

إشكالات المعاملات العقارية في ضوء المنظومة القانونية المغربية

العبدلوي كوثر & اضريف عبد النبي

مختبر الابتكار والاستراتيجية والإدارة ودعم اتخاذ القرار، كلية العلوم القانونية والاقتصادية والاجتماعية عين السبع، جامعة الحسن الثاني -الدار البيضاء-المغرب

ملخص

تُعد المعاملات العقارية من أكثر المعاملات القانونية تعقيداً وتشابكاً في المنظومة القانونية المغربية، نظراً لارتباطها الوثيق بحقوق عينية ذات قيمة اقتصادية واجتماعية كبيرة، ولتعدد المتدخلين فيها وتنوع الأنظمة القانونية المؤطرة لها. ورغم ما أرساه المشرع المغربي من قواعد قانونية تهدف إلى تنظيم التوثيق العقاري وضمان استقرار المعاملات، إلا أن الواقع العملي يكشف عن مجموعة من الإشكالات التي تمس حجية المحررات، سواء الرسمية أو العرفية، وكذا صعوبات مرتبطة بالتقييد في السجلات العقارية وتنفيذ الالتزامات التعاقدية، وتتجلى هذه الإشكالات بشكل خاص في التوتر القائم بين قوة المحرر الرسمي كوسيلة إثبات ذات حجية قوية، وبين إمكانية الطعن فيه عبر دعوى الزور، إضافة إلى محدودية المحرر العرفي في إثبات الحقوق العقارية وما يثيره من نزاعات عملية معقدة. كما أن نظام التحفيظ العقاري، رغم ما يوفره من ضمانات قانونية، لا يخلو من إشكالات تتعلق بالتقييد والنفاد وأثار التسجيل، مما يؤدي في كثير من الحالات إلى بروز منازعات قضائية تتطلب تدخل القضاء لحسمها.

تنطوي المعاملات العقارية في المغرب على قدر كبير من التعقيد، ليس فقط بسبب القيمة الاقتصادية والاجتماعية للحقوق العينية التي تنصب عليها، بل أيضاً بسبب تشتت الإطار القانوني الذي يحكمها بين قانون الالتزامات والعقود ومدونة الحقوق العينية والنصوص المنظمة لمهن التوثيق بأشكالها المتعددة. يُعالج هذا المقال إشكالتين رئيسيتين: تتصل الأولى بحجية المحررات، حيث يتجلى التوتر بين المحرر الرسمي الذي يتمتع بقوة ثبوتية وتنفيذية استثنائية لكنه يظل قابلاً للطعن بالزور، وبين المحرر العرفي الذي يعاني من هشاشة ثبوتية واضحة خاصة فيما يخص ثبوت التاريخ وتحقيق الخطوط.

وتتمحور الإشكالية الثانية حول التقييد في السجلات العقارية وآثاره: فبإفاد التصرفات العقارية في مواجهة الغير مشروط بإجراءات شكلية دقيقة، قد تحول دون انتقال الحقوق رغم صحة العقد الأصلي بين المتعاقدين. أما القضاء فيضطلع بدور محوري في هذا المجال؛ إذ لا يكتفي بتطبيق النصوص بل يُسهم في سدّ فراغاتها وتوحيد الاتجاهات في النزاعات العقارية وحماية الغير حسن النية. وخلص المقال إلى أن المنظومة القانونية القائمة، رغم تطورها، تستدعي إصلاحات على مستوى النصوص والممارسة القضائية والإدارية معاً.

الكلمات المفتاحية: المعاملات العقارية ; المحرر الرسمي ; الطعن بالزور ; التقييد العقاري ; الحقوق العينية.

Résumé. Les transactions immobilières mobilisent un corpus juridique hétérogène en droit des obligations et des contrats, code des droits réels, législation notariale, régime de l'immatriculation foncière. Cette pluralité de sources, justifiée engendre des difficultés pratiques et contentieuses que le présent article s'attache à cartographier. Elle tient à la force probante des actes authentiques bénéficiés d'une présomption de fiabilité élevée, mais demeure vulnérable à l'action en faux procédure lourde mais redoutable. À l'opposé, l'acte sous seing privé, toléré dans certains domaines de l'immobilier, souffre d'une valeur probatoire fragile en ce qui concerne la date certaine et la vérification des signatures, ce qui multiplie les litiges.

Elle touche à l'enregistrement et au transfert des droits réels. La publicité foncière conditionne l'opposabilité des actes aux tiers, mais sa mise en œuvre bute sur des exigences procédurales complexes, parfois dissuasives. Des transactions valablement conclues restent suspendues faute de transcription, laissant les parties dans une insécurité durable. Face à ces lacunes, le rôle supplétif du juge s'avère déterminant. La jurisprudence a progressivement forgé des solutions prétoriennes pour combler les silences législatifs, protéger les tiers de bonne foi et unifier les orientations judiciaires. L'article conclut que si la législation a évolué, les défis pratiques appellent encore des réformes ciblées, tant sur le plan normatif qu'administratif.

Mots-clés : transactions immobilières ; acte authentique ; action en faux ; publicité foncière ; droits réels

Digital Object Identifier (DOI): <https://doi.org/10.5281/zenodo.20946901>



مقدمة:

تُعد المعاملات العقارية من أبرز المجالات التي تتقاطع فيها الاعتبارات القانونية والاقتصادية والاجتماعية، بالنظر إلى ما يكتسبه العقار من أهمية استراتيجية في تحقيق التنمية وضمان الاستقرار التعاقدية. وقد أولى المشرع المغربي عناية خاصة لتنظيم هذه المعاملات من خلال إرساء منظومة قانونية متعددة الروافد، تتداخل فيها قواعد قانون الالتزامات والعقود المغربي مع مقتضيات مدونة الحقوق العينية، فضلاً عن النصوص الخاصة بالمنظمة لمهن التوثيق بمختلف أشكالها، ويُلاحظ أن الإطار القانوني المؤطر للمعاملات العقارية بالمغرب يتسم بنوع من التعدد والتداخل، حيث تخضع هذه المعاملات لمقتضيات متباينة بحسب طبيعة العقار، وبحسب شكل التوثيق المعتمد، وهو ما يطرح إشكالات على مستوى توحيد القواعد القانونية وضمان الأمن التعاقدية. ففي الوقت الذي أقر فيه المشرع مبدأ الرسمية في بعض التصرفات العقارية، خاصة بموجب الفصل 489 من قانون الالتزامات والعقود المغربي، ظل المجال مفتوحاً أمام التعامل بالمحررات العرفية في نطاقات معينة، الأمر الذي أفرز صعوبات عملية وقضائية على مستوى الإثبات والتنفيذ¹، ومن جهة أخرى، يشكل التوثيق بمختلف أنواعه حجر الزاوية في تأطير المعاملات العقارية، إذ تضطلع مهن التوثيق بوظيفة وقائية تهدف إلى ضمان سلامة التصرفات القانونية وحماية حقوق الأطراف.

وقد نظم المشرع هذه المهن بموجب نصوص خاصة، من بينها القانون رقم 16.03 المتعلق بخطة العدالة، والقانون رقم 32.09 المنظم لمهنة التوثيق، إلى جانب القواعد المؤطرة للتوثيق العبري، مما يعكس تعددية بنوية تطرح بدورها إشكالية الانسجام والتكامل داخل المنظومة التوثيقية. غير أن هذه التعددية، على الرغم من مبرراتها التاريخية والمؤسسية، أفرزت مجموعة من الإشكالات العملية، سواء على مستوى حجية المحررات، أو من حيث مساطر الطعن فيها، أو على صعيد تنفيذ الالتزامات الناشئة عنها. كما أن ارتباط المعاملات العقارية بنظام التحفيظ العقاري، المؤطر بموجب ظهير التحفيظ العقاري، يضيف بعداً آخر من التعقيد، خاصة فيما يتعلق بآثار التقييد بالسجلات العقارية ومبدأ التطهير، وهو ما يجعل من مسألة الأمن العقاري رهينة بمدى فعالية التنسيق بين مختلف المتدخلين في هذا المجال²، فإن التطورات الاقتصادية والاجتماعية، وما رافقها من توسع في المعاملات العقارية وتنوع في أشكالها، قد كشفت عن محدودية بعض المقتضيات القانونية في مواكبة هذه التحولات، مما أفرز إشكالات تطبيقية وقضائية تستدعي إعادة النظر في جزء من الإطار التشريعي القائم.

وللوقوف أكثر على موضوع هذه الورقة البحثية نطرح الاشكال التالي ما إشكالات التي تثيرها المعاملات العقارية سواء على مستوى حجية المحررات أو على صعيد توثيق وتنفيذ التصرفات وسبل معالجتها.

وتتفرع هذه الإشكالية المحورية الى اشكالات فرعية نتساءل من خلالها عن:

إشكالات القائمة بين قوة المحرر الرسمي كوسيلة اثبات ذات حجية قوية وبين إمكانية الطعن فيه عبر دعوى الزور إضافة الى محدودية المحرر العرفي في اثبات الحقوق العقارية.
الإشكالات متعلقة بالتقييد والنفاد واثار التسجيل وسبل معالجتها.
ومن أجل معالجة هذه الإشكالية نقترح تصميم التالي:

المبحث الأول: إشكالات حجية المحررات في المعاملات العقارية
المبحث الثاني: الإشكالات العملية المرتبطة بتوثيق وتنفيذ التصرفات العقارية

المبحث الأول: إشكالات حجية المحررات في المعاملات العقارية

تُشكل حجية المحررات، سواء الرسمية أو العرفية، أحد أهم الأسس التي يقوم عليها النظام الإثباتي في المادة العقارية، باعتبار أن إثبات الحقوق العينية ونقلها أو تعديلها يتوقف بشكل كبير على قوة الوثيقة المعتمدة في التعاقد. غير

¹ - عبد اللطيف هداية الله، الأمن العقاري بالمغرب بين فعالية التقييد وإشكالات التحيين، ص 77
² - عبد العزيز توفيق، التحفيظ العقاري بين النص القانوني والعمل القضائي، ص 25

أن الواقع العملي يكشف عن مجموعة من الإشكالات المرتبطة بدرجات الحجية وحدودها، وبمدى قدرة هذه المحررات على تحقيق اليقين القانوني المطلوب في المعاملات العقارية³.

ففي الوقت الذي يتمتع فيه المحرر الرسمي بقوة ثبوتية معتبرة تجعله في مرتبة متقدمة ضمن وسائل الإثبات، فإن إمكانية الطعن فيه عبر مسطرة الزور تطرح إشكالات دقيقة تتعلق بالتوازن بين حماية الاستقرار القانوني وضمان حقوق الدفاع. في المقابل، يثير المحرر العرفي العديد من الصعوبات العملية المرتبطة بإثبات صحته وثبوت تاريخه ومدى حجيته في مواجهة الغير، مما يجعله مصدراً دائماً للنزاعات القضائية في المجال العقاري⁴.

وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق في هذا المبحث إلى إشكالات حجية المحررات في المعاملات العقارية، من خلال تحليل حجية المحرر الرسمي وطرق الطعن فيه، ثم الوقوف عند إشكالات حجية المحرر العرفي وصعوباته العملية. ويتفرع هذا المبحث إلى: المطلب الأول: حجية المحرر الرسمي وطرق الطعن فيه المطلب الثاني: حجية المحرر العرفي وإشكالاته العملية

المطلب الأول: حجية المحرر الرسمي وطرق الطعن فيه

يُعد المحرر الرسمي أحد أهم وسائل الإثبات في المعاملات العقارية داخل المنظومة القانونية المغربية، لما يتمتع به من قوة ثبوتية متميزة تجعل منه أداة أساسية لضمان استقرار المعاملات وحماية الحقوق العينية. وقد أضفى المشرع المغربي على هذا النوع من المحررات حجية خاصة، من خلال مقتضيات قانون الالتزامات والعقود، خاصة الفصول 418 وما يليها، التي جعلت ما يثبتته الموظف العمومي المختص في حدود اختصاصه حجة قائمة بذاتها لا يمكن إنكارها أو منازعتها إلا وفق مساطر استثنائية⁵. وتنبع هذه الحجية من كون المحرر الرسمي يتم تحريره من طرف جهة مخولة قانوناً، تخضع لإجراءات دقيقة تشمل التحقق من هوية الأطراف وأهليتهم، وضمان مشروعية التصرف، ومراقبة احترام القواعد القانونية المنظمة للعقد. وهو ما يمنح هذا المحرر مصداقية قوية ويجعله وسيلة إثبات ذات طابع وقائي يحد من النزاعات ويعزز الأمن القانوني في المجال العقاري.

