

اندثار المعالم الدالة على حدود العقار في ضوء التشريعات العقارية المغربية

The Disappearance of Features Indicating Property Boundaries under Moroccan Property Legislation

الدكتورة فاطمة الزهراء أباتوراب

أستاذة بكلية العلوم القانونية والسياسية

جامعة الحسن الأول بسطات

Dr. Fatima Zahra ABATOURAB

Professor, Faculty of Legal and Political Sciences

Hassan I University, Settat, Morocco

fatimazahra.abatourab@uhp.ac.ma

DOI: <https://doi.org/10.65040/remeye.2026.11.v02n30.09>



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

الملخص:

نتناول في هذه الدراسة ضوابط انطباق السند المحتج به على العقار محل النزاع عند اندثار معالم حدوده. ونميز لهذه الغاية بين حجية السند في إثبات الحق وكفاية بياناته لتعيين العقار؛ إذ لا يترتب على زوال المعلم زوال الحد، كما لا يفقد السند حجتيه وإنما قد يتعذر إثبات صلته بالعقار. ويُقصد باندثار المعلم الدال على الحد في هذه الدراسة زواله المادي كلياً أو جزئياً، ويُلاحق بذلك من حيث أثره في تعيين الحد، بقاءه مع تغير موقعه أو امتداده أو فقدانه دلالة على موضع الحد. ولا يدخل في هذه الصور تغير البيانات المتعلقة بأسماء الجيران والمواضع أو الاختلافات المرتبطة بالتصاميم والإحداثيات. كما نبحث في هذه المقالة عناصر تعيين العقار وإجراءات التحقيق التي تأمر بها المحكمة، والتي تراعي فيها ما إذا كان العقار محفظاً أو غير محفظ أو في طور التحفيظ. وننتهي في هذه الدراسة إلى أن البت في انطباق السند يعد من اختصاص القضاء، في حين تنحصر مهمة الخبير المنتدب المختص في الهندسة الطبوغرافية في إجراء القياسات، وفحص التصاميم ومقارنة الإحداثيات، وبيان موضع المعلم قبل اندثاره أو تغير موقعه.

الكلمات المفتاحية: معالم حدود العقار؛ اندثار المعالم؛ تعيين العقار؛ انطباق السند؛ الخبرة الطبوغرافية.

Abstract :

In this study, we examine the criteria governing whether an instrument relied upon relates to the property in dispute when its boundary markers have disappeared. To this end we distinguish between the instrument's evidentiary force in establishing the right claimed and the sufficiency of its particulars to identify the property. The disappearance of a boundary marker neither extinguishes the boundary nor deprives the instrument of its evidentiary force; it may, however, make it impossible to establish the connection between the instrument and the property. We distinguish among the total disappearance of the marker, its partial disappearance, and its continued existence despite a change in its location or extent, or despite its no longer indicating the position of the boundary. Changes in the particulars concerning the names of adjoining landowners and localities, as well as discrepancies relating to plans and coordinates, do not fall within these categories. We also examine the elements used to identify the property and the measures of inquiry ordered by the court, taking into account whether the property is unregistered, undergoing land registration, or registered. We conclude that determining whether the instrument relates to the property falls within the court's jurisdiction, whereas the role of the court-appointed expert specialising in topographic surveying engineering is confined to taking measurements, examining plans, comparing coordinates, and determining the position of the marker before it disappeared or changed location.

Keywords: Property Boundary Markers; Disappearance of Boundary Markers; Property Identification; Applicability of Title Documents; Land-Surveying Expertise.

مقدمة:

يقتضي الفصل في المنازعات المتعلقة بالحقوق العينية العقارية التحقق من عنصرين مترابطين: ثبوت الحق المدعى به، وتعيين العقار الذي يرد عليه هذا الحق. فإذا كان ثبوته يستند إلى السند المحتج به وإلى قواعد الإثبات المطبقة بحسب الوضعية

القانونية للعقار. فإن القضاء به يظل متوقفاً على التحقق من انطباقه -السند- على محل النزاع؛ إذ لا يجوز الحكم بالحق المدعى به ما لم يثبت أنه هو ذاته الذي ينصرف إليه السند المحتج به.

وتبرز الصعوبة العملية لهذا التحقق حين لا ينصب الخلاف على صحة السند أو قيمته الإثباتية، بل على تعيين العقار الذي تنصرف إليه آثاره. فقد يدلي الأطراف بسندات مستوفية لشروط الاحتجاج بها، ومع ذلك يظل تحديد العقار الذي يتعلق به كل سند محل نزاع. ولذلك لا يكون للترجيح بين هذه السندات محل قبل التحقق من انطباقها على العقار نفسه أو على الجزء المتنازع عليه.

ويتخذ التحقق من انطباق السند على محل النزاع بعداً خاصاً في نظام التحفيظ العقاري؛ إذ لا يُعد مجرد بيان يُدرج في مطلب التحفيظ، بل نتيجة لإجراءات قانونية وتقنية متكاملة. فقد ألزم المشرع طالب التحفيظ ببيان موقع العقار ومساحته وحدوده والأماكن المتصلة والمجاورة له، كما أوجب إرفاق المطلب بالرسوم والعقود والوثائق المؤيدة للحق المدعى به. ثم أخضع هذه البيانات للتحقق الميداني والتقني أثناء عملية التحديد، وتضمن نتائج هذه العملية في محضر التحديد، ويُرفق به التصميم المؤقت والوثائق المدلى بها، قبل استكمال عملية المسح وإنجاز التصميم العقاري النهائي. ويكشف ذلك أن تعيين العقار في نظام التحفيظ لا يقوم على السند وحده ولا على الوضع المادي وحده، وإنما على تكامل البيانات الواردة في مطلب التحفيظ ومرفقاته¹ مع المعطيات الميدانية والتقنية الناتجة عن عمليتي التحديد والمسح.

وفي هذا الإطار تؤدي المعالم الدالة على حدود العقار دوراً أساسياً في ضبط نطاقه وتمييزه عن العقارات المجاورة. وقد تكون هذه المعالم طبيعية أو علامات مادية تُنشأ للدلالة على الحدود. غير أن تعيين مواضع هذه الأخيرة لا يستند إلى هذه المعالم وحدها، بل إلى البيانات الوصفية للحدود والتصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري.

وإذا كان يُقصد بالمعلم الدال على الحد العنصر الطبيعي أو المادي الدال على موضع الحد، فإن الحد هو الخط الفاصل الذي يحدد نطاق العقار ويفصله عن العقارات المجاورة له² ولا يستتبع زوال المعلم زوال الحد قانوناً، وإن كان قد يجعل إعادة تعيين موضعه أكثر صعوبة. كما قد يبقى المعلم قائماً لكنه يفقد وظيفته في الدلالة على موضع الحد كما كان محدداً وقت تحرير السند. وبناءً عليه، يقصد باندثار المعلم الدال على الحد زوال العنصر الطبيعي أو المادي كلياً أو جزئياً، أو فقدانه وظيفته في الدلالة على موضع الحد. ويلحق بذلك من حيث أثره في تعيين العقار تغيير البيانات المتعلقة بموقعه وحدوده كأسماء الجيران والمواضع، متى أدى تغييرها إلى إضعاف القدرة على ربط السند بالعقار محل النزاع. غير أن تغيير هذه الأوصاف لا يعد اندثاراً

1 - في هذا الإطار انظر الفصلين 13 و14 من ظهير التحفيظ العقاري الصادر بتاريخ 12 غشت 1913، المعدل والمتمم بالقانون رقم 14.07 الصادر بتاريخ 22 نوفمبر 2011، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998 بتاريخ 24 نوفمبر 2011، الصفحة 5575.

كما تم تميمه أيضاً بالقانون رقم 57.12، الصادر بتاريخ 30 دجنبر 2013، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6224، بتاريخ 23 يناير 2014، الصفحة 262.

