلب التحفيظ بداية حجة، فإنه يبقى من حق كل من ادعى بأن مطلب التحفيظ الذي تقدم به غيره، سيؤدي إلى المساس بمصالحه العينية أن يتقدم بتعرض على هذا المطلب داخل أجل المحدد قانوناً.²

إن مسطرة التعرض خلال المرحلة الإدارية تعد ذات أهمية بالغة في المحافظة على الحقوق العقارية لأنها قد تنتهي أحيانا بتحفيظ العقار من طرف المحافظ، فهذا الأخير يقوم قبل إرسال الملف إلى المحكمة بالمبادرة إلى إقامة الصلح بين الأطراف، أي طالب التحفيظ والمتعرض إذا سمحت طبيعة النزاع بذلك.

ولكي يكون التعرض صحيحا ومنتجا لكافة آثاره، يجب أن يستجمع طلب التعرض شروطه الشكلية والجوهرية، لأن أي تعرض لا يخضع لهذه الشروط ز الأجل المنصوص عليها قانونا يخول للمحافظ الحق في اتخاذ قرار برفضه أو إلغائه.

ولقد حدد المشرع المغربي أجل التعرض العادي في الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 07-14 في شهرين ابتداء من نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية³، لكن إذا انصرم هذا الأجل يسقط الحق في التعرض، إلا أن

¹-محمد خيرى التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، رسالة لنيل دبلوم الدراسات العليا في القانون الخاص، جامعة الحسن الثاني الدار البيضاء 1980 ص 30

²- بشرى عليوش، التعرضات على مطلب التحفيظ العقاري بين النظرية والتطبيق، رسالة لنيل دبلوم شهادة الماستر كلية الحقوق بمراكش برسم سنتي 2010/2011 ص 14

³- تنص الفقرة الأولى من الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14-07 على ما يلي: " يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقارت مطلب تحفيظه ان يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدى من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل."

المشرع كان أكثر مرونا حين أوجد استثناءات تمكن طالب التعرض من تقديمه خارج الأجل.

ونظرا لأهمية التعرض فقد أولاه المشرع عناية خاصة وتعرض لأحكامه ضمن الفصول من 24 إلى 51 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بقانون 14-07. وتجدر الإشارة إلى كون مسطرة التعرضات تتميز بخصوصيات معينة وأجال محددة.

ولذلك وجب علينا الحديث عن القواعد المسطرية للتعرضات (المطلب الأول)، ثم قرار المحافظ بشأنها (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القواعد المسطرية للتعرضات.

إذا كان المشرع قد منح لكل شخص الحق في التعرض على مطلب تحفيظ مس أحد من حقوقه، فإنه في مقابل ذلك أوجب عليه احترام مجموعة من الإجراءات، لذا يجب تقديم التعرض من طرف الأشخاص الذين يثبت لهم الحق في ذلك (الفقرة الأولى) تم تقديمه وفقا للشكل المنصوص عليه قانونا، وله وجهات محددة (الفقرة الثانية)، وإلى جانب ذلك احترام الشخص المتعرض الأجل الممنوح له (الفقرة الثالثة).

الفقرة الأولى: نطاق التعرض.

1- نطاق التعرض من حيث الأشخاص.

من خلال الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري نجد أن المشرع لم يحدد الأشخاص الذين يحق لهم التعرض على مطلب التحفيظ، بل نص على ذلك بصفة مطلقة قد جاء على الشكل التالي: "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم طلب تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض...".

يستنتج من خلال هذا الفصل أنه يحق لأي كان أن يتدخل في أعمال التحفيظ عن طريق التعرض إما أصالة أو نيابة شريطة الإثبات في حالة النيابة.

وفي نفس السياق نجد أن الفصل 26 من ظهير التحفيظ العقاري على أنه يمكن تقديم التعرض نيابة عن القاصرين وفاقدي الأهلية وناقصيها وعن المفقودين وذلك من طرف ممثلهم القانونيين شريطة إثبات نيابتهم القانونية أو وكالتهم¹.

ولما كان التعرض بمثابة إدعاء، حيث أن الدعاوى في قضايا التحفيظ لا ترفع بمقال افتتاحي للدعوى، وإنما عن طريق تقديم تعرض أمام المحافظ على الأملاك العقارية، فإنه يجب توفر الشروط الثلاثة المنصوص عليها في الفصل 1 من ق.م.م.²

والملاحظ أن تقديم التعرض أمام المحافظ لا يستلزم توفر شرط الصفة عندما أتاح تقديمه عن طريق النيابة فسلطة المحافظ تتف عند حد مراقبة هوية النائب وكذلك من خلال تقديمه عن طريق الأصالة وما دام المحافظ يقبل التعرض بناء على التصريحات وكذلك من خلال تعرضهم أمام المساح الطبوغرافي.

أما بخصوص شرط المصلحة فهي أمر خارج عن نطاق اختصاص المحافظ لاعتباره سلطة إدارية. ففي فرض تقديم التعرض من قبل أشخاص لا مصلحة لهم وهو ما يسمى بالتعرض الكيدي والذي يمكن تعريفه بأنه كل تعرض يكون المتعرض مبطلاً في دعواه لم يقصد بها إلا مضارة خصمه والنيل منه³.