وفي السياق العقاري، تزداد أهمية المحرر الرسمي بالنظر إلى ارتباطه المباشر بنقل الملكية والحقوق العينية، حيث يعتمد النظام العقاري المغربي، خصوصاً في إطار التحفيظ العقاري الذي تشرف عليه الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية والمسح العقاري والخرائطية، على المحررات الرسمية كأساس لإجراء التقييدات والإشهار العقاري، مما يجعلها شرطاً عملياً لنفاذ التصرفات في مواجهة الغير⁶. غير أن هذه القوة الثبوتية ليست مطلقة، بل يمكن الطعن في المحرر الرسمي عبر طريق استثنائي يتمثل أساساً في دعوى الزور، وهو ما يعكس التوازن الذي أقامه المشرع بين حماية استقرار المعاملات من جهة، وضمان حقوق الدفاع ومنع التزوير من جهة أخرى. كما أن هذا النظام يثير عدة إشكالات عملية وقانونية تتعلق بحدود حجية المحرر الرسمي، وآثار الطعن فيه على استقرار المعاملات العقارية⁷. سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الفقرة الأولى: القوة الثبوتية للمحرر الرسمي في الإثبات والتنفيذ، ثم إلى الفقرة الثانية: الطعن بالزور وآثاره القانونية، وذلك من أجل إبراز مدى قوة المحرر الرسمي وحدودها في النظام القانوني المغربي.

الفقرة الأولى: القوة الثبوتية للمحرر الرسمي في الإثبات والتنفيذ

تُعد القوة الثبوتية للمحرر الرسمي من أبرز المظاهر التي تعكس خصوصية النظام الإثباتي في المجال العقاري، حيث يمنح المشرع المغربي لهذا النوع من المحررات مكانة متميزة تضمن استقرار المعاملات وحماية الحقوق العينية من المنازعات. فالمحرر الرسمي لا يُعتبر مجرد وسيلة لإثبات التصرفات القانونية، بل يُشكل أداة قانونية ذات حجية قوية

³ - يونس بوطيب، "إشكالات المعاملات العقارية في ضوء التشريع المغربي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 40، 2023، ص 95.

⁴ - عبد العزيز لخميسي، دروس في القانون العقاري المغربي، دار الثقافة، 2019، ص 112.

⁵ - مراد العلمي، "إشكالية الأمن العقاري في ظل تعدد الأنظمة القانونية"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، 2024، ص 113.

⁶ - عبد الرحمن لمرايط، النظام العقاري المغربي بين الوحدة والتعدد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق الدار البيضاء، 2020، ص 80.

⁷ - سعد بناني، تعدد الأنظمة العقارية وأثره على الاستقرار القانوني، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق الرباط، 2021، ص 63.

تقوم على قرينة الصحة والصدق فيما يرد فيه من بيانات، ما دام قد حرر وفق الشكليات والإجراءات التي يحددها القانون⁸. وتتجلى أهمية هذه القوة الثبوتية بشكل خاص في المعاملات العقارية، نظراً لما تتسم به من حساسية وتعقيد، وما تثيره من نزاعات متكررة حول الملكية ونقل الحقوق العينية. لذلك، أقر المشرع المغربي

أولاً: الطبعة القانونية للمحرر الرسمي ومصدر قوته الإثباتية

يحتل المحرر الرسمي مكانة مركزية في منظومة الإثبات المغربية، باعتباره أداة قانونية ذات حجية مرتفعة مقارنة بباقي وسائل الإثبات، خصوصاً في المجال العقاري الذي يقوم على ضرورة استقرار المعاملات وضمان الأمن القانوني. وقد حدد قانون الالتزامات والعقود المغربي (الفصل 418 وما يليه) الإطار العام للمحررات الرسمية، معتبراً إياها تلك التي يتلقاها الموظفون العموميون أو من في حكمهم، والمخول لهم قانوناً تحرير العقود وفق شكليات وإجراءات محددة⁹. وتنبع القوة الثبوتية للمحرر الرسمي من طبيعته الخاصة، إذ لا يتعلق الأمر بمجرد وثيقة صادرة عن الأفراد، بل بوثيقة تنشأ داخل إطار مؤسسي يخضع لرقابة القانون، حيث يتولى الموظف العمومي المختص التحقق من هوية الأطراف، وأهليتهم، ومدى مشروعية التصرف محل التعاقد.

وهذا الإشراف القانوني المباشر يمنح المحرر الرسمي قرينة قوية على الصحة، تجعل ما ورد فيه من بيانات حجة قائمة بذاتها إلى أن يثبت العكس وفق طرق الطعن المقررة قانوناً. وفي السياق العقاري، تتعزز هذه القوة بشكل أكبر، نظراً لارتباط المحرر الرسمي بنقل الملكية وإنشاء الحقوق العينية، وهي حقوق لا تنتج آثارها القانونية الكاملة إلا في إطار من اليقين القانوني والإشهار العقاري. لذلك، يُعتبر المحرر الرسمي الوسيلة الأكثر ملاءمة لضبط المعاملات العقارية، لما يوفره من ضمانات قانونية تحول دون النزاعات أو التلاعب في الحقوق.

ثانياً: نطاق الحجية القانونية للمحرر الرسمي بين الأطراف والغير

تتجلى خصوصية المحرر الرسمي في كونه لا يقتصر على إثبات العلاقة التعاقدية بين أطرافه فقط، بل يمتد أثره ليشمل الغير، وهو ما يمنحه مكانة متميزة ضمن وسائل الإثبات، خاصة في المجال العقاري الذي يقوم على مبدأ العلنية والاستقرار. فالمحرر الرسمي يتمتع بحجية قوية تشمل ما يثبته الموظف العمومي من وقائع مادية تمت تحت إشرافه، وكذا التصريحات التي أدلى بها الأطراف أمامه، وذلك في حدود اختصاصه ووفق الشكليات القانونية المعتمدة¹⁰. فمن حيث العلاقة بين الأطراف، يُعد المحرر الرسمي حجة قاطعة فيما تضمنه من بيانات، بحيث لا يجوز لأي طرف إنكار ما ورد فيه أو الطعن فيه إلا عبر الطرق القانونية المحددة، وعلى رأسها دعوى الزور. ويعني ذلك أن الإرادة التعاقدية التي تم التعبير عنها داخل المحرر الرسمي تكتسب قوة ملزمة تجعلها غير قابلة للمنازعة العادية، مما يعزز استقرار المعاملات ويحد من النزاعات القضائية¹¹.

أما في مواجهة الغير، فإن حجية المحرر الرسمي تتخذ بعداً أكثر تعقيداً، حيث تتداخل مع قواعد الإشهار العقاري، خاصة في نظام التحفيظ العقاري. فبالرغم من أن المحرر الرسمي يُعتبر حجة قوية في ذاته، إلا أن نفاذه في مواجهة الغير يظل رهيناً في بعض الحالات بإجراءات التقييد في السجلات العقارية، وفقاً لما تقرره القواعد المنظمة للتحفيظ العقاري. وهو ما يعكس التمييز بين الحجية في الإثبات والحجية في مواجهة الغير. وفي هذا الإطار، يعتمد النظام العقاري المغربي على مبدأ أساسي مفاده أن الحقوق العينية لا تنتج آثارها في مواجهة الغير إلا من تاريخ تقييدها بالرسم العقاري، حتى وإن كانت ثابتة بموجب محرر رسمي. وهذا ما يجعل المحرر الرسمي، رغم قوته الثبوتية، غير كافٍ لوحده لتحقيق النفاذ الكامل للتصرفات العقارية، ما لم يُستكمل بإجراءات الإشهار القانوني¹². وقد أكد الفقه المغربي، خاصة محمد الكشور، أن حجية المحرر الرسمي يجب فهمها في إطار تكاملي مع نظام التحفيظ العقاري، بحيث لا يمكن فصل الإثبات عن

8 - أحمد الخليلي، الوسيط في القانون المدني المغربي - الإثبات، مطبعة دار السلام، الرباط، الطبعة الخامسة، 2019، ص 213.

9 - مصطفى العشري، التوثيق العقاري في التشريع المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2020، ص 147.

10 - مصطفى العشري، التوثيق العقاري في التشريع المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2020، ص 145.

11 - عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون الالتزامات والعقود المغربي، مطبعة المعرفة، مراكش، الطبعة الرابعة، 2022، ص 122.

12 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، 2004، ص 199.

الإشهار، في حين يرى عبد الكريم الطالب أن هذا التداخل يعكس توازناً دقيقاً بين حماية الحقوق الفردية وضمن استقرار المعاملات في مواجهة الغير¹³. وعليه، فإن نطاق حجية المحرر الرسمي يتجاوز البعد التقليدي للإثبات، ليشمل بعداً وظيفياً مرتبطاً بتنظيم المعاملات العقارية وضمن استقرارها، من خلال الجمع بين القوة الثبوتية للمحرر وآليات الإشهار القانوني.

ثالثاً: حجية المحرر الرسمي في التنفيذ ودوره كسند تنفيذي

لا تقتصر أهمية المحرر الرسمي على كونه وسيلة قوية للإثبات، بل تتجاوز ذلك ليكتسب وظيفة تنفيذية تجعل منه، في بعض الحالات، أساساً مباشراً لاستخلاص الحقوق دون الحاجة إلى اللجوء المسبق إلى القضاء لإثباتها. وهذه الخاصية تضفي عليه طابعاً عملياً متميزاً، خاصة في المجال العقاري الذي يتطلب السرعة والفعالية في تنفيذ الالتزامات التعاقدية. فالمحرر الرسمي، متى استوفى شروطه القانونية وتضمن التزامات محددة وواضحة، يمكن أن يُستند إليه كسند تنفيذي، يخول لصاحبه مباشرة إجراءات التنفيذ الجبري وفق المساطر القانونية المعمول بها، دون الحاجة إلى استصدار حكم قضائي جديد لإثبات الحق. وهذا ما يعزز من فعالية التوثيق الرسمي ويمنحه دوراً محورياً في تسهيل المعاملات وتقليل العبء على القضاء. وتظهر أهمية هذه الخاصية في العقود العقارية التي تتضمن التزامات مالية أو عينية، كعقود البيع أو الرهن أو القروض المضمونة بعقار، حيث يُمكن للدائن، في حالة إخلال المدين بالتزاماته، أن يعتمد على المحرر الرسمي لمباشرة مسطرة التنفيذ، شريطة احترام الضوابط القانونية والإجرائية المحددة¹⁴.

كما أن هذه القوة التنفيذية ترتبط بثقة المشرع في المحرر الرسمي، باعتباره صادراً عن جهة مؤهلة وتحت رقابة قانونية صارمة، مما يجعله أقرب إلى الحكم القضائي من حيث الحجية والفعالية. وقد أشار الفقه المغربي، ومنه عبد الكريم الطالب، إلى أن منح المحرر الرسمي قوة تنفيذية يعكس توجه المشرع نحو تبسيط الإجراءات وتسريع وتيرة الفصل في النزاعات، في حين يرى محمد الكشور أن هذه الخاصية تُسهم في تعزيز الأمن التعاقدية، من خلال تمكين الأطراف من ضمان تنفيذ التزاماتهم دون تعقيدات مسطرية طويلة. غير أن هذه القوة التنفيذية ليست مطلقة، بل تخضع لرقابة القضاء في إطار مسطرة التنفيذ، خاصة في حالة وجود منازعة جدية حول صحة الالتزام أو مدى احترام الشروط القانونية. وهو ما يكرس توازناً دقيقاً بين فعالية التنفيذ وضمن حقوق الدفاع¹⁵.