2 - لا يتضمن ظهير التحفيظ العقاري تعريفاً للمعلم الدال على الحد، غير أنه ألزم في الفصل 13 طالب التحفيظ أن يبين في مطلبه موقع العقار وحدوده والأماكن المتصلة به والمجاورة له، مما يفيد أن تعيين العقار لا يقوم على الحق المدعى به وحده، وإنما يستلزم بيان عناصر تسمح بتمييز وعائه عن العقارات المجاورة. ومن ثم لا ينشئ المعلم الحد، وإنما يدل على موضعه أو يساعد على إعادة تعيينه.

للمعلم بالمعنى المادي الدقيق، لاتصالها بالبيانات الوصفية للعقار لا بالوجود المادي للمعلم. ولا يؤثر اندثار المعلم في ثبوت الحق المدعى به أو في القيمة الإثباتية للسند، وإنما قد يؤثر في قابليته للانطباق على العقار محل النزاع. فقد يكون السند مستوفياً لشروطه القانونية ومتمتعاً بقيمته الإثباتية، ومع ذلك يتعذر الحكم بمقتضاه إذا لم تثبت صلته بالعقار محل النزاع. وفي المقابل لا يحول زوال المعلم دون أعمال السند متى أمكن إعادة تعيين العقار بالاستناد إلى عناصر أخرى ثابتة ومشروعة.

وعلى الرغم من أن اندثار المعلم لا يمس قيمة السند في إثبات الحق المدعى به، فإنه قد يتعذر الحكم بمقتضاه رغم استيفائه لشروطه المتطلبة قانوناً، إذا لم يثبت انطباقه على العقار محل النزاع. أما إذا أمكن إعادة تعيين العقار استناداً إلى عناصر أخرى ثابتة ومعتبرة قانوناً، فلا يكون زوال المعلم مانعاً من الحكم بمقتضى السند.

نقصد في هذه الدراسة "بالسند" كل رسم أو عقد أو وثيقة يُنتج بها لإثبات حق عيني عقاري أو لتعيين العقار الذي ينصرف إليه هذا الحق. ونعني "بحجية السند" الاعتداد بمضمونه في إثبات الحق المدعى به وفق قواعد الإثبات الواجبة التطبيق، بصرف النظر عن انطباقه على العقار محل النزاع. وسنستعمل عبارة "تطبيق الحجج" للدلالة على التحقق من تطابق البيانات الواردة في السند مع أوصاف العقار ومعالمه وحدوده، لتحديد ما إذا كان ينصرف إلى محل النزاع. وبناءً عليه، ما مدى تأثير اندثار المعالم الدالة على حدود العقار في تعيينه وإثبات انطباق السند المحتج به عليه، رغم بقاء الحدود قائمةً قانوناً واحتفاظ السند بحجيته؟

وتتفرع عن هذه الإشكالية الأسئلة الآتية: ما الوظيفة التي تؤديها معالم الحدود في تعيين العقار؟ وما صور اندثارها وأثر كل صورة في قابلية السند للانطباق؟ وما حدود سلطة المحكمة ومهمة الخبير المساح الطبوغرافي في التحقق من هذا الانطباق؟ ولمعالجة هذه الإشكالية وما يتفرع عنها من أسئلة، سنقوم بتحليل النصوص القانونية ذات الصلة في ضوء العمل القضائي والممارسة الإدارية في مجال التحفيظ العقاري، مع استحضار الوظيفة التي تؤديها وثائق التحديد والمسح العقاري في تعيين العقار.

وتبعاً لذلك، سنقسم هذه الدراسة إلى مبحثين: نخصص الأول لتعيين العقار عند اندثار المعالم الدالة على حدوده، ونعالج في الثاني تطبيق السند المحتج به عند اندثار تلك المعالم.

المبحث الأول: تعيين العقار عند اندثار معالم حدوده

لا تثير المعالم الدالة على حدود العقار إشكالاً قانونياً لمجرد اندثارها. إنما يثور الإشكال إذا ترتب على اندثارها تعذر تعيين العقار أو صعوبة إثبات صلته بالسند المحتج به، ولا سيما عند تغير المعلم أو فقدانه دلالة على موضع الحد. ويقصد بمعالم الحدود المظاهر الطبيعية أو العناصر المادية التي يُستدل بها على موضع الحد الفاصل بين العقارات المتجاورة، كالطرق والمجاري المائية والأسوار والأنصاب. أما أسماء الجيران وغيرها من الأوصاف المثبتة في السند فتندرج ضمن عناصر تعيين العقار وتمييزه عن غيره. ويُرجع إلى التصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري لضبط موقعه وحدوده من الناحية التقنية، ولا سيما عند اندثار المعالم أو تعذر تحديد موضع الحدود.

ويتم التحقق طبوغرافيا خلال عملية التحديد من البيانات المتعلقة بموقع العقار ومساحته وحدوده والأماكن المتصلة به والمجاورة له. ومن ثم لا يتأتى تعيين العقار بالاستناد إلى الأوصاف الواردة في السند وحدها، بل يتعين التحقق من مدى مطابقتها لواقع المادي في ضوء نتائج التحديد ووثائق المسح العقاري¹.

وإذا كان السند يُحتج به لإثبات الحق المدعى به، فإن معالم الحدود يستعان بها في تعيين العقار الذي ينصرف إليه هذا السند. فكلما أمكن التحقق من المعالم ومطابقتها للأوصاف الواردة فيه، أمكن الاستناد إليها لإثبات انطباقه على العقار محل النزاع؛ أما إذا زالت أو فقدت دلالتها على موضع الحد، تعين الرجوع إلى عناصر التعيين الأخرى للتحقق من هذا الانطباق. وتبعاً لذلك، سنقسم هذا المبحث إلى مطلبين، نخصص الأول لمناقشة وظيفة معالم الحدود في تعيين العقار، والثاني لتحليل صور اندثارها.

المطلب الأول: وظيفة معالم الحدود في تعيين العقار

لا يكفي ثبوت سبب اكتساب الحق العيني للحكم بانصرافه إلى عقار معين، بل يتعين كذلك إثبات أن محل النزاع هو العقار ذاته الذي ينصرف إليه السند المحتج به. ومن ثم، يقتضي الفصل في المنازعة التمييز بين حجية السند في إثبات الحق وبين قابليته للانطباق على محل النزاع؛ فقد يكون مستوفياً لشروط الاحتجاج به، من دون أن تكفي البيانات التي يتضمنها بشأن موقع العقار وحدوده لإثبات هذا الانطباق.

ويُستعان بمعالم الحدود في هذه المرحلة للتحقق من انطباق بيانات السند على العقار المدعى فيه. فإذا عُنِّي أحد الحدود بطريق أو مجرى مائي أو سور أو ملك مجاور منسوب إلى شخص معين، تعين التثبت من وجود المعلم وموقعه ومدى مطابقتها للبيان المثبت في السند. وتُقدَّر دلالته على موضع الحد في ضوء سائر عناصر التعيين، ولا سيما الحياة القائمة والتصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري.

قد تكون البيانات المتعلقة بحدود العقار مطابقة للواقع وقت تحرير السند. ومع ذلك قد لا تبقى كافية لتعيينه بسبب تغير المعالم أو تعاقب ملاك العقارات المجاورة أو تغير أسماء المواضع المشار إليها فيه. وفي هذه الحالات يتعين تحديد ما طرأ على عناصر التعيين من تغييرات، والتحقق من انطباق السند على العقار في وضعه الحالي. ويتم الاستناد في ذلك إلى التصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري، وإلى ما تسفر عنه المعاينة والخبرة وغيرها من إجراءات التحقيق ذات الصلة.