وقد أتى الفصل 48 من ق.م.م. رقم 14-07 بمستجد بخصوص هذه النقطة حيث شدد من الجزاء الذي قد يطال المتعرض عن سوء النية للحد من التصرفات التي تمس بالحقوق وبمصادقية نظام التحفيظ العقاري الذي يلجأ إليه المواطنون للحفاظ على حقوقهم⁴.

¹-محمد خيربي : التعرضات أثناء التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، رسالة ماستر الطبعة الأولى 1983 مطبعة النجاح الجديدة البيضاء.

²-الفصل 1 من ق.م.م. ينص على ما يلي: «لا يصح التناضي إلا ممن له الصفة والأهلية والمصلحة لإثبات حقوقه...»

³- الفصل 48 منق 14-07

⁴- مذكرة رقم 5829 الصادر بتاريخ 2001/12/25، بشأن التعرضات أنظر الملحق.

والتعرض ليس وقفاً على الأشخاص الطبيعية بل يمكن مباشرته حتى من طرف الأشخاص المعنوية، فالدولة لها حق التعرض على مطلب تحفيظ يمس بأحد أملاكها ويمكن للغير أيضاً التعرض عليها.

وإذا كان الأصل هو قيام بكل شخص بمباشرة التعرض بالأصالة عن نفسه، فيمكن تقديمه باسم الغير بواسطة نيابة اتفاقية أو نيابة قانونية، تلك التي تكون عن القاصرين وفاقدي الأهلية زو الغائبين والمفقودين وذلك الأوصياء والممثلين الشرعيين، وكيل الملك والقاضي المكلف بشؤون القاصرين والينتم على أموال الغائبين والمفقودين. وهكذا فالمرشع المغربي فتح باب التعرض على مصراعيه رغبة منه في منح أكبر قدر من الضمانات لمن يمكن أن يكون فحوى مطلب التحفيظ ضار بحقوقه العينية العقارية.

وتكمن أهمية اتساع نطاق الأشخاص الذين بإمكانهم تقديم التعرض في حماية حقوق الغير من تأسيس رسوم عقارية عن طريق التحفيظ غير قابلة للطعن إلا أن المرشع اشترط من خلال الفصل 26 من ق 14-07 في أي شخص يقدم تعرضاً باسم الغير أن يثبت هويته وإن كان يتعرض بصفته نائباً قانونياً ووكيل أن يبرز ذلك بالإدلاء بوثائق صحيحة وأن يعطي البيانات المقررة في الفصل 25 من القانون 14-07¹ وأن يدلي برسوم الارائة عندما يتعلق الأمر بشركاء على الشيعاء.

وقد يرى البعض من الباحثين أن التعرض باسم الغير قد يكون فيه إجحاف وضرر بالمتعرض باسمه، كما لو طالب يكون فيه إجحاف وضرر بالمعارض باسمه، كما لو طالب النائب بحقوق أقل مما كان سيطلب بها للأصل أو تعرض بشخصه ولا يتماشي ذلك مع قاعدة التطهير حسب قولهم.

يتضح لنا من خلال ما سبق أن المرشع قد وسع من دائرة الأشخاص الذين يمكنهم تقديم تعرض، وهذا ما يشكل ما بين كل ضمانات لأصحاب الحقوق العينية العقارية وتأسيس رسوم عقارية على بيانات واضحة.

¹ - الفصل 26 من ظ.ت.ع والفصل 25 من ظهير التحفيظ العقاري.

2 نطاق التعرض من حيث الحقوق

إن الغاية من وضع قانون التحفيظ العقاري هو حماية حق الملكية وضمان استقرار هذا الحق الذي يعتبر من أهم الحقوق العينية، وهكذا فإن حق التعرض مسموح به فقط لمن يدعي ملكية حق من الحقوق العينية التي قد تترتب على عقار دون الأشخاص الذين قد يدعون ملكية حق شخص، وهذا يعني أن التعرض لا يقبل إلا من أصحاب الحقوق العينية انسجاماً مع نظام الشهر العيني الذي قد أخذ به المشرع المغربي.

لا يمارس التعرض مبدئياً إلا في مواجهة طالب التحفيظ في حدود نطاق العقار المزمع تحفيظه، وعليه فلا يمكن للمتعرض المطالبة بحقوق ليست موضوع مطلب التحفيظ كما أنه لا يمكن أن يمارس التعرض في مواجهة متعرض آخر وذلك إذا انقسمت مجموعة من المتعرضين إلى قسمين كأن تقوم مجموعة من الورثة بتعرض على مطلب تحفيظ خلفه مورثهم ثم يقوم أحد الورثة ينازع حق وارث آخر متعرض¹ وبالرجوع إلى الفصل 24 من ظ.ت.ع فإن المشرع المغربي حدد الحقوق التي تمكن التعرض عليها وهي كالتالي:

1-2: إما في حالة نزاع بشأن وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار.