رابعاً: حدود القوة الثبوتية للمحرر الرسمي وتمهيد للطعن فيه

رغم ما يتمتع به المحرر الرسمي من قوة ثبوتية متميزة في الإثبات والتنفيذ، فإن هذه القوة ليست مطلقة، بل ترد عليها مجموعة من القيود التي تفرضها طبيعة العمل التوثيقي ذاته، وكذا اعتبارات حماية حقوق الأطراف وضمن مبدأ المشروعية. فالمحرر الرسمي، وإن كان يُعد حجة قاطعة فيما يثبتته الموظف العمومي في حدود اختصاصه، إلا أن هذه الحجية تظل مقصورة على الوقائع التي عاينها بنفسه أو تمت تحت إشرافه المباشر، دون أن تمتد إلى جميع ما يتضمنه العقد من تصريحات أو التزامات. فمن جهة أولى، يجب التمييز بين ما يثبتته الموظف العمومي من وقائع مادية، كحضور الأطراف والتوقيع والتصريح، وهي عناصر تتمتع بحجية قوية لا يمكن دحضها إلا عن طريق الطعن بالزور، وبين التصريحات الصادرة عن الأطراف، والتي يمكن مناقشتها وإثبات عكسها بوسائل الإثبات المقبولة قانوناً. وهذا التمييز يُبرز أن حجية المحرر الرسمي ليست شاملة لكل محتواه بنفس الدرجة، بل تختلف بحسب طبيعة البيانات المدرجة فيه¹⁶. ومن جهة ثانية، فإن القوة التنفيذية للمحرر الرسمي تبقى بدورها خاضعة لشروط وضوابط قانونية، إذ لا يمكن تفعيلها إلا إذا كان الالتزام ثابتاً بشكل واضح ومحدد، وخالياً من أي غموض أو نزاع جدي.

وفي حالة وجود منازعة، فإن القضاء يتدخل لمراقبة مدى مشروعية التنفيذ، وهو ما يحد من الطابع المطلق للقوة التنفيذية للمحرر الرسمي. كما أن ارتباط المحرر الرسمي في المجال العقاري بنظام التحفيظ العقاري يفرض عليه

13 - عبد الرحمن لمرباط، النظام العقاري المغربي بين الوحدة والتعدد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق الدار البيضاء، 2020، ص 94.

14 - سعاد بناني، تعدد الأنظمة العقارية وأثره على الاستقرار القانوني، أطروحة ماستر، كلية الحقوق الرباط، 2021، ص 68.

15 - ظهور الالتزامات والعقود المغربي، الفصل 418، كما تم تعديله وتتميمه.

16 - مراد العلمي، "إشكالية الأمن العقاري في ظل تعدد الأنظمة القانونية"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، 2024، ص 205.

حدوداً إضافية، حيث لا يكفي وجود محرر رسمي صحيح لإنتاج الآثار القانونية في مواجهة الغير، بل يتعين استكمال إجراءات التقييد في الرسم العقاري. وهو ما يعكس التكامل بين قواعد الإثبات وقواعد الإشهار، ويؤكد أن الحجية القانونية للمحرر الرسمي لا تنفصل عن باقي الآليات القانونية المنظمة للمعاملات العقارية¹⁷. وانطلاقاً من هذه الحدود، أتاح المشرع المغربي إمكانية الطعن في المحرر الرسمي عبر مسطرة خاصة تتمثل في دعوى الزور، باعتبارها الوسيلة القانونية الوحيدة القادرة على إسقاط حجيته فيما يثبتته الموظف العمومي. وهو ما يفتح المجال لدراسة هذه الآلية كضمانة أساسية لتحقيق التوازن بين استقرار المعاملات وحماية الحقوق.

الفقرة الثانية: الطعن بالزور وآثاره القانونية

يُعتبر الطعن بالزور من أخطر وسائل الطعن التي أقرها المشرع المغربي لمواجهة القوة الثبوتية للمحرر الرسمي، نظراً لما يتمتع به هذا الأخير من حجية قوية تكاد تقترب من الحجية المطلقة في الإثبات فالمحرر الرسمي، كما سبق بيانه، يُفترض فيه الصحة والصدق فيما يثبتته الموظف العمومي في حدود اختصاصه، مما يجعله محصناً ضد الطعن بوسائل الإثبات العادية، ولا يمكن منازعته إلا عبر مسطرة استثنائية دقيقة تتمثل في دعوى الزور¹⁸. وتكمن أهمية هذه المسطرة في كونها تُشكل آلية قانونية لتحقيق التوازن بين مبدأ استقرار المعاملات، الذي يقتضي احترام الحجية القوية للمحرر الرسمي، ومبدأ حماية الحقوق، الذي يفرض إتاحة إمكانية الطعن في الوثيقة متى شابها تزيف أو تحريف للحقيقة. لذلك، أحاط المشرع هذه الدعوى بمجموعة من الشروط الشكلية والموضوعية الصارمة، تفادياً لاستعمالها بشكل تعسفي أو عرقلة سير العدالة¹⁹.

ويكتسي الطعن بالزور أهمية خاصة في المجال العقاري، حيث قد يؤدي ثبوت الزور في محرر رسمي إلى آثار خطيرة تمس استقرار الملكية والحقوق العينية، وقد يمتد تأثيره إلى الغير حسن النية، مما يجعل القضاء مطالباً بالتعامل معه بكثير من الدقة والحذر. وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق في هذه الفقرة إلى دراسة مفهوم دعوى الزور وإجراءاتها، ثم بيان آثارها القانونية على المحرر الرسمي وعلى المعاملات العقارية المرتبطة به²⁰.

أولاً: مفهوم دعوى الزور وأنواعها في التشريع المغربي

تُعد دعوى الزور الوسيلة القانونية الوحيدة التي خولها المشرع المغربي للطعن في الحجية القوية التي يتمتع بها المحرر الرسمي، وذلك متى شابها تزيف أو تحريف للحقيقة من شأنه التأثير على مضمونه أو على الوقائع التي يثبتها. وتستمد هذه الدعوى أساسها من القواعد العامة في الإثبات ومن مقتضيات قانون المسطرة المدنية، التي نظمت إجراءات الطعن بالزور وحددت شروطه وضوابطه بشكل دقيق. ويقصد بالزور، في مفهومه القانوني، كل تغيير للحقيقة يقع في محرر رسمي أو عرفي بإحدى الوسائل التي حددها القانون، سواء تعلق الأمر بتغيير مادي في الوثيقة (كالتزوير في التوقيع أو البيانات)، أو بتغيير معنوي يتمثل في تضمين المحرر وقائع غير صحيحة على أنها صحيحة. ويتربط عن ذلك المساس بمصداقية الوثيقة وبالثقة المفترضة فيها، خاصة إذا تعلق الأمر بمحرر رسمي²¹، وينقسم الزور في التشريع المغربي إلى نوعين أساسيين:

الزور الأصلي أو المباشر ويقصد به الطعن في المحرر منذ نشأته، أي الادعاء بأنه تم تزويره منذ تحريره، سواء من حيث التوقيع أو البيانات أو الوقائع المضمنة فيه.

الزور الفرعي أو العارض وهو الذي يُثار بمناسبة دعوى أصلية، حيث يدفع أحد الأطراف بزور المحرر المعتمد في النزاع، دون أن يكون هو موضوع الدعوى الأساسية.

17 - يونس بوطيب، "إشكالات المعاملات العقارية في ضوء التشريع المغربي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 40، 2023، ص. 78.
18 - حسن البوعياشي، الطعن بالزور في المحررات الرسمية والعرفية في القانون المغربي، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2021، ص. 63.
19 - محمد أوزال، قانون الإثبات في المادة المدنية والتجارية، مطبعة دار القلم، الرباط، الطبعة الثانية، 2020، ص. 141.
20 - عبد الله عبد النبوي، دروس في قانون المسطرة المدنية المغربية، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، 2019، ص. 155.
21 - مصطفى العلوي، الإثبات في المادة المدنية والتجارية، دار الآفاق المغربية، فاس، الطبعة الثانية، 2021، ص. 173.

وتكتسي هذه التفرقة أهمية عملية، لأنها تؤثر على المسطرة الواجب اتباعها، وعلى الجهة المختصة بالنظر في الدعوى، وكذا على الآثار المترتبة عنها. ففي حين يتم اللجوء إلى دعوى الزور الأصلية بشكل مستقل، فإن الزور الفرعي يُثار كوسيلة دفاع داخل دعوى قائمة، وفي المجال العقاري، تبرز خطورة دعوى الزور بشكل أكبر، نظراً لارتباط المحررات الرسمية بنقل الملكية وإنشاء الحقوق العينية، مما يجعل أي طعن فيها ينعكس مباشرة على استقرار المعاملات العقارية، وهو ما يفرض على القضاء التعامل معها بصرامة ودقة²².

ثانياً: مسطرة الطعن بالزور وإجراءاتها في التشريع المغربي

تخضع دعوى الزور في التشريع المغربي لمسطرة دقيقة وصارمة، نظراً لخطورتها وما قد يترتب عنها من آثار تمس حجية المحررات الرسمية واستقرار المعاملات، خاصة في المجال العقاري. وقد نظم المشرع هذه المسطرة ضمن مقتضيات قانون المسطرة المدنية، واضعاً لها ضوابط شكلية وموضوعية تهدف إلى الحد من التعسف في استعمالها، وضمان عدم المساس بالمحررات الرسمية إلا بناءً على أسباب جدية ومؤسسية²³، وتنطلق مسطرة الطعن بالزور، سواء في صورته الأصلية أو الفرعية، بتقديم طلب صريح يتضمن الادعاء بالزور، مع بيان أوجه التزوير بشكل دقيق ومفصل، إذ لا يُقبل الطعن بشكل عام أو مبهم. ويُشترط في هذا الطلب أن يكون معللاً ومرفقاً بالمؤيدات الأولية التي تبرر الشك في صحة المحرر، وذلك حتى لا تتحول دعوى الزور إلى وسيلة للمماطلة أو عرقلة سير العدالة، وفي حالة الزور الفرعي، يُثار الدفع بالزور أمام المحكمة المعروض عليها النزاع الأصلي، التي تتولى فحص جدية الادعاء، فإذا تبين لها أنه غير جدي، رفضته واستمرت في النظر في الدعوى الأصلية.

أما إذا اعتبرت الادعاء جدياً، فإنها تأمر باتباع إجراءات التحقيق، وقد توقف البت في النزاع الأصلي إلى حين البت في الزور، أما في دعوى الزور الأصلية، فترفع أمام المحكمة المختصة بشكل مستقل، حيث يتم فتح مسطرة تحقيق خاصة، قد تشمل إجراء خبرة فنية، أو الاستماع إلى الشهود، أو مقارنة التوقيعات والخطوط، وذلك بهدف التحقق من صحة الادعاء، كما يلعب القاضي دوراً محورياً في هذه المسطرة، حيث يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تقييم جدية الطعن، واتخاذ الإجراءات اللازمة للتحقيق فيه، مع الحرص على تحقيق التوازن بين حماية المحرر الرسمي من الطعون الكيدية، وضمان حق الأطراف في الطعن متى توفر دليل على التزوير²⁴. وتتميز مسطرة الزور كذلك بكونها قد تؤدي إلى إحالة الملف على القضاء الجزري في حالة ثبوت التزوير، نظراً لكونه يشكل جريمة يعاقب عليها القانون الجنائي، وهو ما يضيف على هذه الدعوى بعداً مزدوجاً، مدنياً وزجراً في آن واحد²⁵. وبذلك، فإن مسطرة الطعن بالزور تُعد آلية دقيقة ومعقدة، تعكس حرص المشرع المغربي على حماية الحجية القوية للمحررات الرسمية، مع إتاحة إمكانية الطعن فيها ضمن شروط صارمة تضمن تحقيق العدالة.

ثالثاً: آثار دعوى الزور على المحرر الرسمي والمعاملات العقارية

تُرْتب دعوى الزور، متى ثبتت، آثاراً قانونية بالغة الأهمية تمس بشكل مباشر حجية المحرر الرسمي، وقد تمتد لتؤثر على استقرار المعاملات العقارية المرتبطة به. ذلك أن ثبوت الزور يؤدي أساساً إلى إسقاط القوة الثبوتية للمحرر، كلياً أو جزئياً، بحسب نطاق التزوير، مما يفقده صفته كوسيلة إثبات معتمدة، ويجعله غير صالح للاحتجاج به أمام القضاء²⁶، فإذا قضت المحكمة بثبوت الزور، فإن المحرر الرسمي يُعتبر كأن لم يكن فيما يخص البيانات أو الوقائع التي طالها التزوير، وهو ما يؤدي إلى انهيار الأساس القانوني الذي بنيت عليه التصرفات اللاحقة، خاصة إذا كان هذا المحرر يتعلق بنقل ملكية عقار أو إنشاء حق عيني.