ولا تتساوى عناصر التعيين من حيث الدقة؛ إذ تُقدَّر دلالة كل عنصر بحسب مصدره وتاريخ إثباته وإمكان التحقق منه ومدى مطابقتها للواقع. وقد تكون البيانات المستمدة من تصميم أو وثيقة أعدتها جهة مختصة أكثر دقة في تحديد موقع العقار

1 - حنان السعيد، قراءة مقتضيات قانون التحفيظ الجديد المنظمة لعملية التحديد، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد 6، ماي 2012، الصفحة 93 وما بعدها. وللمزيد من التوسع في نفس الإطار انظر: هشام بصري، مسطرة التحفيظ وإشكالاتها العملية: دراسة تحليلية على ضوء القانون رقم 14.07 المغير والمتمم لظهير التحفيظ العقاري وكذا مدونة الحقوق العينية الجديدة، الطبعة الأولى، 2013.

- إدريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب: دراسة لنظام التحفيظ العقاري والفقه الإداري والعمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2018.

ومساحته من البيانات العامة الواردة في السند، أو من أسماء الجيران التي قد تفقد دلالتها بتغير الملاك. غير أن هذه البيانات لا تثبت بذاتها الحق العيني أو سبب اكتسابه. كما لا يكفي بقاء المعلم المادي ظاهراً للاعتماد عليه، بل يتعين التحقق من أنه المعلم ذاته المشار إليه في السند، وأنه لا يزال في الموضع الذي كان قائماً فيه وقت تحريره.

وقد تختلف الحدود المثبتة في السند عما يظهره تصميم لاحق أو تحدده الإحداثيات، كما قد يخالف موضع المعلم القائم ما تثبته وثائق المسح العقاري. وفي هذه الحالات لا يُرجَّح أحد العناصر لمجرد طبيعته أو قدمه. وإذا اقتضى الفصل في النزاع الأخذ بأحد العناصر دون غيره، وجب بيان أسباب ذلك ووجه الاستدلال به على انطباق السند على العقار محل النزاع.

ويختلف تطبيق الحجج عن دعوى تعيين الحدود بين الأملاك المتلاصقة؛ إذ يتعلق الأول بإثبات صلة السند بالعقار محل النزاع، بينما ينصب الثاني على دعوى تحديد الخط الفاصل بين عقارين متجاورين عند غموض موضعه أو النزاع بشأنه. وقد يستلزم إثبات هذه الصلة تحديد موضع الحد، من دون أن يؤدي ذلك إلى اتحاد المسألتين في الموضوع والأساس القانوني¹.

ولا يؤدي اندثار معالم الحدود إلى تعذر تعيين العقار متى أمكن الاستناد إلى عناصر أخرى منسجمة مع بيانات السند. ومن ثم يختلف أثر الاندثار بحسب ما إذا كان المعلم قد زال كلياً أو جزئياً، أو بقي قائماً مع فقدانه لدلالته على موضع الحد، وهو ما يقتضي بيان صور اندثار معالم الحدود في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: صور اندثار معالم حدود العقار

قد يزول المعلم الدال على الحد كلياً أو جزئياً، وقد يبقى قائماً بعد نقله من موضعه أو فقدانه لدلالته على الحد. وعليه يشمل الاندثار زوال المعلم مادياً وتعذر الاستدلال به رغم بقاءه. أما تغير البيانات المثبتة في السند أو تعذر الرجوع إلى التصميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري، فلا يُعد أي منهما من صور اندثار معالم الحدود، وإن كان قد يؤدي إلى صعوبة تعيين العقار. وتمثل الصورة الأولى في الزوال الكلي للمعلم، بحيث لا يبقى في موقع العقار أثر ظاهر يمكن الاستدلال به على موضع الحد. ومن أمثلته هدم سور أو اقتلاع نُصب أو إزالة شجرة أو ردم بئر أو تسوية خندق أو اندثار مجرى مائي. وقد يحدث الزوال بفعل عوامل طبيعية، كالفيضانات والانجراف التربة وزحف الرمال وسقوط الأشجار، كما قد ينتج عن تدخل بشري، كأعمال البناء وشق الطرق وأشغال التهيئة والاستغلال الفلاحي.

ولا يترتب على الزوال الكلي للمعلم زوال الحد قانوناً أو المساس بالحق العيني الذي يُستدل بالسند على ثبوته، وإنما يقتصر أثره على فقدان أحد عناصر تعيين موضع الحد. ولذلك ينصرف البحث في هذه الحالة إلى التحقق من وجود عناصر أخرى

1 - أنظر بشأن دعوى تعيين الحدود بين الأملاك المتلاصقة: المادة 70 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، الصادر بتاريخ 22 نونبر 2011، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 5998، بتاريخ 24 نونبر 2011، الصفحة 5587، كما تم تعديله وتتميمه.

وللتوسع في هذا الإطار أنظر: محمد مومن، تعيين الحدود بين الأملاك المتلاصقة: قراءة في المادة 70 من مدونة الحقوق العينية، ضمن أعمال الندوة العلمية: مدونة الحقوق العينية بين الواقع والمأمول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، ماي 2015، الصفحة 151 وما بعدها.

تسمح بإعادة تحديد هذا الموضوع، كاليبانات الواردة في السند والتصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري والمعالم الأخرى التي يمكن التحقق من موقعها وصلتها بالعقار.

ومن حالات إعادة تعيين موضع الحد ما تناولته دورية المحافظ العام عدد 332 بشأن العقارات التي ضاعت علامات حدودها قبل إعداد تصميم لها. وتكمن الصعوبة التقنية لهذه الحالة في عدم وجود تصميم سابق يمكن الرجوع إليه لضبط موقع العقار وحدوده، مما يقتضي الاستناد إلى ما يتوافر من وثائق وبيانات أخرى¹.

أما الصورة الثانية من صور اندثار معالم الحدود فتتحقق بزوال المعلم جزئياً، بحيث يبقى منه جزء أو أثر مادي لا يكفي وحده لتعيين موضع الحد. ومن أمثلة ذلك بقايا سور قديم أو أحجار متفرقة كانت تكون نُصباً أو جزء من ساقية أو طريق أو بقايا بناء ورد ذكره في السند. ويقتضي الاستناد إلى هذا الأثر التحقق من أنه من بقايا المعلم، وتقدير دلالة على موضع الحد.

ولا يُعتمد على الجزء الباقي من المعلم لمجرد وجوده في الميدان؛ إذ يتعين التحقق من أنه جزء من المعلم المشار إليه في السند، ومن بقاءه في موضعه الأصلي، ومن إمكان تحديد امتداده السابق. فقد يكون الأثر القائم جزءاً من المعلم الأصلي، وقد يكون عنصراً مستحدثاً لا صلة له به، كما قد يكون منقولاً من موضعه أو متغير الامتداد بفعل العوامل الطبيعية أو التدخل البشري. ولذلك يقدر الجزء الباقي في ضوء البيانات الواردة في السند والحيازة والتصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري وسائر عناصر الإثبات ذات الصلة.

وتتحقق الصورة الثالثة عندما يظل المعلم قائماً مع تغير موقعه أو امتداده أو زوال دلالة على موضع الحد المشار إليه في السند. فقد يبقى الطريق موجوداً رغم تغيير مساره، أو يظل المجرى المائي ظاهراً بعد تحوله عن مجراه السابق، أو يُنقل النصب من موضعه الأصلي أو يبقى السور قائماً بعد تغيير امتداده.

ولا يكفي تبعاً لذلك بقاء المعلم ظاهراً للاعتماد عليه في تحديد موضع الحد، بل يتعين التحقق من موقعه وامتداده وقت تحرير السند، ومقارنة وضعه السابق بوضعه الحالي. فإذا ثبت انتقاله أو تغير امتداده، ضعفت صلاحيته للدلالة على موضع الحد، ما لم تؤيده عناصر أخرى تسمح بإعادة تحديد الموضع الذي كان موجوداً فيه. وتختلف هذه الصورة عن الزوال الكلي والجزئي؛ لأن المعلم يظل قائماً مادياً، بينما تصبح دلالة على موضع الحد محل نزاع.