2-2: وإما في حالة الادعاء في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه.

3-2: في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقاً للفصل 84 من القانون 14-07. بالنسبة للحالة الأولى أي حالة المنازعة في شأن وجود حق ملكية العقار موضوع مطلب التحفيظ يمكنه أن يقدم تعرضاً شاملاً كل الوعاء العقاري.

ويسمى بالتعرض الكلي ويمكن أن يشمل فقط جزء من العقار ويسمى تعرض جزئي والذي يستلزم وعاءه إما أثناء أداء عملية التحديد أو عن طريق تحديد تكميلي لاحق.

¹ - محمد خير م. س ص 171.

أما بخصوص النزاع بشأن الحدود فإن المتعرض يهدف إلى تعديل حدود عقار طالب التحفيظ الذي قد يكون مطلبه جزء من عقار المتعرض.

أما بخصوص علاقة التعرض بدعوى الاستحقاق (فيعتبر التعرض على مطلب التحفيظ دعوى استحقاق بامتنياز يطالب من خلالها المتعرض بحق من الحقوق العينية القابلة للتقييد بالرسم العقاري سواء كانت أصلية أو متفرعة عن حق الملكية أو تكاليف عقارية ويمكن أن يقدم التعرض بصفة شخصية أو بواسطة وكيل¹.

وبالتالي لا يمارس التعرض إلا في مواجهة طالب التحفيظ وفي حدود نطاق العقار المزمع تحفيظه.

والملاحظ بخصوص الفصل 24 من ظهير التحفيظ العقاري في حدود الفقرتين الأولى والثانية، أن الفقرة الثانية شاملة للفقرة الأولى، فعندما ينازع المتعرض في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار فهو يدعي استحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه وهو حق الملكية، إذا لا يمكن أن يكتفي بالمنازعة في الحق المدعى به دون أن يطالب باستحقاق لهذا الحق.

أما بخصوص الحالة الثالثة وهي في حالة المنازعة في حق وقع الإعلان عنه طبقا للفصل 84 من القانون 14-07 فهي أهم مستجد أتى به هذا القانون وتتمثل في أن المحافظ على الأملاك العقارية كان يعمل على تضمين الإيداع في مطلب التحفيظ متى تلقى المودع الحق من طالب التحفيظ أو من أحد طلاب التحفيظ إن تعددوا.

ويبقى الإيداع على الإيداع متى تولى المودع لفائدة خلفه عن حق وقع إيداعه² ولعل هذه الحالة أو الصورة من صور التعرض من أهم المستجدات التي أتى بها القانون 14-07 فيما يخص التعرضات على مطالب التحفيظ، رغم أنه كان لها وجود عملي في غياب النص القانوني، وذلك بالخصوص عند المطالبة باستحقاق المبيع بالشفعة حيث

¹- عمر أزوكار، مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء قانون 14/07 ومدونة الحقوق العينية ص 19 الطبعة الأولى 2012، مطبعة النجاح الجديدة البيضاء.

²- عمر أزوكار... " قانون التحفيظ العقاري بين روح ظهير 1913 ومستجدات قانون 07-.-

كانت تسجل هذه المطالبة على شكل تعرض على البيع المودع طبقا للفصل 84 من ظ3ت.ع.

إلا أن هذا المستجد سي طرح إشكالات عديدة من الناحية العملية من شأنها تعقيد المسطرة ذلك أن الإيداع تبعا للفصل 84 من ظ.ت.ع ليس مقرونا بأجل خلاف للتعرض¹. هنا هل سنقول بفرضية قبول التعرض خارج الأجل، وإن أجبنا بنعم هل سيكون قبول التعرض أو رفضه من طرف المحافظ على الأملاك العقارية على نفس أسس ومقتضيات الفصلين 27 و 29، أليس ذلك إجحافا للمقدم على التعرض الذي لم يبدأ حقه إلا بعد انتهاء الأجل العادي للتعرض.

أليس من شأنه كذلك أن يطيل أمد مسطرة التحفيظ، وماذا لو اتخذ المحافظ قراره بالتحفيظ بعد إيداع ما طبقا للفصل 84 من نفس اليوم، خاصة وأنه ليس من مقتضى قانوني يمنعه من ذلك، بل هو مقيد بأجل قصير تبعا للفصل 30 من ظهير التحفيظ العقاري في حال عدم وقوع أي تعرض وسلامة الإجراءات شرعية الطلب وكفاية الحجج.

فما مآل الشخص المقدم على التعرض على هذا الإيداع بعد التحفيظ هل سيواجه بمبدأ التطهير؟ نعم، كما نتساءل عن مدى جدوى التعرض على إيداع بعد إرسال المطلب إلى المحكمة لبث في تعرض سابق.

فإن كان هدف المشرع هو الموازنة بين عدم إطالة المسطرة وحماية الحقوق بما في ذلك حقوق الغير المتضرر من إيداع طبقا للفصل 84 من ظ3ت.ع كان من الأولى أن يعمل على تعديل كيفية شهر الحقوق المكتسبة أثناء عملية التحفيظ ويلغى الازدواجية باقتصارها على الفصلين 83 و 84 والعمل على إيجاد طرق أخرى لشهر الحقوق العينية تكون أكثر تيسرا وتتيح إمكانية التعرض الذي هو آلية لحماية حقوق الغير.