22 - محمد الكشور، نظرية الإثبات في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، 2021، ص. 209.

23 - عبد الإله بنعزوز، القضاء المدني المغربي بين النص والاجتهاد، مطبعة الأمنية، الرباط، الطبعة الأولى، 2022، ص. 198.

24 - عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، مطبعة المعرفة، مراكش، الطبعة الخامسة، 2022، ص. 311.

25 - محمد الكشور، قانون الالتزامات والعقود المغربي: دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2021، ص. 87.

26 - عبد المجيد الغواتي، المعاملات العقارية في التشريع المغربي، دار المعرفة القانونية، الرباط، 2022، ص. 91.

وفي هذه الحالة، يمكن أن يترتب عن الحكم بالزور إعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل إبرام التصرف، أو ترتيب آثار قانونية أخرى كالتعويض عن الضرر²⁷، وتزداد خطورة هذه الآثار في المجال العقاري، خصوصاً في ظل نظام التحفيظ العقاري الذي يقوم على مبدأ استقرار المعاملات وحماية الحقوق المقيدة. فإذا تعلق الأمر بعقار محفظ، فإن ثبوت الزور في محرر رسمي قد يثير إشكالات معقدة تتعلق بمصير التقييدات التي أنجزت بناءً عليه، ومدى إمكانية الطعن فيها، خاصة في مواجهة الغير حسن النية²⁸، وفي هذا الإطار، يطرح القضاء المغربي إشكالية التوازن بين مبدأ الشرعية، الذي يقتضي إبطال المحرر المزور، ومبدأ استقرار المعاملات، الذي يهدف إلى حماية الثقة المشروعة للغير. وقد استقر الاجتهاد القضائي على مراعاة هذا التوازن، من خلال التمييز بين الحالات التي يمكن فيها المساس بالحقوق المقيدة، والحالات التي يتعين فيها حماية الغير حسن النية، كما أن ثبوت الزور لا يقتصر أثره على الجانب المدني، بل يمتد إلى المجال الجنائي، حيث يُعدّ التزوير جريمة يعاقب عليها القانون، مما قد يؤدي إلى متابعة مرتكبه جنائياً، وهو ما يعزز الطابع الردعي لهذه الآلية القانونية²⁹.

المطلب الثاني: حجية المحرر العرفي وإشكالاته العملية

يُعتبر المحرر العرفي من الوسائل التقليدية للإثبات في القانون المغربي، حيث يقوم على إرادة الأطراف دون تدخل موظف عمومي مختص، مما يجعله أكثر بساطة ومرونة مقارنة بالمحرر الرسمي. غير أن هذه المرونة تقابلها مجموعة من الإشكالات القانونية والعملية، خاصة في المجال العقاري الذي يتطلب درجة عالية من اليقين والاستقرار، فالمحرر العرفي، رغم اعتراف المشرع بحجتيته من خلال قانون الالتزامات والعقود (الفصول 424 وما يليها)، إلا أن قوته الثبوتية تظل محدودة، سواء من حيث إثبات مضمونه أو من حيث الاحتجاج به في مواجهة الغير. كما يثير هذا النوع من المحررات صعوبات متعددة، تتعلق أساساً بإثبات صحة التوقيع، وثبوت التاريخ، وكذا النزاعات المرتبطة بإنكار الخط أو التوقيع، وتزداد هذه الإشكالات حدة في المجال العقاري، حيث غالباً ما تكون المحررات العرفية مصدراً رئيسياً للنزاعات القضائية، نظراً لعدم خضوعها لرقابة قانونية مسبقة، مما يفتح المجال أمام الطعن فيها بسهولة، سواء عبر الإنكار أو من خلال دعوى تحقيق الخطوط³⁰، وسيتم التطرق في هذا المطلب إلى الفقرة الأولى: حجية الورقة العرفية وثبوت تاريخها، ثم إلى الفقرة الثانية: دعوى تحقيق الخطوط وصعوبات الإثبات، وذلك بهدف إبراز حدود المحرر العرفي وإشكالاته العملية في المعاملات العقارية.

الفقرة الأولى: حجية الورقة العرفية وثبوت تاريخها

تُعدّ الورقة العرفية من أهم وسائل الإثبات التي أقرها المشرع المغربي في إطار مبدأ حرية التعاقد، حيث تمكن الأفراد من توثيق التزاماتهم دون اللجوء إلى محرر رسمي. غير أن هذه الوسيلة، رغم بساطتها ومرونتها، تطرح إشكالات قانونية متعددة، خاصة فيما يتعلق بحجيتها في الإثبات ومدى قدرتها على ضمان استقرار المعاملات، ولاسيما في المجال العقاري الذي يتطلب درجة عالية من اليقين القانوني³¹، فالمحرر العرفي، بخلاف المحرر الرسمي، لا يستفيد من قرينة الصحة المطلقة، بل تظل حجتيته رهينة باعتراف الأطراف أو ثبوت صحة التوقيع المنسوب إليهم، مما يجعله عرضة للطعن بالإنكار أو المنازعة في مضمونه. كما أن مسألة ثبوت تاريخ الورقة العرفية تُعدّ من أبرز الإشكالات التي تثيرها، نظراً لكونها لا تكتسب تاريخاً ثابتاً في مواجهة الغير إلا وفق شروط محددة يقرها القانون، وفي المجال العقاري، تزداد أهمية هذه الإشكالات، حيث قد يؤدي غياب تاريخ ثابت أو الطعن في صحة التوقيع إلى نشوء نزاعات معقدة حول أسبقية الحقوق أو صحة التصرفات، وهو ما ينعكس سلباً على استقرار المعاملات العقارية³²، وانطلاقاً من ذلك تبرز ضرورة دراسة

27 - عبد العالي الحسي، "التنازع بين الأنظمة القانونية العقارية في المغرب"، مجلة القضاء المدني المغربي، 2021، ص 144.

28 - محمد الإدريسي العلمي، العقار في التشريع المغربي، دار النشر المغربية، 2022، ص 178.

29 - زينب العلوي، "تعدد الأنظمة العقارية وأثره على استقرار المعاملات"، مجلة القانون والأعمال، 2022، ص 94.

30 - هشام العلمي، الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية في المغرب، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق فاس، 2022، ص 56.

31 - مصطفى فارس، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء القانون المغربي، دار الآفاق، طنجة، الطبعة الأولى، 2019، ص 121.

32 - مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام - نظرية الالتزام والإثبات، دار الفلم، دمشق، الطبعة الثانية، 1998، ص 310.

حجية الورقة العرفية من خلال تحليل قيمتها في الإثبات، ثم الوقوف عند مسألة ثبوت تاريخها والآثار القانونية المترتبة عنه، خاصة في علاقتها بحماية الغير واستقرار المعاملات العقارية.

أولاً: القيمة الإثباتية للورقة العرفية بين الأطراف

تُعد الورقة العرفية وسيلة إثبات معترف بها في التشريع المغربي، حيث نظمها المشرع ضمن قانون الالتزامات والعقود (الفصول 424 إلى 430)، ومنحها حجية قانونية معتبرة، غير أنها تبقى أقل قوة مقارنة بالمحرر الرسمي. وتتمثل خصوصية هذه الحجية في كونها تقوم أساساً على الاعتراف الصريح أو الضمني للأطراف بما ورد في الوثيقة، مما يجعلها حجة قاصرة في الأصل على من صدرت عنهم، فالمحرر العرفي يكون حجة على الأطراف الموقعة عليه، متى اعترفوا بخطهم أو توقيعهم، أو لم ينكروه صراحة وفق ما يتيح القانون. وفي هذه الحالة، يُعتبر ما ورد في الورقة العرفية ملزماً لهم، ويُرتب آثاره القانونية كاملة، شأنه في ذلك شأن باقي وسائل الإثبات المقبولة. غير أن هذه الحجية تظل رهينة بعدم المنازعة، إذ يكفي إنكار التوقيع أو الطعن فيه حتى يفقد المحرر العرفي قوته، وينتقل عبء الإثبات إلى الطرف الذي يتمسك به³³، وهنا تكمن إحدى أهم نقاط ضعف الورقة العرفية، إذ لا تتمتع بقريئة الصحة التي يتمتع بها المحرر الرسمي، بل تظل خاضعة لمبدأ الشك، ويمكن الطعن فيها بسهولة نسبية، سواء من خلال الإنكار أو التشكيك في صحة التوقيع أو الخط. وهو ما يجعلها أداة إثبات غير مستقرة في الحالات التي يغيب فيها حسن النية أو تنشأ فيها منازعات بين الأطراف، وفي المجال العقاري، تبرز خطورة هذا الوضع بشكل أكبر، حيث إن الاعتماد على محررات عرفية في توثيق التصرفات قد يؤدي إلى نزاعات حادة حول الملكية أو الحقوق العينية، خاصة إذا أنكر أحد الأطراف التوقيع أو ادعى عدم صدور الالتزام عنه. وهو ما يفسر توجه المشرع المغربي نحو الحد من الاعتماد على هذا النوع من المحررات في المعاملات العقارية الجوهرية، وتعزيز دور الرسمية كوسيلة أكثر أماناً واستقراراً³⁴.

ثانياً: ثبوت تاريخ الورقة العرفية وأثره في مواجهة الغير

تُعد مسألة ثبوت تاريخ الورقة العرفية من أبرز الإشكالات التي تثيرها هذه الوسيلة في الإثبات، وذلك بالنظر إلى أن التاريخ في العقود لا يقتصر على كونه عنصراً شكلياً، بل يرتب آثاراً قانونية جوهرية، خاصة فيما يتعلق بتحديد أسبقية الحقوق وتعارض التصرفات. وقد تدخل المشرع المغربي لتنظيم هذه المسألة من خلال الفصل 424 من قانون الالتزامات والعقود، الذي يقرر أن الورقة العرفية لا يكون لها تاريخ ثابت في مواجهة الغير إلا من اليوم الذي يتم فيه تسجيلها أو إيداعها لدى جهة رسمية أو من تاريخ وفاة أحد الموقعين أو من تاريخ ثبوت مضمونها في محرر رسمي³⁵ ويعني ذلك أن الورقة العرفية، رغم حجيتها بين الأطراف، فإنها لا تنتج آثارها كاملة في مواجهة الغير إلا إذا اكتسبت تاريخاً ثابتاً وفق إحدى الوسائل التي حددها القانون. وهذا القيد يعكس حرص المشرع على حماية الغير حسن النية، ومنع التلاعب في تواريخ العقود بما قد يؤدي إلى الإضرار بالحقوق المكتسبة لاحقاً، وفي المجال العقاري، تكتسي هذه القاعدة أهمية خاصة، إذ إن تعارض التواريخ بين محررات عرفية متعددة قد يؤدي إلى نزاعات معقدة حول أسبقية التملك أو إنشاء الحقوق العينية.

لذلك، فإن عدم ثبوت التاريخ يجعل الورقة العرفية ضعيفة في مواجهة الغير، حتى وإن كانت صحيحة بين أطرافها، مما يحد من فعاليتها في النظام العقاري الذي يقوم على مبدأ الاستقرار والعلنية، كما أن القضاء المغربي استقر على التشدد في التعامل مع المحررات العرفية غير المؤرخة بشكل ثابت، حيث لا يُعتد بها في مواجهة الغير إلا إذا تم إثبات تاريخها بوسائل قانونية واضحة، وهو ما يعزز من مركزية التوثيق الرسمي في المعاملات العقارية، ويقلل من الاعتماد على المحررات العرفية في التصرفات ذات الأثر العيني³⁶، وقد اعتبر الفقه المغربي أن مسألة ثبوت التاريخ تمثل نقطة ضعف

33 - حسن عميرة، نظرية الإثبات في القانون المدني المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2016، ص 98-102.

34 - أحمد الخليلي، شرح قانون الالتزامات والعقود المغربي، دار نشر المعرفة، الرباط، الطبعة الرابعة، 2017، ص 233.

35 - عبد الله آيت لمعلم، قانون الالتزامات والعقود: دراسة تحليلية ونقدية، مطبعة الأمنية، مراكش، الطبعة الثانية، 2021، ص 201.