ويجب تمييز هذه الصورة عن تغير البيانات الواردة في السند بشأن حدود العقار، ولا سيما أسماء الجيران والمواضع والبيانات المتعلقة بالعقارات المجاورة. فانتقال ملكية العقار المجاور إلى خلف عام أو خاص لا يؤدي بذاته إلى اندثار معلم الحد ولا إلى تغير الحد القائم، لكنه قد يجعل اسم المالك السابق غير كافٍ للتعرف على العقار المجاور المقصود. كما قد تتغير أسماء المواضع أو يتسع النطاق المكاني الذي يُطلق عليه الاسم ذاته أو يتغير تخصيص العقار أو وجه استعماله، كتحويل الأرض الفلاحية إلى عقار مبن من دون أن يشكل ذلك زوالاً مادياً للمعلم.

1 - دورية المحافظ العام عدد 332 بتاريخ 21 ماي 2001، بشأن إعادة تحديد العقارات التي ضاعت علامات حدودها قبل إعداد تصميم لها.

ولا يحول تغير بيانات السند المتعلقة بأسماء الجيران والمواضع دون الاستدلال بها على حدود العقار، متى أمكن تعيين العقار المجاور أو الموضع المقصود بها وقت تحرير السند. ويقتضي ذلك تتبع الوضع المادي والقانوني للعقار المجاور، وما قد يكون طراً عليه من انتقال في الملكية أو تقسيم أو إدماج، والاستعانة بالوثائق والبيانات الكفيلة بالربط بين التسمية القديمة والوضع الراهن. ومن ثم فإن اختلاف هذه البيانات عما هو ثابت في الوضع الراهن يُعدّ تغيراً في بيانات تعيين العقار لا صورةً من صور الاندثار المادي للمعالم حدوده. وفي هذا السياق اعتبرت محكمة النقض أن عناصر المقارنة التي يعتمد عليها الخبير في معاينة العقار وتحديد حدوده لا يلزم فيها التقيد بما كانت عليه حدوده سنة 1958، بالنظر إلى ما يطرأ على الحدود عادة من تغيرات مستمرة بفعل انتقال الملكية وتغير الملاك والأنصب¹. ويُستفاد من ذلك أن مجرد اختلاف البيانات القديمة عن الوضع الراهن لا يكفي لاستبعادها، متى أمكن التحقق من استمرار صلتها بالعقار المقصود.

كما أن إلزام طالب التحفيظ ببيان الأملاك المتصلة والمجاورة في مطلب التحفيظ يجعل العقار المجاور أحد عناصر تعيين العقار المطلوب تحفيظه، من دون أن يجعل شخص ماله عنصرًا مكوّنًا للحد. ولذلك لا يؤدي تغير مالك العقار المجاور إلى تغير الحد، وإنما يقتضي تعيين العقار الذي كان اسم المالك الوارد في السند يحيل عليه. وفي هذا الإطار أكدت دورية المحافظ العام عدد 386 أن أصحاب الأملاك المجاورة يُستدعون إلى عملية التحديد لإبداء ما قد يكون لهم من ملاحظات أو منازعات بشأن الحدود، من غير أن تكون موافقتهم شرطاً للبت في مطلب التحفيظ². ويؤكد ذلك أن صفة المجاور تتصل بدوره في مناقشة الحدود أثناء عملية التحديد، لا باعتبار شخصه عنصرًا مكوّنًا لها.

وعلى المستوى التقني لا يُعدّ تعذر الرجوع إلى أصل التصميم أو اختلاف نسخه أو ثبوت خطأ في القياس أو تغير نقاط الإسناد التقنية المعتمدة فيه من صور اندثار معالم الحدود؛ إذ تتصل هذه الحالات بسلامة الوثائق والبيانات التقنية وإمكان تطبيقها على الواقع. ولا تُعدّ كذلك عمليات التقسيم أو الضم أو التحديد التكميلي اندثارًا للمعالم، وإن كان من شأنها أن تستلزم تحيين البيانات التقنية السابقة أو التحقق من استمرار انطباقها على العقار. ويقتضي تقييم هذه الوثائق والبيانات التحقق من مصدرها وتاريخها والغرض الذي أُعدت من أجله، ومدى انطباقها على العقار، مع الاستعانة بالخبرة عند الاقتضاء.

وبناءً عليه، فالمعلم الدال على الحد قد يندثر كلياً أو جزئياً، كما قد يتغير موقعه أو امتداده أو يفقد دلالة على موضع الحد رغم عدم اندثاره. ويخرج عن هذه الصور تغير بيانات السند المتعلقة بأسماء الجيران والمواضع، والاختلافات المتعلقة بالتصاميم والإحداثيات؛ إذ يتصل الأول ببيانات تعيين العقار، ويتصل الثاني بسلامة البيانات التقنية وإمكان تطبيقها على الواقع. ويتربط على هذا التمييز اختلاف وسائل إعادة تعيين العقار؛ فالزوال الكلي يستلزم البحث عن عناصر تعيين بدلية، والزوال الجزئي يقتضي التحقق من صلة البقايا بالمعلم الأصلي، أما بقاء المعلم مع تغير حاله فيقتضي استعادة موقعه أو امتداده السابق، أو تعيين

1 - قرار محكمة النقض عدد 46/4 الصادر بتاريخ 14 فبراير 2023، في الملف العقاري عدد 616/7/4/2021، متاح ب بوابة الاجتهاد القضائي للمجلس الأعلى للسلطة القضائية.

2 - دورية المحافظ العام عدد 386 بتاريخ 14 أبريل 2011، بشأن موافقة المجاورين على عمليات التحديد.

موضع الحد الذي كان يدل عليه. وقد يثير اندثار معالم الحدود صعوبة في تطبيق السند المحتج به على العقار وهو ما سنتناوله في المبحث الثاني.

المبحث الثاني: تطبيق السند المحتج به على العقار عند اندثار معالم حدوده

يتوقف إمكان تطبيق السند على العقار عند اندثار معالم حدوده على توافر عناصر تعيين تثبت الصلة بينهما؛ فلا يحول مجرد زوال المعلم أو تغييره دون هذا التطبيق. ولا يتحقق التعارض بين السندات لمجرد اختلاف بيانات الحدود أو أسماء الجيران أو المساحات الواردة فيها، بل يتعين أولاً التحقق من انصراف كل منها إلى العقار نفسه أو إلى الجزء ذاته منه. فإذا لم يثبت أن السندات تنصب على محل واحد فلا مجال للترجيح بينها، وإنما يتجه البحث إلى تعيين محل كل سند. وعلى هذا الأساس، نتناول في المطلب الأول مدى انطباق السند المحتج به على العقار رغم اندثار معالم حدوده، ثم نبحث في المطلب الثاني دور القضاء في التحقق من هذا الانطباق.

المطلب الأول: قابلية السند المحتج به للانطباق على العقار عند اندثار معالم حدوده

لا تلازم بين حجية السند في إثبات الحق وانطباقه على العقار محل النزاع؛ فالحجية تتعلق بالقيمة الإثباتية التي يقرها القانون للسند، في حين يتوقف الانطباق على ثبوت الصلة بين بياناته والعقار المدعى فيه. ومن ثم قد يكون السند مستوفياً لشروط الاحتجاج به من دون أن تكون بياناته كافية لتعيين العقار. ولذلك يتوقف الحكم بمقتضاه على إمكان إثبات تلك الصلة، ولا سيما عند زوال المعالم المشار إليها فيه أو تغيير موقعها أو فقدانها دلالتها على موضع الحد.