الفقرة الثانية : شكل التعرض والجهات التي يقدم إليها.

14 - منشور في مجلة المنبر القانوني، أمال الندوة العلمية التي نظمتها مجلة المنبر القانوني بشراكة مع القضاء المدني يوم 2012/05/05 بتنزييت العدد 1، مطبعة المعارف الجديدة الرباط 2012. تنمة ل ص.8.

يعتبر الشكل الذي يقدم به التعرض من أهم ما يستند عليه المحافظ أثناء البحث في التعرض بالقبول أو الرفض، فهل استطاع المشرع المغربي أن يقدم ضمانات لحماية حق الملكية من خلال تنظيمه لشكل التعرض.

أولاً: شكل التعرض

فالمشرع المغربي من خلال مقتضيات الفصل 25 من ظ.ت.ع¹ لم يلزم تقديم التعرض كتابة بل يمكنه حتى مشافهة من قبل المتعرض امام المحافظ على الأملاك العقارية وكما يقدم إلى المهندس الطبوغرافي أثناء عملية التحديد. وسواء تم التصريح بالتعرض كتابة أو مشافهة فإنه يخضع لنفس الإجراءات ويشتمل على نفس البيانات حيث يحرر محضر بحضور المتعرض على نسختين تسلم له نسخة منها.

وإذا تم التعرض لدى المحافظ على الأملاك العقارية يسجل بسجل الإيداعات² مع الوثائق والحجج ووسائل الإثبات التي يعتمد عليها في إثبات ادعائه. وهذا يدل على أن المشرع المغربي بسط هذا الإجراء وذلك تماشياً مع انتشار ظاهرة الأمية بالمغرب خاصة في العالم القروي، حيث إن تقديم التعرض بشكل شفوي يسهل مأمورية الموظف في التواصل مع المتعرض. فالتعرض سواء قدم كتابة أو شفاهة، فإنه جب بيان الحقوق المطالب بها أو المتعارض عليها، وذكر الرسوم والوثائق التي تؤيد تعارضه بشكل دقيق لأن من شأن إعطاء بيانات مغلوطة أن توقع المتعرض في تناقض مع الحجج والمستندات التي سيقدمها تأييداً لتعرضه، مما سينعكس سلباً أثناء المرحلة القضائية.

ثانياً: الجهات التي يقدم إليها التعرض.

المستجدات التي تضمنها القانون 14-07 أنه حصر الجهات التي يمكنها تلقي التعرضات، فبعدما

¹ - الفصل 25 من ظ.ت.ع.

² - المختار بن احمد عطار، التحفيظ العقاري في ضوء القانون المغربي الطبعة الأولى 2008 مطبعة النجاح الجديدة البيضاء.

أصبح المتعرض ملزم بتقديم تعرضه فقط أمام المحافظ على الأملاك العقارية أو أمام المساح المنتدب أثناء قيامه بعملية التحديد للملك موضوع مطلب التحفيظ. وهذا تماشيا مع تعديل آخر حيث تم الاستغناء عن شواهد التعليق وتعويضها بمجرد الإشعار بالتوصل فقط.

وبالفعل فمن خلال الممارسة العملية نلاحظ أن هناك ندرة للتعرضات المقدمة لدى القائد أو رئيس المحكمة رغم أن المحافظ كان ملزما بانتظار توصله بشواهد التعليق من السلطتين (أي القائد ورئيس المحكمة) حتى يتمكن من مواصلة إجراءات المسطرة. وعليه فالمشرع المغربي كان أكثر تنبها بحصره للجهات التي تتولى التعرض في المحافظ والمهندس المساح أثناء عملية التحديد، هذا الأخير الذي اشترط فيه كذلك أن يكون مهندسا مساحا طبوغرافيا مقيدا في جدول الهيئة الوطنية للمساحين الطبوغرافيين.

وبالتالي فمهمة المهندس المساح ليست بالهينة وإنما تستدعي مهارات قانونية محكمة بالإضافة إلى إنجاز عملية التحديد¹ وتماشيا مع ذلك نجد مذكرة المحافظ العام ومدير المسح العقاري تحت عدد 014712 الصادر بتاريخ 2010/12/20، والتي تمنع على المهندس المساح تلقي أي تعرض في حال كون محضر التحديد سلبيا. لذلك يتعين تكوين المهندسين المساحين بالإضافة للتكوين التقني تكويننا قانونيا.

الفقرة الثالثة : أجل التعرض وصوره

أولا : أجل التعرض.

إن الأجل من الناحية الفقهية هي الفترة الزمنية المحددة قانونا لممارسة الحق أو المطالبة به، ويؤدي انقضاؤها إلى بطلان ملك الممارسة أو عدم قبول المطالبة بها.

¹ نظام التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14-07 سلسلة 4 أنظمة المنازعت العقارية منشورات مجلسة الحقوق، العدد 6 ماي 2012، ص 45-46-47 مطبعة المعارف الجديدة الرباط.