36 - عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، مطبعة المعرفة، الرباط، الطبعة التاسعة، 2020، ص 167.

جوهرية في الورقة العرفية، لأنها تجعلها غير قادرة على ضمان الأمن القانوني الكامل في المعاملات العقارية، وهو ما يبرر توجه المشرع نحو تقييد استخدامها في هذا المجال³⁷.

الفقرة الثانية: دعوى تحقيق الخطوط وصعوبات الإثبات

تُعتبر دعوى تحقيق الخطوط من الوسائل القانونية الأساسية التي أقرها المشرع المغربي للطعن في المحررات العرفية، وذلك عندما يُنكر أحد الأطراف صحة التوقيع أو الخط المنسوب إليه في الورقة العرفية. وتكتسي هذه الدعوى أهمية خاصة في النظام الإثباتي، باعتبارها آلية تهدف إلى التحقق من صحة المحررات غير الرسمية، في ظل غياب قرينة الصحة التي يتمتع بها المحرر الرسمي، وتنبع أهمية هذه الدعوى من كون المحرر العرفي يعتمد في جوهره على توقيع الأطراف وخطهم، مما يجعل إمكانية إنكارها أو التشكيك فيها أمراً وارداً بشكل كبير، وهو ما يفتح المجال أمام منازعات قضائية معقدة تتعلق بإثبات صحة الالتزامات التعاقدية.

لذلك، تدخل المشرع لتنظيم هذه الدعوى ضمن مقتضيات قانون المسطرة المدنية، واضعاً لها إجراءات خاصة لضمان التحقق الدقيق من صحة الخطوط والتوقيعات، وفي المجال العقاري، تزداد أهمية دعوى تحقيق الخطوط بالنظر إلى كثرة الاعتماد على المحررات العرفية في بعض التصرفات، وما قد ينجم عن ذلك من نزاعات تتعلق بإنكار الالتزامات أو الطعن في صحة الوثائق. وهو ما يجعل هذه الدعوى أداة حاسمة في حسم النزاعات، رغم ما تطرحه من صعوبات عملية وإثباتية معقدة، وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق إلى هذه الدعوى من خلال تحليل مفهومها وإجراءاتها، ثم إبراز الصعوبات العملية التي تثيرها في مجال الإثبات العقاري.

أولاً: مفهوم دعوى تحقيق الخطوط وإطارها القانوني

تُعد دعوى تحقيق الخطوط من الآليات القضائية التي أقرها المشرع المغربي لمواجهة حالات إنكار التوقيع أو الخط المنسوب إلى أحد الأطراف في المحررات العرفية، وذلك بهدف التحقق من صحة هذه المحررات ومدى صدورهما فعلاً عن منسب إليهم. وقد نظمها قانون المسطرة المدنية ضمن القواعد المتعلقة بالإثبات، باعتبارها وسيلة فنية وقضائية تروم حسم النزاع حول صحة الوثيقة العرفية، ويقوم جوهر هذه الدعوى على مبدأ بسيط يتمثل في أن المحرر العرفي لا يتمتع بقرينة صحة مطلقة، وبالتالي فإن إنكار التوقيع أو الخط يفتح المجال أمام المحكمة لإجراء تحقيق دقيق من أجل التأكد من نسبه إلى صاحبه الحقيقي. ويتم ذلك من خلال مجموعة من الوسائل القانونية، من بينها المقارنة بين الخطوط والتوقيعات، والاستعانة بالخبرة القضائية، وكذا الاعتماد على وثائق مقارنة سابقة³⁸، وتكتسي هذه الدعوى أهمية خاصة في المجال العقاري، حيث يُعتمد أحياناً على المحررات العرفية في إثبات التصرفات العقارية، مما يجعل إنكار التوقيع أو الخط سبباً مباشراً في نشوء نزاعات معقدة تمس جوهر الحقوق العينية.

لذلك، فإن القضاء يتعامل مع هذه الدعوى بحذر شديد، نظراً لما قد يترتب عنها من آثار على استقرار المعاملات العقارية، كما أن الفقه المغربي اعتبر أن دعوى تحقيق الخطوط تُعد ضماناً أساسية لتحقيق التوازن بين حماية المحررات العرفية من الإنكار التعسفي، وبين ضمان عدم نسبة التزامات إلى أشخاص دون إرادتهم الحقيقية، وهو ما يعكس دورها المحوري في النظام الإثباتي³⁹.

ثانياً: إجراءات دعوى تحقيق الخطوط ودور القاضي فيها

تخضع دعوى تحقيق الخطوط لمجموعة من الإجراءات المسطرية التي نظمها قانون المسطرة المدنية المغربي، والتي تهدف إلى تمكين المحكمة من التحقق بدقة من صحة التوقيع أو الخط المنسوب إلى أحد الأطراف. وتثار هذه

³⁷ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - الإثبات في المواد المدنية والتجارية، دار إحياء التراث العربي، بيروت، الطبعة الثانية، 2000، ص 420.

³⁸ - محمد خير، قواعد الإثبات في القانون المدني المغربي، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2018، ص 201.

³⁹ - عبد الكريم الطالب، قانون المسطرة المدنية: الشرح العملي للمسطرة القضائية المغربية، مطبعة المعارف الجديدة، الرباط، الطبعة العاشرة، 2022، ص 301.

الدعوى عادة عندما ينكر الخصم صراحة التوقيع أو الكتابة الواردة في المحرر العرفي، مما يستدعي تدخل القضاء للتحقق من مدى صحة هذا الادعاء⁴⁰.

وتبدأ المسطرة بتقديم طلب أو دفع بإنكار الخطأ أو التوقيع، حيث يتعين على الطرف الذي يتمسك بالمحرر أن يثبت صحته عند المنازعة فيه. وبعد إثارة الدفع، تقوم المحكمة باتخاذ مجموعة من الإجراءات التحقيقية، من بينها الأمر بإجراء خبرة قضائية متخصصة، تعتمد على تقنيات فنية لمقارنة الخطوط والتوقيعات محل النزاع مع نماذج أخرى ثابتة النسبة لصاحبها⁴¹، كما يمكن للمحكمة أن تستعين بوسائل أخرى للإثبات، مثل الوثائق الرسمية أو المحررات السابقة أو الشهادات، وذلك لتعزيز القناعة القضائية حول صحة أو تزوير التوقيع. ويلاحظ أن للقاضي دوراً محورياً في هذه الدعوى، حيث يتمتع بسلطة تقديرية واسعة في تقييم نتائج الخبرة والقرائن، وتكوين قناعته الشخصية بناءً على مجموع المعطيات المعروضة عليه⁴²، وفي المجال العقاري، تكتسي هذه الإجراءات أهمية مضاعفة، لأن نتائجها قد تؤثر بشكل مباشر على صحة التصرفات العقارية، خاصة عندما يتعلق الأمر ببيع أو تفويت عقار بناءً على محرر عرفي. لذلك يحرص القضاء المغربي على اعتماد درجة عالية من التدقيق والتمحيص قبل الفصل في مثل هذه النزاعات، تفادياً لأي مساس غير مبرر بالحقوق العينية أو استقرار المعاملات.

ثالثاً: الصعوبات العملية والإثباتية في دعوى تحقيق الخطوط

رغم الأهمية التي تكتسبها دعوى تحقيق الخطوط كآلية قانونية لضمان صحة المحررات العرفية، إلا أن تطبيقها العملي يثير مجموعة من الصعوبات الإجرائية والإثباتية، خاصة في المجال العقاري الذي يتسم بتعدد النزاعات وتعقد العلاقات التعاقدية. فهذه الدعوى لا تخلو من إشكالات مرتبطة بوسائل الإثبات ذاتها، وبمدى قدرتها على الوصول إلى الحقيقة القانونية بشكل يقيني⁴³، ومن أبرز هذه الصعوبات، اعتماد القضاء بشكل كبير على الخبرة القضائية، التي تبقى بدورها وسيلة تقديرية وليست يقينية مطلقة، إذ قد تختلف نتائجها باختلاف الخبراء أو المنهجية المعتمدة في تحليل الخطوط والتوقيعات. وهذا ما قد يخلق نوعاً من عدم الاستقرار في الأحكام القضائية، خاصة عندما تتعارض تقارير الخبرة أو تكون غير حاسمة، كما أن صعوبة توفير نماذج خطية أو توقيعات مرجعية موثوقة تمثل إشكالاً عملياً آخر، إذ قد لا يتوفر للقاضي ما يكفي من الوثائق المقارنة لتحديد صحة التوقيع.

مما يضطره إلى الاعتماد على قرائن غير مباشرة، وهو ما قد يضعف من قوة الإثبات ويزيد من هامش الاجتهاد القضائي⁴⁴، وفي المجال العقاري، تتفاقم هذه الصعوبات بسبب كثرة الاعتماد على المحررات العرفية في بعض المعاملات، مما يؤدي إلى ارتفاع عدد النزاعات المرتبطة بإنكار التوقيع أو الطعن في صحة الالتزام، وبالتالي إثقال كاهل القضاء بملفات تقنية دقيقة تتطلب وقتاً وجهداً كبيرين للفصل فيها، كما أن طول المسطرة وتعقيد إجراءات التحقيق قد يؤثر سلباً على مبدأ الأمن القانوني، حيث تبقى الوضعية القانونية للعقار أو الحق محل النزاع معلقة إلى حين البت النهائي في الدعوى، وهو ما ينعكس على استقرار المعاملات العقارية ويؤخر حسم النزاعات بشكل فعال.

المبحث الثاني: الإشكالات العملية المرتبطة بتوثيق وتنفيذ التصرفات العقارية

وتنجم هذه الإشكالات من الطبيعة الخاصة للعقار كحق عيني يحتاج إلى إجراءات شكلية دقيقة لإنتاج آثاره القانونية في مواجهة الغير، وهو ما يجعل مسطرة التسجيل والتقييد عنصراً محورياً في استقرار المعاملات. غير أن هذه المساطر لا تخلو من تعقيدات إدارية وقانونية قد تؤدي إلى تعطيل أو تأخير نفاذ الحقوق، مما ينعكس سلباً على فعالية النظام العقاري⁴⁵. كما أن مرحلة تنفيذ العقود العقارية تثير بدورها نزاعات متعددة بين الأطراف، سواء بسبب الإخلال بالالتزامات أو التأخير في التنفيذ أو عدم احترام الشروط التعاقدية، مما يجعل القضاء طرفاً أساسياً في حسم هذه المنازعات

40 - عبد العزيز توفيق، المسطرة المدنية والتنظيم القضائي المغربي، مطبعة الأمنية، الرباط، الطبعة الثالثة، 2020، ص 265.

41 - إدريس الشهاقي، مسطرة تحقيق الخطوط في القانون المغربي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2016، ص 60.

42 - مصطفى الجماني، شرح قانون المسطرة المدنية - الجزء المتعلق بوسائل الإثبات، مطبعة دار النشر المغربية، الدار البيضاء، 2020، ص 210.

43 - حمد خيري، الوسائل القانونية لإثبات الالتزامات في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2021، ص 198.

44 - عبد العزيز توفيق، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2018، ص 143.

45 - محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، 2024، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة السابعة، 2024، ص 145.

وتحقيق التوازن بين المتعاقدين، وسيتم التطرق في هذا المبحث إلى المطلب الأول إشكالات التسجيل والتقييد في السجلات العقارية، ثم إلى المطلب الثاني منازعات المعاملات العقارية وآليات معالجتها، من أجل إبراز أهم التحديات العملية التي تواجه تطبيق القواعد القانونية في المجال العقاري.