وتبرز صعوبة إثبات هذه الصلة بوجه خاص في العقارات غير المحفظة، عندما يعتمد تعيين العقار في السند على أسماء الجيران أو المواضع، أو على طرق أو سواقي أو أشجار أو أسوار زالت أو تغير موقعها. ولا يؤدي زوال هذه العناصر بذاته إلى استبعاد السند، متى أمكن تعيين العقار بالاستناد إلى عناصر أخرى تتفق مع بياناته. ويخضع إثبات ملكية العقارات غير المحفظة والحقوق العينية الواردة عليها في جانب منه للقواعد المقررة في المادة 3 من مدونة الحقوق العينية، ويمكن في نطاق إثبات انطباق السند الاستناد إلى الحياة والسندات المتعلقة بالعقارات المجاورة وعقود التفويت المتعاقبة والتصاميم ووثائق المسح العقاري.

أما إذا كان العقار في طور التحفيظ، فلا يُقدَّر أثر اندثار معالم حدوده استناداً إلى السند المدلى به وحده، بل تُراعى كذلك البيانات والوثائق والإجراءات المنجزة في إطار مسطرة التحفيظ. فعملية التحديد تهدف إلى ضبط موقع العقار ومحيطه وحدوده، وتعيين الأملاك المتصلة به والمجاورة له، بالاستناد إلى بيانات مطلب التحفيظ والوثائق المؤيدة له¹، وما تجري معانيته

1 - في هذا الإطار انظر مذكرة المحافظ العام رقم 5656 بتاريخ 12 ماي 2010، في شأن السندات المدعمة لمطالب التحفيظ.

ميدانيًا. وتثبت نتائج العملية في محضر التحديد الذي يُرفق بالتصميم المؤقت والوثائق المدلى بها، قبل استكمال الإجراءات التقنية الرامية إلى ضبط المساحة وإعداد التصميم العقاري¹.

وإذا زال المعلم بعد إنجاز عملية التحديد يمكن الرجوع إلى محضر التحديد والتصميم المؤقت والوثائق المرتبطة بملف مطلب التحفيظ للتحقق من موقعه السابق ومن حدود العقار المطلوب تحفيظه².

وتكتسي وثائق التحديد أهمية مماثلة في نطاق التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية؛ إذ يتضمن محضر التحديد وصفًا دقيقًا للعقار بخصائصه ومميزاته ومشتملاته ومساحته، ووصفًا لمواقع الأنصاب والحدود، كما تضع لجنة التحديد تصميمًا مؤقتًا للعقار. فإذا زالت الأنصاب قبل المصادقة على عملية التحديد، أمكن الاستعانة بالمحضر والتصميم المؤقت في إعادة تعيين المواقع التي وضعت فيها، مع مراعاة الطابع المؤقت لهذا التصميم. أما إذا زالت بعد المصادقة فيكون الرجوع إلى محضر التحديد والتصميم العقاري اللذين استند إليهما مرسوم المصادقة، إذ يترتب على هذه المصادقة تحديد الوضعية القانونية للعقار وحدوده ومشتملاته بصفة نهائية. ولا يعد الرجوع إلى هذه الوثائق إنشاءً لحدود جديدة أو تعديلًا لها، ما دام ينحصر في التحقق من الحدود التي سبق ضبطها. أما المنازعة في الحدود أو المطالبة بحق عيني، أثناء جريان مسطرة التحديد، فتخضع لمسطرة التعرض المقررة قانونًا³.

وينبغي التمييز بعد تحفيظ العقار بين وضعيته القانونية كما هي ثابتة في الرسم العقاري، وبين تجسيد حدوده ماديا بالاستناد إلى التصميم العقاري والوثائق المرتبطة به⁴. ولا يترتب عن زوال الأنصاب أو غيرها من المعالم المادية تعديل الوضعية القانونية للعقار أو تغيير حدوده، غير أنه قد يثير صعوبة تقنية في إعادة تحديد موضع هذه الحدود، ولا سيما عند الادعاء بامتداد حيازة صاحب العقار المجاور إلى جزء من العقار المحفظ، أو بعدم مطابقة الوضع القائم للتصميم العقاري.

وينصرف التحقق في هذه الحالة إلى مقارنة الوضع الميداني ببيانات الرسم والتصميم العقاريين والوثائق التقنية المعتمدة، ولا يمتد إلى إنشاء حدود جديدة أو تغيير الوضعية القانونية للعقار بغير الإجراءات المقررة قانونًا. وتقتصر وظيفة الخبرة على التحقق التقني من مدى هذه المطابقة؛ فلا تمتد مهمة الخبير إلى تعديل الحدود أو تقرير حقوق غير مقيدة بالرسم العقاري.

1 - انظر الفصلين 20 و 21 من ظهير التحفيظ العقاري، والمادة 4 من المرسوم رقم 2.13.18 في شأن إجراءات التحفيظ العقاري، الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2014، المنشور بالجريدة الرسمية عدد 6277، بتاريخ 28 يوليوز 2014، كما وقع تغييره بالمرسوم رقم 2.21.605 الصادر بتاريخ 30 نونبر 2021، والمنشور بالجريدة الرسمية عدد 7051، بتاريخ 27 دجنبر 2021.

2 - علي العيساوي، إجراءات تسيير عملية التحديد المؤقت للعقار في القانون رقم 14.07: دراسة قانونية في ضوء تعديل ظهير التحفيظ العقاري، مجلة دفاتر قانونية، العدد 32، 2025، الصفحة 77.

3 - خالد فضلي، التصفية القانونية لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 49، شتنبر-دجنبر 2023، الصفحة 158 وما يليها؛ محمد فاري، التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مجلة استشراف للدراسات والأبحاث القانونية، العدد 23، 2023، الصفحات ابتداء من 26؛ وانظر كذلك مذكرة المحافظ العام عدد 2019/15، الصادرة بتاريخ 30 شتنبر 2019، في شأن القانون رقم 63.17 المتعلق بالتحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية.

4 - للتوسع في مسألة التمييز بين الوضعية القانونية الثابتة بالرسم العقاري ومطابقتها للواقع انظر: الحسين الصفاوي، تحيين الرسوم العقارية بين التأسيس والمطابقة للواقع، مجلة الفقه والقانون، العدد 19، ماي 2014، الصفحة 265 وما يليها.

ولا يحول اندثار المعالم المشار إليها في السند دون تطبيقه، متى ظلت باقي البيانات كافية لتعيين العقار وإثبات صلة السند به. أما إذا كان تعيين العقار في السند قائماً على معلم واحد ثم زال، ولم تتوافر قرائن أخرى تبين موضعه فقد يتعذر إثبات هذه الصلة. وبين هاتين الصورتين تتدرج الحالات بحسب طبيعة المعلم وتاريخ تحرير السند واستقرار الحياة وتوافر الوثائق التقنية، ومدى توافق مجموع هذه المعطيات مع بيانات السند.

ولا يترتب على خلو السند من بيان مساحة العقار تعذر انطباقه، متى كانت بياناته الأخرى كافية لتعيينه. كما لا يؤدي اختلاف المساحة الواردة في السند عن الوضع الميداني إلى نفي الانطباق، ولا سيما إذا كانت المساحة الواردة فيه تقريبية أو جرى تحديدها بوسائل قياس قديمة. ومع ذلك تزداد أهميتها حين لا تكفي بيانات الحدود أو يتعذر التحقق من المعالم المشار إليها في السند. وفي جميع الأحوال، تُقدّر المساحة ضمن مجموع عناصر تعيين العقار، ولا يُعتمد عليها وحدها لإثبات الانطباق أو نفيه¹. وكذلك لا يرتبط تعيين الحد بشخص المالك المجاور المذكور في السند، وإنما بالعقار الذي كان يملكه وقت تحريره. فإذا انتقلت ملكيته إلى الورثة أو الغير، لم يتغير الحد لمجرد تغير المالك، غير أن تعيين موضع الحد قد يقتضي تتبع ما طرأ على ذلك العقار من تغيرات قانونية أو مادية. ولذلك لا يحول تغير اسم الجار دون انطباق السند، متى أمكن التعرف على الملك المقصود بهذه التسمية.