ومن الناحية القانونية هي مدد حددها المشرع بنص وأوجب القيام بالإجراء داخلها أو بعد نهايتها، ويترتب عن ممارسة الإجراء داخل الأجل القانوني سقوط الحق¹ وطبقا للفقرة القانونية الأولى من الفصل 24 من ظ.ت.ع التي تنص على أنه : "يمكن لكل شخص يدعي حقا على عقار تم تحفيظه أن يتدخل عن طريق التعرض في مسطرة التحفيظ خلال أجل شهرين يبتدئ من يوم نشر الإعلان عن انتهاء التحديد في الجريدة الرسمية إن لم يكن قام بذلك من قبل..."

الأصل أن التعرضات تقبل ابتداء من تاريخ تقديم مطلب التحفيظ لكن إذا تم التحديد وقام المحافظ بنشره، فإن المتعرض يصبح مقيد بتقديم تعرضه داخل أجل شهرين، ابتداء من نشر الإعلان بانتهاء التحديد بالجريدة الرسمية.

المشرع المغربي حدد آجالا عادية للتعرضات، وهي شهرين من يوم نشر إعلان بانتهاء التحديد بالجريدة الرسمية، وأن أي تعرض لا يقبل بعد انقضاء هذه المدة ما عدا في الحالة الاستثنائية المنصوص عليها في الفصل 29 من ظ.ت.ع. المعدل والمتمم بالقانون 14-07.

فكل شخص تعذر عليه تسجيل تعرضه لسبب معقول داخل الآجال العادية المنصوص عليها في الفصل 24 المذكور آنفا، يخصص له بتسجيل تعرض داخل الأجل القانوني بصفة استثنائية شريطة توافر مجموعة من الشروط كما سيأتي بيانها في المبحث الثاني من هذا الفصل.

ولقد خصصنا المبحث الثاني للتعرض خارج الأجل، لكونه يطرح مجموعة من إشكالات التي تحتاج إلى الشرح والتفسير.

عموما فالتعرض سواء تعلق بتعرض عادي أو بتعرض خارج الأجل، فهو تعرض واحد يختلف فقط في الآجال المقررة.

¹ - التعرضات على مطلب التحفيظ العقاري بين النظرية والتطبيق، رسالة ماستر من انجاز الطالبة بشرى عليوش، كلية الحقوق بمراكش برسم سنة 2010/2011 ص 22.

ثانياً: صور التعرض.

فمن خلال تعريف التعرض الذي هو ادعاء يتقدم به أحد من الغير ضد طالب التحفيظ بمقتضاه ينازع المتعرض في أصل حق ملكية طالب التحفيظ، أو في مدى هذا الحق، أو في حدود العقار المطلوب تحفيظه، أو يطالب بحق عيني مترتب له على هذا العقار وينكره عليه طالب التحفيظ الذي لم يشير إليه في مطلبه¹.

و بالرجوع إلى الفصل 24 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بالقانون 14-07 أنه لم يضع موانع وقيود في مواجهة من يرغب في ممارسة التعرض بل جاء بصيغة عامة كما أنه حدد موضوع التعرض في المطالبة بالحقوق العينية متى كانت قابلة للتقييد في الرسم العقاري².

وبالتالي فالمنازع في شأن وجود حق ملكية العقار موضوع مطلب التحفيظ يمكنه أن يقدم تعرضاً شاملاً كل الوعاء العقاري لمطلب التحفيظ ويسمى بالتعرض الكلي ويمكن للمحكمة أن تقضي بصحة التعرض في مجموعه، أو في جزء منه أو بعدم صحته حيث جاء قرار لمحكمة النقض عدد 647 المؤرخ في 21-02-2007 ملف مدني عدد 1-1-953 غير منشور

كما يمكن أن يشمل فقط العقار ويسمى بالتعرض الجزئي والذي يستلزم تحديد وعائه إما أثناء إجراء عملية التحديد أو عن طريق التحديد التكميلي، ويكون النزاع بشأن مدى حق الملكية كما لو كان الأمر يتعلق بعقار مملوك على الشياح وطالب أحد الملاك تحفيظ العقار المشترك بنسبة تتجاوز حصته الحقيقية حيث قد يكون طالب التحفيظ ادعى لنفسه نصيباً أكبر من نصيبه، فيحق لشريكه رفع تعرض يطالب فيه بتصحيح نصيب طالب التحفيظ بهذا الملك ويسمى هذا التعرض بالتعرض على حقوق مشاعة.

أم فيما يخص النزاع بشأن الحدود فإن المتعرض يهدف من خلال تعرضه إلى تعديل حدود عقار طالب التحفيظ الذي قد يكون مطلبه شاملاً جزء من عقار المتعرض.

¹- مأمون الكزبري، التحفيظ العقاري والحقوق العينية الأصلية والتمعننية في ضوء التشريع المغربي الجزء الأول التحفيظ العقاري ص 47 الطبعة الثانية مطبعة النجاح الجديدة البيضاء.