المطلب الأول: إشكالات التسجيل والتقييد في السجلات العقارية

يُعتبر نظام التسجيل والتقييد في السجلات العقارية أحد الركائز الأساسية التي يقوم عليها نظام التحفيظ العقاري في المغرب، حيث يشكل الوسيلة القانونية التي تُضفي الحجية النهائية على الحقوق العينية العقارية، وتضمن نفاذها في مواجهة الغير. وقد أقر المشرع المغربي هذا النظام من أجل تحقيق الأمن العقاري وتثبيت الملكية، من خلال إخضاع التصرفات العقارية لمسطرة الإشهار والتقييد، غير أن التطبيق العملي لهذا النظام يكشف عن مجموعة من الإشكالات المرتبطة بمرحلة التسجيل والتقييد، سواء من حيث التعقيدات الإدارية أو من حيث الشروط القانونية الواجب توفرها لقبول التقييد، مما يؤدي في بعض الحالات إلى تعطيل أو تأخير نفاذ الحقوق العقارية، كما أن هذه الإشكالات لا تقتصر على الجانب الإداري فقط، بل تمتد إلى آثار قانونية مهمة تمس استقرار المعاملات العقارية، خاصة عند رفض التقييد أو تأخيره أو وجود نزاع حول صحة الوثائق المقدمة للمحافظة العقارية، وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى دور التسجيل في نفاذ التصرفات العقارية، ثم إلى الإشكالات المرتبطة بالتقييد وآثارها القانونية.

الفقرة الأولى: دور التسجيل في نفاذ التصرفات العقارية

يُعتبر التسجيل العقاري من أهم الآليات القانونية التي اعتمدها المشرع المغربي لضمان استقرار الملكية العقارية وتحقيق الأمن القانوني في المعاملات، حيث لا يترتب على التصرفات العقارية أثرها الكامل في مواجهة الغير إلا بعد تقييدها في السجلات العقارية. ويُجسد هذا المبدأ أحد الأسس الجوهرية لنظام التحفيظ العقاري، الذي يقوم على العلنية واليقين القانوني في إثبات الحقوق العينية، وتنبع أهمية التسجيل من كونه المرحلة الحاسمة التي تنتقل فيها الحقوق العقارية من نطاق الاتفاق بين الأطراف إلى نطاق النفاذ في مواجهة الغير، مما يجعل منه شرطاً أساسياً لترتيب الآثار القانونية الكاملة للتصرفات العقارية. غير أن هذا الدور يثير في الممارسة العملية مجموعة من الإشكالات المرتبطة بشروط التقييد، وإجراءات المحافظة العقارية، ومدى تأثير التسجيل على استقرار المعاملات⁴⁶، ولذلك سيتم التطرق إلى دور التسجيل في نفاذ التصرفات العقارية من خلال تحليل طبيعته القانونية، ثم إبراز آثاره على انتقال الحقوق العينية واستقرار المعاملات العقارية.

أولاً: الطبيعة القانونية للتسجيل في النظام العقاري المغربي

يحتل التسجيل العقاري في النظام القانوني المغربي مكانة مركزية ضمن منظومة التحفيظ العقاري، إذ يُعد الوسيلة الأساسية لإشهار التصرفات العقارية وجعلها نافذة في مواجهة الغير. وقد كرس ظهير التحفيظ العقاري كما تم تعديله وتتميمه بالقانون رقم 14.07 مبدأً جوهرياً مفاده أن الحقوق العينية لا تُنشأ ولا تنتقل ولا تُعدّل ولا تُسقط إلا من خلال التقييد بالرسم العقاري، مما يجعل التسجيل شرطاً لازماً لترتيب الآثار القانونية الكاملة للتصرفات⁴⁷، وتتجلى الطبيعة القانونية للتسجيل في كونه إجراءً إشهارياً ذا أثر منشئ للحق وليس مجرد وسيلة للإثبات، وهو ما يميز النظام العقاري المغربي عن بعض الأنظمة الأخرى التي تكتفي بالتراضي كسبب كافٍ لانتقال الملكية.

فالتسجيل هنا لا يقتصر على توثيق التصرف، بل يشكل المرحلة التي يكتسب فيها الحق وجوده القانوني الفعال في مواجهة الغير، كما أن هذا الإجراء يندرج ضمن فلسفة قانونية تهدف إلى تحقيق العلنية والاستقرار في المعاملات العقارية، حيث يتم تمكين الغير من الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار من خلال السجل العقاري، مما يقلل من النزاعات ويعزز الثقة في المعاملات. ويشرف على هذا النظام جهاز إداري متخصص يتمثل في الوكالة الوطنية للمحافظة

⁴⁶ - محمد الأنصاري، التصرفات العقارية بين النظرية والتطبيق، دار الآفاق المغربية، الطبعة الثانية، 2022، ص 211.
⁴⁷ - ظهير التحفيظ العقاري، كما تم تعديله بالقانون 14.07.

العقارية والمسح العقاري والخرائطية، التي تلعب دوراً محورياً في مراقبة صحة التقييدات وضمنان مطابقتها للقانون⁴⁸، ومن ثم فإن التسجيل العقاري لا يُعتبر مجرد إجراء شكلي، بل هو عنصر جوهري في النظام العقاري المغربي، يرتبط مباشرة بوجود الحق العيني ونفاذه، ويعكس في الوقت نفسه توجه المشرع نحو تكريس الأمن القانوني في المجال العقاري.

ثانياً: آثار التسجيل على انتقال الحقوق العينية واستقرار المعاملات

يترتب عن التسجيل العقاري أثر قانوني بالغ الأهمية يتمثل أساساً في نقل أو إنشاء أو تعديل أو إنهاء الحقوق العينية العقارية، حيث لا يصبح التصرف نافذاً في مواجهة الغير إلا من تاريخ تقييده بالرسم العقاري. ويجسد هذا المبدأ أحد أهم مرتكزات نظام التحفيظ العقاري، الذي يقوم على ربط الأثر القانوني للتصرف بالإشهار، وليس بمجرد انعقاد العقد بين الأطراف⁴⁹، ففيما يخص انتقال الملكية، لا يكفي وجود عقد صحيح بين البائع والمشتري، بل يتعين استكمال مسطرة التقييد حتى تنتقل الملكية بشكل قانوني ونهائي. وهذا ما يمنح التسجيل دوراً حاسماً في تحديد لحظة انتقال الحق، ويجعل منه عنصراً فاصلاً بين القوة التعاقدية للعقد والأثر العيني للحق، كما أن التسجيل يسهم بشكل مباشر في تعزيز استقرار المعاملات العقارية، من خلال توفير قاعدة بيانات رسمية وعلنية تسمح للغير بالاطلاع على الوضعية القانونية للعقار قبل الإقدام على أي تصرف قانوني.

وهو ما يقلل من مخاطر التنازع ويحد من الازدواجية في التصرفات، خاصة في حالات البيع المتكرر لنفس العقار أو إنشاء حقوق متعارضة عليه، ومن جهة أخرى، فإن التسجيل يوفر حماية قوية للغير حسن النية، إذ إن السجل العقاري يُعتبر مرجعاً رسمياً في تحديد الحقوق، مما يجعل الاعتماد عليه أساساً لتقييم الوضعية القانونية للعقار. وبالتالي، فإن من يعتمد على بيانات السجل يكون في الغالب في وضع قانوني محمي، حتى في حالة وجود نزاع خفي غير مقيد⁵⁰، غير أن هذا الدور الإيجابي لا يمنع من ظهور بعض الإشكالات العملية، مثل تأخر إجراءات التقييد أو رفضه لأسباب شكلية أو قانونية، وهو ما قد يؤدي إلى تعطيل نفاذ الحقوق وإثارة نزاعات بين الأطراف، رغم وجود عقد صحيح بينهم⁵¹، وبذلك يتبين أن التسجيل العقاري يمثل آلية محورية في نظام التحفيظ العقاري، ليس فقط لنقل الحقوق العينية، بل أيضاً لتحقيق الاستقرار القانوني وضمنان الأمن العقاري في المعاملات.

ثالثاً: الإشكالات العملية المرتبطة بالتسجيل والتقييد

رغم الأهمية المحورية للتسجيل العقاري في ضمان نفاذ التصرفات واستقرار الحقوق العينية، إلا أن التطبيق العملي يكشف عن مجموعة من الإشكالات التي تعترض مسطرة التقييد داخل المحافظة العقارية، والتي قد تؤثر بشكل مباشر على فعالية النظام العقاري برتمته. وتتمثل هذه الإشكالات أساساً في التعقيد الإجرائي، وتعدد الوثائق المطلوبة، وكذا الصعوبات المرتبطة برقابة المحافظة العقارية على صحة العقود⁵²، فمن الناحية الإدارية قد يواجه المتعاملون مع العقار تأخراً في معالجة طلبات التقييد، بسبب كثرة الملفات أو دقة المراقبة القانونية التي تمارسها المحافظة العقارية، وهو ما يؤدي في بعض الحالات إلى تعطيل نفاذ الحقوق رغم توفر عقد صحيح بين الأطراف. كما أن رفض التقييد لأسباب شكلية أو تقنية قد يخلق نزاعات بين المتعاقدين، خاصة عندما يعتبر أحد الأطراف أن الرفض غير مبرر أو مبالغ فيه⁵³، وتبرز إشكالات مرتبطة بمدى سلطة المحافظة العقارية في مراقبة العقود، وهل يقتصر دورها على المراقبة الشكلية أم يمتد إلى مراقبة الجوهر القانوني للتصرفات.

هذا الإشكال ينعكس على استقرار المعاملات، إذ قد يؤدي الاختلاف في التفسير إلى تباين في قرارات التقييد أو الرفض، كما أن تعقيد المساطر وتعدد المراحل قد يشكل عائقاً أمام سرعة إنجاز التقييد، مما يؤثر على مبدأ الأمن التعاقدية، خصوصاً في المعاملات التجارية والعقارية ذات الطابع الاستعجالي. وفي بعض الحالات، قد يؤدي هذا الوضع إلى بقاء

48 - إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 183.

49 - محمد الأنصاري، التصرفات العقارية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الثانية، 2022، دار الأفاق المغربية، ص 211.

50 - محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة السابعة، 2024، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 145.

51 - عبد العزيز توفيق، نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة الخامسة، 2023، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص 5198.

52 - إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 183.

53 - عبد الرحيم بوعبيد، التوثيق العدلي وأثره في استقرار المعاملات العقارية، الطبعة الثانية، 2023، دار السلام للطباعة والنشر، ص 67.

العقار في وضعية قانونية غير مستقرة لفترة طويلة، مما يفتح الباب أمام نزاعات محتملة بين الأطراف أو مع الغير⁵⁴، وتزداد هذه الإشكالات حدة في حالات التقييد المشروط أو التقييد الاحتياطي، حيث يظل الحق العقاري معلقاً إلى حين تسوية الوضعية القانونية، وهو ما يخلق نوعاً من عدم اليقين القانوني حول الوضعية النهائية للعقار، وبذلك يتبين أن مسطرة التسجيل والتقييد، رغم دورها الأساسي في تنظيم الحقوق العقارية، تظل محاطة بجملة من الإشكالات العملية التي تستدعي تطوراً مستمراً للمنظومة القانونية والإدارية لضمان مزيد من الفعالية والسرعة في حسم الوضعيات العقارية⁵⁵.

الفقرة الثانية: إشكالات التقييد وآثاره القانونية

أولاً: الإطار المفاهيمي للتقييد العقاري وأبعاده القانونية

يُعد نظام التقييد العقاري من أهم الآليات القانونية التي أرساها المشرع المغربي في مجال تنظيم الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات المرتبطة بها، حيث يقوم هذا النظام على فلسفة قانونية دقيقة قوامها أن الحقوق العينية العقارية لا تنشأ ولا تنتقل ولا تُعدل ولا تزول إلا من خلال التقييد في السجل العقاري. ويعكس هذا المبدأ تحولاً جوهرياً في الفكر القانوني من منطق الرضائية التقليدي في العقود إلى منطق الشكليات الإلزامية في المعاملات العقارية، وذلك بهدف تعزيز الأمن القانوني والحد من النزاعات المرتبطة بالملكية⁵⁶، ويكتسي التقييد العقاري أهمية بالغة باعتباره الوسيلة الرسمية الوحيدة لإشهار الحقوق العينية، إذ يُضفي عليها العلنية القانونية التي تمكن الغير من الاطلاع على الوضعية القانونية للعقار بكل شفافية ووضوح. ومن هذا المنطلق، فإن السجل العقاري لا يُعد مجرد سجل إداري، بل هو أداة قانونية ذات وظيفة حمائية وتنظيمية في آن واحد، تهدف إلى تحقيق الاستقرار في المعاملات العقارية وضمان الثقة بين المتعاملين⁵⁷، وقد اعتمد المشرع المغربي، من خلال نظام التحفيظ العقاري، مبدأ الأثر الإنشائي للتقييد، بحيث لا يترتب عن العقد العقاري أثره الناقل للملكية إلا بعد تقييده في الرسم العقاري. وهذا ما يجعل التقييد ليس مجرد إجراء شكلي لاحق للعقد، بل عنصراً جوهرياً في اكتمال المركز القانوني للحق العيني. كما أن هذا النظام يقوم على مبدأ حجية الرسم العقاري، الذي يمنح البيانات المقيدة فيه قوة قانونية قاطعة في مواجهة الغير، ولا يمكن الطعن فيها إلا وفق إجراءات استثنائية محددة قانوناً، كدعوى التزوير أو الإلغاء القضائي⁵⁸، غير أن هذا الإطار المفاهيمي رغم وضوحه النظري، يثير في الواقع العملي مجموعة من الإشكالات الدقيقة التي ترتبط بطبيعة التقييد وشروطه وآثاره القانونية، خاصة في ظل التطور السريع للمعاملات العقارية وتعقد العلاقات التعاقدية في هذا المجال.