وقد يكشف التحقق من عناصر تعيين العقار أن التعارض بين السندات ظاهري لا حقيقي؛ إذ قد تختلف بعض بياناتها ثم يتبين من المعاينة أو الخبرة أن كلاً منها ينصرف إلى عقار مستقل. وقد يتبين أن السندات رغم اختلاف بياناتها تتعلق بنفس العقار أو ببعض أجزائه، وذلك من خلال تتبع التفويطات ومراجعة وثائق العقارات المجاورة والتصاميم. ويستفاد من قضاء محكمة النقض أن الترجيح بين السندات لا يكون إلا بعد التحقق من تساويها في الإثبات والانطباق على العقار المدعى فيه؛ لأن الترجيح يفترض تزامهما على محل واحد².

وتتولى المحكمة تقدير صلة السند بالعقار في ضوء الأدلة المقدمة لها، وفي ضوء ما تأمر به من إجراءات التحقيق، وهو ما سنتناوله في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: دور القضاء في التحقق من انطباق السند على العقار في حالة اندثار معالم حدوده

إذا تعلق النزاع بعقار في طور التحفيظ، وجب التمييز بين اختصاص المحافظ على الأملاك العقارية خلال المرحلة الإدارية من المسطرة، واختصاص المحكمة بعد إحالة ملف مطلب التحفيظ إليها للبت في التعرضات. فالمحافظ يتولى تدبير الإجراءات

1 - كنزة الغنام، مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2015-2016، الصفحة 259 وما يليها.

2 - قرار محكمة النقض عدد 17، الصادر بتاريخ 15 يناير 2019، في الملف المدني عدد 2382/1/4/2018، التقرير السنوي لمحكمة النقض لسنة 2019، الصفحة 41.

الإدارية المتعلقة بالمطلب والتعرضات، في حين تبت المحكمة في وجود الحق المدعى به من قبل المتعرض وطبيعته ومشتملاته ونطاقه¹.

ويخول الفصل 34 من ظهير التحفيظ العقاري للقاضي المقرر الانتقال إلى العقار موضوع النزاع لتطبيق الرسوم أو إجراء بحث بشأنه، مع إمكانية الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي عند الاقتضاء².

وقد اعتبرت محكمة النقض أن التحقيق يقتضي تحديد الجزء المدعى فيه وحدوده ومساحته وموقعه، وتطبيق حجج الطرفين عليه، مع إمكان الاستعانة بمهندس مساح طبوغرافي محلف³، كما أكدت أن تطبيق الحجج يتولاها القاضي أو المستشار المقرر⁴.

ولا يكفي ثبوت الحق المدعى به للحكم بصحة التعرض، بل يتعين كذلك تعيين العقار أو الجزء الذي يرد عليه. ولذلك أوجب الفصل 37 من ظهير التحفيظ العقاري على المحكمة أن تبين في حكمها حدود الأجزاء المحكوم بها لفائدة المتعرضين ومساحتها، وفي حالة الشيع نصيب كل واحد منهم. وتزداد أهمية هذا التعيين عند اندثار معالم الحدود؛ لما قد يترتب عليه من صعوبة في تحديد وعاء التعرض وتنفيذ الحكم.

ولا تندرج الوثائق المنجزة خلال المرحلة الإدارية من مسطرة التحفيظ، ومن بينها محضر التحديد والتصميم المؤقت والوثائق ذات الطبيعة التقنية، ضمن إجراءات التحقيق القضائي، وإنما تُعدّ من وثائق المرحلة الإدارية التي يجوز للمحكمة الاستناد إليها في بحث النزاع إلى جانب باقي مشتملات ملف مطلب التحفيظ⁵. وتقدر المحكمة قيمة هذه الوثائق في ضوء مصدرها ومضمونها ومدى اتساقها مع باقي عناصر الملف، من دون أن تمنحها حجية مطلقة في إثبات انطباق السند⁶. كما لا تعيد المحكمة إجراء التحديد المنجز خلال المرحلة الإدارية، وإنما تتحقق مما إذا كانت نتائجه والوثائق المرتبطة به تسمح بتعيين العقار أو الجزء المدعى فيه وتطبيق السند عليه.

1 - أمال جداوي، المؤسسات المتدخلة في مسطرة التحفيظ العقاري: بحث في توزيع الاختصاص بين المحافظ والقضاء على ضوء القانون 14.07، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول وجدة، السنة الجامعية 2012-2013، الصفحة 5 وما يليها.

2 - وللتوسع في هذا الإطار انظر : إدريس كركين، التحقيق في دعوى التحفيظ العقاري في ضوء القانون 14.07 وتوجه محكمة النقض، منشورات مجلة المهن القانونية والقضائية، سلسلة الدراسات والأبحاث المدنية والعقارية، العدد 1 و2، نوفمبر 2019، الصفحة 61 وما يليها؛ وفي الإطار نفسه، انظر: سمير أفلاح، دور القاضي المقرر أو المستشار المقرر في مرحلة التحقيق في قضايا التعرضات على مسطرة التحفيظ العقاري: المعالجة والخبرة نموذجاً، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد 50، يناير 2023، الصفحة 437 وما يليها.

3 - قرار محكمة النقض عدد 157، الصادر بتاريخ 26 مارس 2019، في الملف المدني عدد 601/1/4/2018، التقرير السنوي لمحكمة النقض، مرجع سابق، الصفحة 47.

4 - قرار محكمة النقض عدد 94، صادر بتاريخ 18 أبريل 2023، في الملف العقاري عدد 2021/1/7/2256، غير منشور.

5 - للتوسع في هذا الإطار انظر : عبد الحكيم اعليلو، واقع إجراءات التحديد بين العمل الهندسي والبحث القانوني في مسطرة التحفيظ العقاري: دراسة مقارنة، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، العدد 18، 2021، الصفحة 101 وما يليها.

6 - سعيد بوسنة، محضر المهندس المساح الطبوغرافي، أية حجية؟، مجلة منازعات الأعمال، العدد 84، فبراير 2024، الصفحة 164 وما يليها.

وتستعين المحكمة بالمعينة للوقوف على حالة المعلم وما بقي منه، وبالخبرة الطبوغرافية لإجراء القياسات ومطابقة الوضع الراهن بالتصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري¹، بما يسمح بتحديد موقع المعلم القائم أو إعادة تعيين موقعه السابق. ولا تستمد المعينة قيمتها من مجرد إثبات بقاء المعلم أو زواله، وإنما من مدى إسهام نتائجها في الربط بين بيانات السند والعقار. فزوال سور أو ساقية لا يؤدي إلى استبعاد السند متى بقيت عناصر أخرى كافية لتعيين العقار، كما أن وجود أثر مادي لا يكفي إذا لم تثبت صلته بالمعلم الوارد فيه. وفي تطبيق لذلك، أيدت محكمة النقض اعتماد محكمة الموضوع على معينة أجراها المستشار المقرر رفقة الخبير المتدرب المختص في الهندسة الطبوغرافية، بعد ربط نتائجها بالسند ومظاهر الحياة الثابتة والمعطيات المادية².

وقد اعتبرت محكمة النقض أن الخبرة لا تغني عن المعينة القضائية متى اقتضى تطبيق رسوم الأطراف أو التحقق من أسباب اختلاف الحدود الوقوف على المعطيات المادية المتصلة بالعقار³ كما اعتبرت أنه لا يجوز استبعاد سند ما بدعوى عدم انطباقه، من غير اتخاذ أي إجراء من إجراءات التحقيق يحدد محل النزاع وتطبق عليه حجج الطرفين⁴. وإذا تعلق النزاع بتداخل الحدود أو تعذر ضبط الوعاء العقاري، تعين إسناد الخبرة إلى مهندس مساح طبوغرافي مختص تتناسب مؤهلاته مع طبيعة المأمورية⁵.