²- أزوكار عمر، مستجدات التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14-07 ومدونة الحقوق العينية ط الأولى 2012 مطبعة النجاح الجديدة الدار البيضاء ص 116.

وقد يكون موضوع التعرض الادعاء باستحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسوم العقارية الذي سيقع إنشاؤه هنا يجب تحديد الوعاء العقاري الذي ينصب عليه الحق العيني المدعى به إما أثناء إجراء عملية التحديد أو عن طريق تحديد تكميلي.

وبالتالي لا يمارس التعرض مبدئياً إلا في مواجهة طالب التحفيظ وفي حدود نطاق العقار المراد تحفيظه، فلا يمكن أن يقدم التعرض في مواجهة متعرض آخر لكن يمكن للمتعرض أن يتجاوز المطلب الذي حدده المتعرض كما لو انصب تعرض كلي على مطلب وكان أو أصبح هذا الأخير في تعرض متبادل كلي أو جزئي مع مطلب آخر، حين يمتد هذا التعرض على كلا المطلبين وهو ما يسمى بالتعرض الانعكاسي.

كما أن التعرض قد يتم بطريقة تلقائية وذلك في حالة تراكب كما لو تم تقديم مطلبين على نفس العقار فيحدث تراكب كلي أو جزئي فنكون أمام تعرض كلي أو جزئي متبادل، وإمكانية فتح مطلبين على نفس الوعاء العقاري تكون مقبولة مادام لم ينشر بعد إعلان انتماء التحديد للمطلب الأول للجريدة الرسمية.

كما ينبغي تحديد وعاء التعرض، هذا التحديد لا يثير إشكالا في حالة الادعاء باستحقاق حق عيني قابلاً للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه، بخلاف لو أن المنازعة تطال جزء من العقار حيث يستتبع ذلك وجوب تحديد وعاء التعرض أثناء عملية التحديد أو تبعا لتحديد تكميلي والملاحظ بخصوص الفصل 24 من ظ.ت.ع أنه عندما ينازع المتعرض في وجود حق الملكية لطالب التحفيظ أو في مدى هذا الحق أو بشأن حدود العقار أو في حالة التعرض على إيداع كما تم التطرق إليه في الفقرة الخاص بنطاق التعرض من حيث الحقوق فإنه يدعي استحقاق حق عيني قابل للتقييد بالرسم العقاري الذي سيقع تأسيسه وهو حق الملكية إذ لا يمكنه أن يكتفي بالمنازعة في الحق المدعى به دون أن يطالب باستحقاقه لهذا الحق وما العقار في هذا الطرح إلا موضوع مباشر لحق الملكية، وما حق الملكية إلا أحد الحقوق العينية القابلة للتقييد بالرسم العقاري الذي سيتم تأسيسه.

المطلب الثاني: قراءات المحافظ بشأن التعرضات.

إن تقديم طلب التعرض إلى المحافظة العقارية يفرض على المحافظ اتخاذ قرار بشنه وذلك أما بقبوله أو برفضه أو بإلغائه.

الفقرة الأولى: قبول التعرض.

إن قبول التعرض من قبل المحافظ يعني أن طلب التعرض استوفى لجميع الشروط الشكلية والجوهرية، الشئ والذي يفرض على المحافظ على الأملاك العقار الشروع في مسطرة التبليغ المنصوص عليها في الفصل 31 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بالقانون 14-07 ففي حالة التعرضات يلزم على المحافظ على الأملاك العقارية أن يبلغ فوراً طالب التحفيظ بنسخة من محتويات ذلك الطلب وذلك من أجل الموافقة على التعرض خلال أجل شهر من تقديم التعرض، بحيث يكن لطالب التحفيظ الإطلاع على الوثائق والمستندات المؤيدة لطلب التعرض بالمحافظة العقارية وموقف طالب التحفيظ من التعرض لا يخرج عن حالتين.

الحالة الأولى: إثبات رفع التعرض

إن رفع التعرض هي أن يتقدم المتعرضون بطلب خطي إلى السيد المحافظ على الأملاك العقارية يفيد إلغاء التعرض، حيث يقوم المحافظ بإثبات ذلك في محضر تقرير الحضور بعد التأكد من هويتهم.

وفي حالة رفع التعرض من قبل المتعرضين فإن المحافظ يقوم بإتمام إجراءات التحفيظ وتأسيس رسم عقاري لكن هناك حالات يصعب فيها إزالة التعرض وذلك سواء من طرف طالب التحفيظ أو من طرف المتعرض كما في حالة تقديم التعرض من طرف الوصي أو النائب القانوني أو الوكيل الذين يلزمون بعد إثبات صفتهم عند إقامة التعرض من خلال الحصول على إذن من الجهات المأخوذ لها وذلك بإزالة التعرض.

— ثم ماهو الحل إذا تقدم الوصي أو المقدم بالتعرض ثم بعد ذلك أراد رفعه فهل يوضع هذا الرفع بدوره لأن القاضي وفقاً للمادة 271 من مدونة الأسرة¹؟ وبالرجوع إلى هذه المادة نجد أنها تمنع على الوصي أو المقدم القيام بتصرفات حددتها على سبيل الحصر مالم يحصل على إذن من القاضي.