فالتقييد، وإن كان يهدف إلى تحقيق الأمن القانوني، إلا أنه قد يتحول في بعض الحالات إلى عنصر تعقيد يعرقل سير المعاملات، خصوصاً عندما تتداخل الإجراءات الإدارية مع الرقابة القانونية للمحافظ العقاري، كما أن التمييز بين الأثر الإنشائي والأثر الإعلاني للتقييد يطرح بدوره إشكالات نظرية وعملية، إذ تختلف الآثار القانونية للتقييد بحسب طبيعة الحق العقاري محل التقييد، مما يؤدي إلى تباين في التطبيقات القضائية والإدارية. وفي هذا السياق، يصبح فهم الإطار القانوني للتقييد العقاري ضرورة أساسية لتحديد مدى حجية الحقوق المقيدة وحدودها، خاصة في مواجهة الغير حسن النية أو في حالة تعارض الحقوق على نفس العقار، ويضاف إلى ذلك أن التقييد العقاري لا ينفصل عن باقي القواعد القانونية المنظمة للملكية العقارية، سواء تلك الواردة في ظهير التحفيظ العقاري أو في مدونة الحقوق العينية أو في قانون الالتزامات والعقود، مما يجعل منه نظاماً مركباً يتداخل فيه القانون العام بالقانون الخاص، وتتشابك فيه القواعد الشكلية بالموضوعية. وهذا التعقيد التشريعي يزيد من أهمية دراسة التقييد العقاري ليس فقط كإجراء تقني، بل كنظام قانوني متكامل يؤثر بشكل مباشر على استقرار الملكية وحركية السوق العقارية⁵⁹.

ثانياً: الإشكالات العملية للتقييد العقاري

54 - إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 183.

55 - محمد الكشور، الوسيط في الأنظمة العقارية والمساطر الخاصة للتحفيظ، الطبعة الثالثة، 2020، مطبعة المعارف الجديدة، ص 302.

56 - محمد خيري، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة السابعة، 2024، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 162.

57 - يوسف الكرطي، الحكمة العقارية ورهانات الأمن التعاقدية، الطبعة الأولى، 2024، إفريقيا الشرق، الدار البيضاء، ص 88.

58 - حسن البوعيسي، إجراءات التحفيظ العقاري على ضوء العمل القضائي، الطبعة الأولى، 2022، دار النشر المغربية، ص 101.

59 - مدونة الحقوق العينية، القانون 39.08، خاصة المقترضات المتعلقة بحجية الإثبات في التصرفات العقارية.

يطرح التقييد العقاري في الممارسة العملية مجموعة من الإشكالات ذات الطابع الإجرائي والقانوني، التي تؤثر بشكل مباشر على فعاليته كآلية لضمان استقرار المعاملات العقارية. وتُعد مسطرة التقييد داخل المحافظة العقارية من أكثر المراحل حساسية وتعقيداً، بالنظر إلى تعدد الوثائق المطلوبة، وتنوع الإجراءات الإدارية، إضافة إلى الرقابة التي يمارسها المحافظ العقاري على صحة التصرفات المراد تقييدها. فالمحافظ العقاري لا يكتفي بالتأكد من الشكلية، بل يمتد دوره إلى مراقبة المشروعية الظاهرة للعقود، وهو ما قد يؤدي في كثير من الحالات إلى إيقاف التقييد أو رفضه عند وجود أدنى شبهة أو نقص في الوثائق⁶⁰، كما أن طول الأجال الإدارية لمعالجة طلبات التقييد يُعد من أبرز الإشكالات العملية التي تواجه المتعاملين في المجال العقاري، حيث قد تستغرق عملية التقييد مدة طويلة بسبب تراكم الملفات أو الحاجة إلى استكمال الوثائق أو تصحيح بعض البيانات. وهذا التأخير ينعكس سلبيًا على حركية السوق العقارية، ويحد من سرعة تداول العقارات، خاصة في المعاملات الاستثمارية التي تتطلب سرعة وفعالية في الإنجاز، ومن جهة أخرى، تبرز إشكالية التعارض بين الوثائق المقدمة للتقييد، سواء كانت عقوداً رسمية أو عرفية أو مستندات إدارية، حيث قد يظهر تناقض بين هذه الوثائق بخصوص ملكية العقار أو حدوده أو طبيعة الحقوق المرتبطة به.

هذا التعارض يدفع أحياناً المحافظ العقاري إلى الامتناع عن التقييد إلى حين صدور حكم قضائي حاسم، مما يؤدي إلى تجميد الوضعية القانونية للعقار لفترة غير محددة، ويخلق حالة من عدم اليقين القانوني⁶¹، كما تبرز إشكالية مهمة تتعلق بالنزاعات العقارية الناتجة عن التقييد، حيث قد يتم تقييد حقوق متعارضة على نفس العقار في فترات زمنية متقاربة، مما يثير نزاعات حول أولوية الحقوق. وفي هذه الحالة، يعتمد النظام العقاري المغربي على مبدأ الأسبقية في التقييد وليس على تاريخ العقد، وهو ما قد يؤدي إلى إقصاء أحد الأطراف رغم صحة مركزه التعاقدية، مما يطرح تساؤلات حول مدى تحقيق العدالة بين المتعاقدين، إضافة إلى ذلك، فإن الطعن في قرارات المحافظ العقاري يشكل بدوره إشكالاً عملياً مهماً، حيث يمكن للمتضرر اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في قرار التقييد، وهو ما يفتح المجال أمام ازدواجية في المسار بين المسطرة الإدارية والمسار القضائي، ويزيد من تعقيد النظام القانوني للتقييد العقاري، ومن ثم، يتبين أن هذه الإشكالات العملية لا تقتصر فقط على الجانب الإجرائي، بل تمتد إلى المساس بالاستقرار القانوني للمعاملات العقارية، مما يفرض إعادة النظر في بعض آليات التقييد بهدف تبسيط المساطر وتعزيز النجاعة الإدارية⁶².

ثالثاً: الآثار القانونية للتقييد العقاري على الحقوق العينية

يترتب عن التقييد العقاري آثار قانونية بالغة الأهمية تمس جوهر النظام العقاري، إذ يُعتبر التقييد الوسيلة الأساسية التي يرتب عليها المشرع المغربي نشوء الحقوق العينية العقارية أو انتقالها أو تعديلها أو انقضاؤها. ويُعد هذا الأثر من أهم ما يميز نظام التحفيظ العقاري، حيث يجعل من السجل العقاري مرجعاً نهائياً لتحديد الوضعية القانونية للعقار، ويُعطي للبيانات المقيدة فيه قوة قانونية تفوق أي وسيلة إثبات أخرى في مواجهة الغير، ويتمثل أول أثر قانوني للتقييد في كونه شرطاً لنقل الملكية العقارية في العقارات المحفظة، إذ لا يكفي انعقاد العقد بين الأطراف لإنتاج أثره الناقل للملكية، بل يجب أن يتم تقييده في الرسم العقاري حتى تنتقل الملكية انتقالاً قانونياً صحيحاً. وهذا ما يجعل التقييد عنصراً حاسماً في استكمال التصرفات العقارية، ويؤكد الطبيعة الخاصة للنظام العقاري المغربي القائم على الشكليات القانونية الصارمة⁶³، كما يترتب عن التقييد أثر مهم يتمثل في الاحتجاج بالحق العيني تجاه الغير، حيث لا يمكن لأي شخص أن يتمسك بحق غير مقيد في مواجهة الغير حسن النية الذي اعتمد على ما هو مدون في الرسم العقاري.

ويُعزز هذا المبدأ الثقة في المعاملات العقارية، لأنه يجعل السجل العقاري مرجعاً رسمياً وعلنياً يمكن الاعتماد عليه لتحديد الحقوق والالتزامات المرتبطة بالعقار، ومن بين الآثار القانونية كذلك، مبدأ ترتيب الأولويات بين الحقوق المقيدة، حيث يتمتع الحق الذي تم تقييده أولاً بالأفضلية القانونية على الحقوق اللاحقة، حتى ولو كانت هذه الحقوق ناتجة عن عقود سابقة في التاريخ. ويهدف هذا المبدأ إلى تحقيق الوضوح في الوضعية القانونية للعقار، وتفادي حالات التنازع بين

60 - عبد الله بن محمد، إثبات الملكية العقارية بين المحررات الرسمية والعرفية، الطبعة الثانية، 2023، دار الأمان، الرباط، ص 59.

61 - مدونة الحقوق العينية، القانون 39.08، خاصة المقتضيات المتعلقة بحجية الإثبات في التصرفات العقارية.

62 - فاطمة الزهراء العلمي، الأمن التعاقدية في المعاملات العقارية، الطبعة الأولى، 2024، مطبعة المعارف القانونية، ص 77.

63 - عبد العزيز توفيق، نظام التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة الخامسة، 2023، دار الثقافة للنشر والتوزيع، ص 104.

المتعاملين، غير أنه قد يثير في بعض الحالات إشكالات تتعلق بالعدالة التعاقدية، خاصة عندما يتأخر أحد الأطراف في التقييد لأسباب خارجة عن إرادته⁶⁴، ويؤدي التقييد أيضاً إلى تعزيز الأمن القانوني والاستقرار في المعاملات العقارية، من خلال تقليص النزاعات القضائية المرتبطة بالملكية، إذ يصبح السجل العقاري هو المصدر الأساسي والنهائي لتحديد الحقوق. وهذا ما يجعل التقييد العقاري أداة وقائية قبل أن يكون وسيلة إثبات، لأنه يحد من إمكانية نشوء نزاعات مستقبلية حول نفس العقار، غير أن هذه الآثار الإيجابية لا تلغي بعض الإشكالات المرتبطة بالتطبيق العملي، حيث قد يؤدي التقييد إلى نتائج قانونية صارمة في مواجهة بعض الأطراف، خاصة في حالات التأخر في التقييد أو الإهمال الإجرائي، مما ينعكس أحياناً بشكل سلبي على مبدأ العدالة التعاقدية⁶⁵.

رابعاً: إشكالات التقييد المرتبطة بحماية الغير وحسن النية

يُثير التقييد العقاري إشكالات قانونية مهمّة تتعلق بحماية الغير حسن النية، إذ قد يعتمد هذا الأخير على المعطيات المضمنة في الرسم العقاري عند إبرام تصرفات قانونية معينة، في حين قد تكون هناك حقوق سابقة غير مقيدة لم تظهر له في السجل. وفي هذه الحالة، يطرح تساؤل جوهري حول مدى أولوية حماية الغير الذي اعتمد على ظاهر السجل العقاري مقارنة بحماية صاحب الحق غير المقيّد⁶⁶، ويُعتبر مبدأ العلنية الذي يقوم عليه السجل العقاري وسيلة لضمان حماية الغير حسن النية، غير أن هذا المبدأ قد يؤدي في بعض الحالات إلى إقصاء حقوق صحيحة لكنها غير مقيدة، مما يخلق نوعاً من التوتر بين استقرار المعاملات العقارية وتحقيق العدالة الموضوعية. ويزداد هذا الإشكال حدة عندما يكون عدم التقييد راجعاً لأسباب إدارية أو واقعية لا يد للأطراف فيها، كما أن القضاء يلعب دوراً مهمّاً في التوفيق بين هذه المصالح المتعارضة، من خلال مراقبة مشروعية التقييدات والبت في النزاعات الناشئة عنها، غير أن هذا الدور القضائي قد يؤدي بدوره إلى إطالة أمد النزاعات، مما يؤثر على استقرار الوضعية القانونية للعقار⁶⁷، ومن ثم يتبين أن التقييد العقاري، رغم كونه آلية لحماية الغير وتعزيز الأمن القانوني، إلا أنه يطرح إشكالات دقيقة تتطلب تحقيق توازن بين حماية الثقة المشروعة في السجل العقاري وبين ضمان حقوق الأطراف المتعاقدة.