ويقرر الفصل 59 من قانون المسطرة المدنية الجاري به العمل قصر الخبرة على المسائل التقنية، وهو التوجه نفسه الذي يؤكد القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين، وتقابله المادة 123 من القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، بعد دخول هذين القانونين حيز التنفيذ.

وتحدد المحكمة مأمورية الخبير في مسائل تقنية كيبانه حالة المعلم وما بقي منه، وتحديد موقعه السابق بالاستناد إلى التصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري، وقياس الجزء المتنازع عليه، والمقارنة بين الحدود والمساحة والمعالم الواردة في السند وبين نتائج المعينة والقياسات الطبوغرافية. ولا تمتد هذه المأمورية إلى تقرير انطباق السند قانوناً على العقار أو تقدير حجته أو ترجيحه على غيره. وقد كرس القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين هذا الفصل بين المهمة التقنية للخبير والاختصاص

1 - كريمة الصنهاجي، الخبرة القضائية في المنازعات العقارية: التعرض على مطلب التحفيظ نموذجاً، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، العدد 22، أكتوبر 2022، الصفحة 25 وما يليها. وفي نفس السياق أنظر: مذكرة المدير العام للوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية عدد 122 بتاريخ 5 دجنبر 2011، في شأن إنجاز عمليات التحديد والعمليات الهندسية اللاحقة.

- عبد العالي دقوقي، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق: دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2020، الصفحة 195 وما بعدها.

2 - قرار محكمة النقض عدد 4/426، صادر بتاريخ 18 يوليوز 2017، الملف عدد 1852/4/1/2015، غير منشور.

3 - قرار محكمة النقض عدد 115، الصادر بتاريخ 5 مارس 2019، في الملف المدني عدد 7278/1/4/2017، التقرير السنوي لمحكمة النقض، مرجع سابق، الصفحة 44.

4 - قرار محكمة النقض عدد 222، الصادر بتاريخ 16 أبريل 2019، في الملف المدني عدد 1899/1/4/2018، المرجع نفسه، الصفحة 51.

5 - قرار محكمة النقض عدد 25/1، صادر بتاريخ 9 يناير 2024، في الملف العقاري عدد 1897/7/1/2021، غير منشور.

القانوني للمحكمة¹، وفي نفس الإطار أوجبت المادة 123 من القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية تحديد موضوع الخبرة في صورة أسئلة تقنية لا تتعلق بمسائل قانونية². وهذا ما ينسجم مع ما قضت به محكمة النقض لما قصرت مهمة الخبير في تحديد محل النزاع وضبط حدوده ومساحته، وأبقت تطبيق رسوم الأطراف ومعاينة طبيعة العقار من صلاحيات المحكمة³.

وينحصر دور البحث والاستماع إلى الشهود في إثبات الوقائع المادية، كالاسم القديم لعقار مجاور، أو موقع طريق أو ساقية اندثرت، أو مظاهر الحياة المرتبطة بالمعلم الوارد في السند. ولا تصلح الشهادة لإثبات وجود معلم لا أصل له في السند أو الوثائق، كما لا يعول عليها في إثبات انطباق السند إذا اقتضت على عبارات عامة لا تتضمن وقائع محددة قابلة للتحقق⁴.

ولا يغير اندثار المعلم عبء إثبات انطباق السند، فيظل على المتمسك به تقديم عناصر تكفي لتعيين العقار وإثبات انصراف بيانات السند إليه⁵. ولا تعد إجراءات التحقيق بديلاً عن هذا الإثبات، وإنما تمكن المحكمة من فحص عناصره وتقدير كفايتها.

وإذا لم تثبت الصلة بين السند والعقار، فلا تقضي المحكمة ببطالان السند أو بانعدام حجتيه لمجرد تعذر تطبيقه، وإنما تتحدد النتيجة بحسب صفة الطرف المتمسك به وعبء الإثبات الواقع عليه. فإذا كان متعرضاً ولم يثبت الحق المدعى به وانطباق سنده، قضت المحكمة بعدم صحة تعرضه؛ أما في غير منازعات التحفيظ، فتفرض طلب المدعي إذا لم يثبت انطباق سنده على العقار محل النزاع. ولا يحول ذلك دون الاحتجاج بالسند بالنسبة إلى عقار آخر تثبت صلته به.

وتقدر المحكمة نتائج إجراءات التحقيق، فلا تكون ملزمة برأي الخبير، ولها أن تطلب منه إيضاحات أو تأمر بخبرة أخرى إذا كان تقريره ناقصاً أو غامضاً أو غير قائم على أساس تقني كاف⁶. ويتعين عليها تعليل اعتمادها نتائج إجراءات التحقيق أو استبعادها، ولا سيما عند تعارض تقرير الخبرة مع المعاينة أو الوثائق التقنية. وفي هذا الإطار، نقضت محكمة النقض قراراً اعتمد تقرير خبرة تضمن تناقضاً بشأن حدود العقار، من غير بيان العلاقة بين مطلب التحفيظ والرسم العقاري⁷.

1 - أنظر المادة 3 من القانون رقم 01.24 المتعلق بالخبراء القضائيين، الصادر بتاريخ 28 يوليوز 2026، الجريدة الرسمية عدد 7533، بتاريخ 10 غشت 2026، إذ تنص على أن الخبير يتولى بتكليف من المحكمة التحقيق في نقط تقنية، ويمنع عليه إبداء الرأي في الجوانب القانونية. ويدخل هذا القانون حيز التنفيذ بعد انصرام تسعين يوماً من تاريخ نشره، وفقاً للمادة 74 منه، وعلى نسخ مقتضيات القانون رقم 45.00 ابتداءً من تاريخ دخوله حيز التنفيذ، مع استمرار العمل بالنصوص المتخذة لتطبيق القانون المنسوخ، فيما لا يتعارض مع القانون الجديد، إلى حين تعويضها.

2 - القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية، الصادر بتاريخ 11 فبراير 2026، الجريدة الرسمية عدد 7485، بتاريخ 23 فبراير 2026.

3 - قرار محكمة النقض عدد 1/180، صادر بتاريخ 25 فبراير 2025، في الملف عدد 2023/1/7/3301، غير منشور.

4 - انظر المواد من 135 إلى 137 من القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية.

5 - ينسجم ذلك مع القاعدة العامة في الإثبات الواردة في الفصل 399 من ظهير الالتزامات والعقود، ومؤداها أن إثبات الالتزام على مدعيه، مع مراعاة القواعد الخاصة بإثبات الحقوق العينية العقارية، ولا سيما المادة 3 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية.

6 - انظر المادتين 128 و130 من القانون رقم 58.25 المتعلق بالمسطرة المدنية.

7 - قرار محكمة النقض عدد 433، الصادر بتاريخ 28 ماي 2019، في الملف المدني عدد 3831/1/8/2018، التقرير السنوي لمحكمة النقض لسنة 2019، الصفحة 69.

وتراعي المحكمة عند تقديرها انطباق السند مدى كفاية بياناته لتعيين العقار، وإمكان تحديد موضع المعلم السابق واتساق الحدود والمساحة مع التصاميم والوثائق التقنية، وعدم تعارض نتيجة المطابقة مع الوضعية القانونية للعقار. وتقدر هذه العناصر مجتمعة بحسب ظروف النزاع.

ويجب أخيراً التمييز بين إعادة تعيين الحد وإحداث حد جديد. فتقوم إعادة التعيين على تحديد موضع الحد السابق بالاستناد إلى السند والتصاميم والإحداثيات ووثائق المسح العقاري وما بقي من المعالم، في حين يتحقق إحداث حد جديد باعتماد موضع لا أصل له في هذه العناصر، وهو ما يخرج عن نطاق تطبيق السند.