¹ المادة 271 من مدونة الأسرة « لا يقوم الوصي أو المقدم بالتصرفات الآتية إلا بعد الحصول على الإذن من القاضي المكلف بشؤون القاصرين... » (2) المنازعات العقارية من خلال اجتهادات المجلس الأعلى، التدخل من طرف ذة ابتسام فهمي ذ حميد كمال قاضيان بالمحكمة الابتدائية ببني ملال ص 167-168 بتاريخ 20 - 27 أبريل 2007 مطبعة الأمنية الرباط.

الحالة الثانية : التصريح بقبول التعرض

إذا كان المتعرض محققا في تعرضه ورأى طالب التحفيظ أن من مصلحته إلا القبول وأن الحجج التي أدلى بها المتعرض مؤيدة لتعرضه فعلي طالب التحفيظ أن يصرح بقبول التعرض في غضون شهر من تاريخ توصله بنسخة من محتوى التعرض حيث يدون المحافظ ذلك في محضر من خلال تقرير الحضور ويوقعه طالب التحفيظ بإيداع تبعا لهذا التصريح وإذا انقضت مدة الشهر دون أن يدلي بتصريح يثبت صحة التعرض وقبوله فإن المحافظ يعتمد إلى محاولة الصلح بين الطرفين وذلك قبل توجيه الملف إلى المحكمة.

الفقرة الثانية : رفض التعرض

ينص الفصل 27 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14-07 على أن التعرض لا يقبل إلا بعد انصرام شهرين من تاريخ نشر انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية إلا على سبيل الاستثناء المنصوص عليه في الفصل 29 من نفس القانون، ومن خلال هذا الفصل نجد أن المشرع حدد مجموعة من العناصر الواجب توفرها لأخذ قرار رفض التعرض المقدم خارج الأجل وهي كالآتي:

العناصر التي ينبني عليها قرار المحافظ بشأن التعرض المقدم خارج الأجل

بقراءة للفصل 29 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بالقانون 14-07 يتضح أن للمحافظ السلطة التقديرية في اتخاذ قراره بقبول التعرض المقدم خارج الأجل أو رفضه، لكن هذه السلطة ليست مطلقة بل مقيدة بمجموعة من الضوابط التي إذا ما عملنا على محاولة فهمها في ضوء الفصل 27 الذي يجعل قبول التعرض حالة استثناء تصير باعتماد مفهوم المخالفة للفصل 29 مؤشرات يتخذها المحافظ على الأملاك العقارية قرار الرفض في ضوءها. وعليه فقرار رفض التعرض يمكن أن يتحقق في حالة توجيه الملف إلى المحكمة. أولا: كما ينبني على عدم إدلاء المتعرض بالوثائق التي شهد على الأسباب المبررة لتخلفه عن تقديم تعرضه داخل الأجل ثانيا : أو عدم الإدلاء بالوثائق المؤيدة للتعرض.

أولا توجيه الملف إلى المحكمة.

من بين التعديلات التي أتى بها القانون 14-07 هي حصر الجهة الوحيدة التي تختص بالنظر في التعرض الاستثنائي بعد أن اعتبر قبوله لا يتم إلا بتوفر شرط عدم

توجيه الملف إلى المحكمة مما يعني سحب الاختصاص للنياية العامة، فباعتماد جد مفهوم المخالفة للفصل 29 من ظ.ت.ع المعدل والمتمم بالقانون 14-07 يتضح أن المحافظ على الأملاك العقارية لا يبقى له خيار بشأن التعرض إلا اتخاذ قرار برفضه وفي هذه الحالة يتقرر الرفض بغض النظر عن توفر التعرض على السندات والعقود المؤيدة لدعائه أو إدلائه بالوثائق الدالة على الأسباب التي منعت من تقديم التعرض خلال الأجل.

وإذا كان الهدف من التعديل المذكور هو تسريع مسطرة التحفيظ من خلال التضييق من نطاق قبول التعرضات الاستثنائية، فإنه يقلص من الضمانات الممنوحة للأفراد من الأجل الدفاع عن حقوقهم التي فتضيع بسبب تأسيس الرسم العقاري ذي القوة التظهرية المطلقة، بعد تفويت إمكانية التعرض عليهم عند توجيه الملف إلى المحكمة فكان من الأحرى أن يتاح التعرض حتى في هذه الحالة خاصة وأن بعث الملف إلى المحكمة يفيد أن تعرضات سابقة قد تمت على مطلب التحفيظ مادام أن انتقال المسطرة إلى المرحلة القضائية قد أبج واقعا بعد عرض الملف أمام المحكمة¹.

ثانيا : عدم إدلاء المتعرض بالوثائق المبينة للأسباب المانعة من تقديم التعرض داخل الأجل.
ومن بين التعديلات الواردة كذلك بالقانون 14-07 هي النصيص على إلزامية المتعرض خارج الأجل ببيان الأسباب التي منعت من تقديمه لتعرضه داخل الأجل القانوني ولا يكفي أن يتم ذكر هذه الأسباب مشافهة بلا ينبغي الإدلاء بالوثائق المبينة لها وهو أمر صعب التحقق من الناحية العملية إذا غالبا ما لن يتييسر للمتعرض الحصول على وثائق مكتوبة تشهد على الأسباب المبررة لتخلفه عن القيم بهذا التعرض داخلا الأجل.

إن اعتبار قبول التعرض خارج الأجل ينتهي من المحافظ أن يرفض التعرض في كل الأحوال التي لا يبرر فيها المتعرض تخلفه عن تقديمه خلال الأجل بالرغم من توفره على الوثائق المؤيدة لتعرضه، لكن فهم هذا المقتضى في إطار مراعاة وحماية حقوق المتعرضين حري بالمحافظ على الأملاك العقارية توفى المرونة عند تقديره للوثائق المدلى

¹ - مجلة القضاء المدني، إلغاء التعرض ورفضه في ضوء القانون رقم 14-07 د فتح الله الحمداني ص 76-77 العدد السابع السنة الرابعة 2013 مطبعة المعارف الجديدة - الرباط.

بها لتبرير أسباب التأخر المتنازع بها من قبل صاحب التعرض الاستثنائي، بل حري به أن يوجه تركيزه على السندات والعقود المدعمة للحقوق الموضوعية المدعى تبعا في التعرض فهي الجديرة بالاعتبار عند اتخاذ لقراره بالقبول أو الرفض.

بحيث لا يعقل أن يحرم صاحب الحق من إمكانية الدفاع عن مصالحه أمام القضاء في مواجهة طالب التحفيظ لمجرد أن أسباب حالت دون تقديمه لتعرضه داخل الأجل الشئ الذي يتنا في مع قواعد العدالة¹.

الفقرة الثالثة: إلغاء التعرض.

تتحدد حالات إلغاء التعرض من طرف المحافظ على الأملاك العقارية في حالتين اثنتين وهي عدم تقديم الوثائق والرسوم المؤيدة للتعرض، أو عدم أداء الرسوم القضائية ورسم المرافعة، أو عدم الإدلاء بها يفييد المساعدة القضائية².

بقراءة للفصلين 25 و32 من ظهير التحفيظ العقاري والمعدل والمتمم بالقانون 14-07 نجد أن المشرع ألزام المتعرض بأجل أقصاه انصرام الشهر الموالي لانتهاه اجل التعرضات قصد أداء صائر التعرض بالإضافة إلى الإدلاء بالحجج المدعمة لطلبه وقد رتب المشرع جزاء في حالة عدم قيام المستعرض بالإجراءات السابقة خلال الأجل القانوني بحين اعتبر تعرضه لاغيا وعديم الأثر، يعتبر هذا الإلغاء بقوة القانون دون توجيه اندار للمستعرض، فقد توخى المشرع من وراء ذلك تحقيق غاية وهي ردع المتعرضين سيئي النية وبالتالي محاربة التعرضات الكيدية.

الأستاذ بصري هشام من خلال كتابه مسطرة التحفيظ وإشكالاتها لأنها العملية مجموعة من المواخذات على الفصل من ظع المعدل والمتمم ما يلي:

❖ أن هناك لبس بخصوص موجبات إلغاء التعرض هل ينفي الجمع بينهما لتحقيق الأثر القانوني، أم لمجرد توفر احدهما؟

¹- نفس المرجع السابق مجلة القضاء المدني ص 78.

²- عمر أزوكار مستجدات التحفيظ في ضوء قانون 14-07 ومدونة الحقوق العينية ص 142، الطبعة الأولى 2012 مطبعة النجاح الجديدة.

❖ بخصوص الفصل 32 ألزم توافر شرطي عدم تحقق أداء الوجيبة القضائية وحقوق المرافعة ولحدا الإدلاء بالحجج لأجل ترتيب الأثر القانوني وهو إلغاء التعرض الشئ الذي اعتبره محرجا من الناحية التشريعية.

❖ قصر مدة شهر الممنوحة كأجل للمتعرض بعد انصرام أجل التعرض قصد استكمال إيداع تعرضه مع استحضاره الإمكانية التي يخولها المشرع للمتعرض وطالب التحفيظ للدخول في مرحلة تفاوض من أجل الصلح داخل نفس الأجل، أي قبل انصرام الشهر الموالي لانتهاه اجل التعرض.

ويرى الأستاذ كذلك من بين المآخذ عدم حسم المشرع بخصوص مالكة المتعرض الذي يدلي بوثائق يرفقها بطلب تعرضه إلا أنها لا تنطبق على أرض الملك محل المنازعة لا موقعا ولا حدودا أولا تدل على التملك مطلقا.

وهكذا يصبح المتعرض مقيدا بأجل شهرين من تاريخ نشر الإعلان عن انتهاء التحديد بالجريدة الرسمية، وإذا انصرام هذا الأجل يمكن أن يسقط حقه في التعرض وبالتالي يبقى له حق التعويض عن الضرر فقط دون الاستفادة أو الاعتراف بحقه في العقار موضوع مطلب التحفيظ.