خاتمة:

توصلنا من خلال هذه الدراسة إلى أن الإشكال الناشئ عن اندثار معالم الحدود لا يتعلق بحجية السند في ذاتها، وإنما بمدى كفاية عناصره لإثبات انطباقه على العقار محل النزاع. وقد اقتضى ذلك منا التمييز بين الحد ومعلمه، وبين اندثار المعلم والتغيرات التي تلحق ببيانات تعيين العقار. كما استلزم بحث وسائل التحقيق ودور كل من المحكمة والخبير، بحسب الوضعية القانونية للعقار.

وقد توصلنا إلى مجموعة من الاستنتاجات، وفي ضوءها سنتقدم بجملة من الاقتراحات، وذلك على النحو الآتي:

أولاً: الاستنتاجات

- 1 إن اندثار معالم الحدود لا يؤدي بذاته إلى استبعاد السند أو المساس بحجيته، وإنما قد يؤثر في إثبات انطباقه على العقار محل النزاع.
- 2 إن اندثار المعلم قد يكون كلياً أو جزئياً، ويلحق به، من حيث أثره في تعيين الحد، بقاؤه مع تغير موقعه أو امتداده أو فقدانه دلالة على موضع الحد.
- 3 إن الحد يختلف عن معلم الحد؛ فالحد يحدد النطاق المكاني للعقار، أما معلم الحد فيستدل به على موضعه، ولذلك لا يستتبع زوال المعلم زوال الحد قانوناً.
- 4 إن تغير أسماء الجيران والمواضع يتعلق ببيانات تعيين العقار، في حين يتعلق اختلاف التصاميم والإحداثيات بسلامة البيانات التقنية، ولا يمثل أي منهما اندثاراً لمعلم مادي.
- 5 لا تنتقل إلى الترجيح بين السندات إلا بعد التحقق من انصرافها إلى نفس العقار أو إلى بعض أجزائه؛ لأن اختلاف بياناتها لا يثبت التعارض بينها.
- 6 إن عناصر إثبات الانطباق تختلف بحسب ما إذا كان العقار محفوظاً أو غير محفوظ أو في طور التحفيظ.
- 7 إن الخبرة الطبوغرافية وسيلة تقنية، في حين يظل تفسير السند وتقدير حجتيه والبت في انطباقه وترجيحه على غيره من اختصاص المحكمة.

- 8 لا يترتب على عدم ثبوت انطباق السند بطلانه أو القول بانعدام حجتيه، وإنما يقتصر الأثر على عدم إمكان الاحتجاج به لإثبات الحق المدعى به على العقار محل النزاع.
- 9 ميزنا بين إعادة تعيين الحد استناداً إلى أصل ثابت في السند أو في الوثائق المرتبطة بالعقار، وبين إحداث حد جديد لا يستند إلى أي أصل ثابت فيها.

ثانياً: الاقتراحات

استناداً إلى الاستنتاجات السابقة، نقترح ما يأتي:

1. تضمين السندات بيانات دقيقة بشأن موقع العقار وحدوده ومساحته والأملاك المتصلة والمجاورة له، وتجنب الاقتصار على أسماء الملاك المجاورين والمواضع القابلة للتغير .
 2. تدعيم بيانات السند متى أمكن بالتصاميم والإحداثيات والبيانات التقنية، من دون اعتبار هذه الوثائق بديلاً عن السند.
 3. تعزيز حفظ محاضر التحديد والتصاميم والوثائق التقنية، وضمان إمكان الرجوع إليها عند زوال المعالم أو قيام النزاع .
 4. تعزيز التنسيق بين المحكمة والمحافظة العقارية والمصالح المختصة بالمسح العقاري، مع احترام اختصاص كل جهة .
 5. تعزيز تسبب الأحكام المتعلقة بانطباق السند، ببيان أثر اندثار المعلم والعناصر الواقعية والتقنية والقانونية المعتمدة في ثبوت الانطباق أو عدم ثبوته.
- ومن شأن هذه الاقتراحات أن تسهم في تعزيز دقة تعيين العقار عند اندثار معالم حدوده، وتحقيق التوازن بين حماية الحق الثابت بالسند ومنع تطبيقه على عقار لم تثبت صلته به، فضلاً عن إسهامها في ترشيد الاستعانة بالوسائل التقنية في هذا المجال.

لائحة المراجع:

أولاً: الكتب

- إدريس الفاخوري، الوسيط في نظام التحفيظ العقاري بالمغرب: دراسة لنظام التحفيظ العقاري والفقهاء الإداري والعمل القضائي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2018.
- عبد العالي دقوقي، نظام التحفيظ العقاري بالمغرب بين النظرية والتطبيق: دراسة في الاجتهاد القضائي والإداري، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، 2020.
- هشام بصري، مسطرة التحفيظ وإشكالاتها العملية: دراسة تحليلية على ضوء القانون رقم 14.07 المؤرخ 14.07.2013.

ثانياً: الأطروحات

● آمال جداوي، المؤسسات المتدخلة في مسطرة التحفيظ العقاري: بحث في توزيع الاختصاص بين المحافظ والقضاء على ضوء القانون رقم 14.07، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة محمد الأول، وجدة، السنة الجامعية 2012-2013 .

● كنزة الغنام، مسطرة التعرض في ضوء القانون العقاري والمساطر الخاصة، أطروحة لنيل الدكتوراه في القانون الخاص، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض مراكش، السنة الجامعية 2015-2016 .

ثالثًا: المقالات والمداخلات

● إدريس كركين، التحقيق في دعوى التحفيظ العقاري في ضوء القانون رقم 14.07 وتوجه محكمة النقض، منشورات مجلة المهن القانونية والقضائية، سلسلة الدراسات والأبحاث المدنية والعقارية، العددان 1 و2، نونبر 2019 .

● الحسين الصفاوي، تحيين الرسوم العقارية بين التأسيس والمطابقة للواقع، مجلة الفقه والقانون، العدد 19، ماي 2014 .

● حنان السعيد، قراءة مقتضيات قانون التحفيظ الجديد المنظمة لعملية التحديد، منشورات مجلة الحقوق، سلسلة الأنظمة والمنازعات العقارية، العدد 6، ماي 2012 .

● خالد فضلي، التصفية القانونية لأراضي الجماعات السلالية على ضوء المستجدات التشريعية، مجلة المنارة للدراسات القانونية والإدارية، العدد 49، شتنبر-دجنبر 2023 .

● سعيد بوستة، محضر المهندس المساح الطوبوغرافي: أية حجية؟، مجلة منازعات الأعمال، العدد 84، فبراير 2024 .

● سمير أفلاح، دور القاضي المقرر أو المستشار المقرر في مرحلة التحقيق في قضايا التعرضات على مسطرة التحفيظ العقاري: المعاينة والخبرة نموذجًا، مجلة الباحث للدراسات القانونية والقضائية، العدد 50، يناير 2023 .

● عبد الحكيم اعليلو، واقع إجراءات التحديد بين العمل الهندسي والبحث القانوني في مسطرة التحفيظ العقاري: دراسة مقارنة، مجلة الأبحاث والدراسات القانونية، العدد 18، 2021 .

● علي العيساوي، إجراءات تسيير عملية التحديد المؤقت للعقار في القانون رقم 14.07: دراسة قانونية في ضوء تعديل ظهير التحفيظ العقاري، مجلة دفاتر قانونية، العدد 32، 2025 .

● كريمة الصنهاجي، الخبرة القضائية في المنازعات العقارية: التعرض على مطلب التحفيظ نموذجًا، مجلة البوغاز للدراسات القانونية والقضائية، العدد 22، أكتوبر 2022 .

● محمد فاري، التحديد الإداري لأراضي الجماعات السلالية، مجلة استشراف للدراسات والأبحاث القانونية، العدد 23، 2023 .

● مُجَلِّد مومِن، تعيين الحدود بين الأملاك المتلاصقة: قراءة في المادة 70 من مدونة الحقوق العينية، ضمن أعمال الندوة العلمية: مدونة الحقوق العينية بين الواقع والمأمول، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية، جامعة القاضي عياض، مراكش، ماي 2015 .