المطلب الثاني: منازعات المعاملات العقارية وآليات معالجتها

تُعد منازعات المعاملات العقارية من أكثر المنازعات شيوعاً وتعقيداً في العمل القضائي المغربي، وذلك بالنظر إلى الطبيعة الخاصة للحقوق العقارية وما يحيط بها من تشعبات قانونية وواقعية. فالعقار، باعتباره مالاً ثابتاً ذا قيمة اقتصادية واجتماعية كبيرة، يشكل محوراً أساسياً للمعاملات، مما يجعله عرضة لمختلف صور النزاع، سواء تعلق الأمر بمرحلة إبرام العقد أو بتنفيذه أو بآثاره القانونية، وتنبع هذه المنازعات من عدة أسباب، من أبرزها الإخلال بالالتزامات التعاقدية، أو غموض بعض بنود العقود العقارية، أو النزاع حول صحة التوثيق أو التقييد، إضافة إلى الإشكالات المرتبطة بحسن النية وسوء النية في المعاملات. وهو ما يجعل القضاء المغربي أمام تحديات حقيقية لضمان التوازن بين حماية الحقوق الفردية وتحقيق الاستقرار العقاري⁶⁸، وفي هذا السياق، برز دور القضاء كآلية مركزية لمعالجة هذه المنازعات، من خلال اجتهاداته المتعددة التي تهدف إلى تفسير النصوص القانونية وتكييف الوقائع، بما يحقق العدالة ويحافظ على الأمن العقاري. كما ساهمت بعض الآليات البديلة، كالتسوية الودية والوساطة، في التخفيف من حدة النزاعات العقارية، سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الفقرة الأولى المنازعات الناشئة عن تنفيذ العقود العقارية، ثم إلى الفقرة الثانية دور القضاء في تحقيق الأمن العقاري، باعتباره الضامن الأساسي لاستقرار المعاملات⁶⁹.

الفقرة الأولى: المنازعات الناشئة عن تنفيذ العقود العقارية

64 - ظهر التحفيظ العقاري، كما تم تعديله بالقانون 14.07، المتعلق بتقييد الحقوق العينية.
65 - محمد الكشور، الوسيط في الأنظمة العقارية والمساطر الخاصة للتحفيظ، الطبعة الثالثة، 2020، مطبعة المعارف الجديدة، ص 315.
66 - عبد الرحيم بوعبيد، التوثيق العدلي وأثره في استقرار المعاملات العقارية، الطبعة الثانية، 2023، دار السلام للطباعة والنشر، ص 72.
67 - إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 190.
68 - إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 175.
69 - محمد خير، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة السابعة، 2024، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص 190.

تُعد المنازعات الناشئة عن تنفيذ العقود العقارية من أهم الإشكالات العملية التي تطرحها المعاملات العقارية في الواقع المغربي، إذ لا تنحصر الإشكالات في مرحلة إبرام العقد أو توثيقه فحسب، بل تمتد لتشمل مرحلة التنفيذ باعتبارها المرحلة الحاسمة التي تظهر فيها مدى التزام الأطراف بمقتضيات العقد وآثاره القانونية. ففي هذه المرحلة، تتحول الالتزامات التعاقدية من مجرد اتفاقات مكتوبة إلى التزامات فعلية قابلة للتنفيذ، وهو ما يفتح المجال أمام ظهور خلافات قد تمس جوهر العلاقة التعاقدية⁷⁰، وتنبع هذه المنازعات من عوامل متعددة، من بينها الإخلال بالالتزامات التعاقدية، أو التأخر في التنفيذ، أو الامتناع عنه، إضافة إلى الغموض الذي قد يعتري بعض بنود العقود العقارية، أو ظهور ظروف واقعية أو قانونية غير متوقعة تعرقل التنفيذ. وهو ما يجعل هذه المرحلة من أكثر المراحل حساسية في الدورة التعاقدية للعقار⁷¹، وانطلاقاً من ذلك، سيتم التطرق إلى أهم المنازعات التي تنشأ أثناء تنفيذ العقود العقارية، من خلال تحليل أسبابها وطبيعتها، ثم إبراز صورها العملية وآثارها القانونية.

ثانياً: صور المنازعات العملية في تنفيذ العقود العقارية

تتخذ المنازعات الناشئة عن تنفيذ العقود العقارية عدة صور عملية تتفاوت في حدتها وآثارها القانونية، وتختلف بحسب طبيعة الإخلال الحاصل في الالتزامات التعاقدية. وتُعد هذه الصور انعكاساً مباشراً لمدى احترام الأطراف لمقتضيات العقد، وكذا لفعالية الضمانات القانونية المقررة في هذا المجال، ومن أبرز هذه الصور، دعوى الفسخ التي تُعتبر من أهم الجزاءات المدنية المترتبة عن عدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية، حيث يلجأ أحد الأطراف إلى القضاء لطلب إنهاء العقد وإعادة الحال التي كان عليها قبل التعاقد، وذلك في حالة الإخلال الجسيم بالالتزامات، مثل عدم أداء الثمن أو عدم تسليم العقار. ويُعد الفسخ وسيلة لحماية الطرف المتضرر من استمرار العلاقة التعاقدية غير المتوازنة⁷²، كما تبرز دعوى التنفيذ العيني كأحد أهم صور المنازعات، حيث يطالب الدائن بإجبار المدين على تنفيذ التزامه كما ورد في العقد، خاصة في العقود العقارية التي يكون فيها التنفيذ العيني ممكناً ومحققاً للغرض التعاقدية. ويعكس هذا النوع من الدعاوى حرص المشرع على احترام القوة الملزمة للعقد وضمأن تنفيذه وفق ما تم الاتفاق عليه⁷³، إلى جانب ذلك، تبرز دعوى التعويض كوسيلة لجبر الضرر الناتج عن عدم التنفيذ أو التأخر فيه، حيث يطالب الطرف المتضرر بتعويض مالي عن الأضرار التي لحقت به نتيجة الإخلال بالعقد. وتكتسي هذه الدعوى أهمية خاصة في المجال العقاري نظراً للقيمة المالية المرتفعة للعقارات وما قد يترتب عن الإخلال من خسائر جسيمة. ، كما قد تظهر منازعات أخرى تتعلق بصعوبة التنفيذ بسبب عوائق قانونية أو إدارية أو نزاعات حول ملكية العقار، مما يجعل تنفيذ العقد محل نزاع قائم بذاته أمام القضاء، ويستدعي في كثير من الأحيان تدخل الخبرة أو البحث القضائي لتحديد مدى إمكانية التنفيذ⁷⁴، وبذلك يتبين أن صور المنازعات في تنفيذ العقود العقارية متعددة ومتشعبة، وتعكس في مجملها حساسية المعاملات العقارية وأهمية الضمانات القانونية الكفيلة بحمايتها وضمأن استقرارها.

ثالثاً: الآثار القانونية لمنازعات التنفيذ على الاستقرار العقاري

تترتب عن المنازعات الناشئة عن تنفيذ العقود العقارية آثار قانونية مهمة تمس بشكل مباشر مبدأ الاستقرار العقاري، الذي يُعد من الركائز الأساسية التي يقوم عليها النظام العقاري المغربي. فكل نزاع يثار في مرحلة التنفيذ يؤدي غالباً إلى زعزعة الثقة في المعاملات العقارية، ويخلق حالة من عدم اليقين القانوني حول مصير الحقوق المتنازع بشأنها⁷⁵ ومن أبرز هذه الآثار، تعطيل تنفيذ الالتزامات التعاقدية، حيث يؤدي رفع الدعوى أمام القضاء إلى تجميد الوضعية القانونية للعقد إلى حين البت فيه، مما ينعكس على مصالح الأطراف ويؤخر تحقيق الأهداف الاقتصادية للتعاقد. كما قد يؤدي النزاع إلى إطالة أمد المعاملة العقارية بشكل كبير، خاصة في ظل بطء المساطر القضائية وتعقد إجراءات الإثبات⁷⁶

70 - إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص 175.

71 - سعيد يحيى، البيع العقاري وإشكالات التنفيذ، الطبعة الأولى، 2021، دار القلم المغربي، ص 148.

72 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - العقود المسماة، دار النهضة العربية، ج. 4، ص. 210.

73 - قانون الالتزامات والعقود المغربي، الفصول 230 و 259 وما يليها.

74 - جلال عبد السلام، شرح قانون الالتزامات والعقود المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ص. 132.

75 - الفصل 259 من قانون الالتزامات والعقود المغربي

76 - عبد اللطيف هوداس، الحقوق العينية في القانون المغربي، سلسلة المعرفة القانونية، ص. 203.

كما أن هذه المنازعات قد تؤدي إلى المساس بالأمن التعاقدية، حيث يفقد الأطراف الثقة في استقرار العقود، خصوصاً في المعاملات العقارية ذات القيمة العالية، مما قد ينعكس سلباً على النشاط الاقتصادي والاستثماري في المجال العقاري. وفي بعض الحالات، قد يؤدي النزاع إلى إلغاء العقد أو فسخه، وما يترتب عن ذلك من إعادة الحالة إلى ما كانت عليه قبل التعاقد، وهو ما قد يسبب خسائر مادية جسيمة، ومن جهة أخرى فإن كثرة المنازعات العقارية تُثقل كاهل القضاء بملفات معقدة ومتعددة الأطراف، مما يؤثر على فعالية العدالة في هذا المجال، ويجعل الحاجة ملحة إلى تطوير آليات بديلة لحل النزاعات مثل الصلح والوساطة والتحكيم⁷⁷، ويتضح أن منازعات تنفيذ العقود العقارية لا تقتصر آثارها على الأطراف المتعاقدة فقط، بل تمتد لتؤثر على النظام العقاري ككل، من خلال المساس بمبدأ الاستقرار والثقة في المعاملات، وهو ما يبرز أهمية التدخل القضائي الفعال والآليات البديلة لحل النزاعات.

الفقرة الثانية: دور القضاء في تحقيق الأمن العقاري

يُعد القضاء أحد الركائز الأساسية في تحقيق الأمن العقاري بالمغرب، باعتباره الجهة المخولة قانوناً للفصل في النزاعات العقارية وتفسير النصوص القانونية المنظمة لها، وكذا ضمان احترام الالتزامات التعاقدية بين الأطراف. فبالرغم من التطور التشريعي الذي عرفه المجال العقاري، فإن الواقع العملي يفرز باستمرار منازعات معقدة تستدعي تدخلاً قضائياً حاسماً لإعادة التوازن للعلاقات التعاقدية وضمن استقرار المعاملات⁷⁸، وتنبع أهمية الدور القضائي من كونه لا يقتصر على تطبيق النصوص القانونية بشكل حرفي، بل يمتد إلى إعمال سلطة التقدير والاجتهاد في تفسير القواعد القانونية وتكييف الوقائع بما يحقق العدالة ويحمي الحقوق العينية. كما يساهم القضاء في توحيد العمل القضائي من خلال الاجتهادات المستقرة، مما يعزز الأمن القانوني في المجال العقاري، وسيتم التطرق إلى دور القضاء في معالجة المنازعات العقارية من خلال تحليل دوره في حماية الحقوق العينية، ثم إبراز مساهمته في تحقيق الاستقرار والأمن العقاري⁷⁹.

أولاً: دور القضاء في حماية الحقوق العينية العقارية

يُعتبر القضاء المغربي الضامن الأساسي لحماية الحقوق العينية العقارية، سواء تعلق الأمر بحق الملكية أو باقي الحقوق المتفرعة عنها، حيث يتدخل في حالة النزاع لتحديد صاحب الحق الحقيقي وإعادة الاعتبار للشرعية القانونية. ويظهر هذا الدور بشكل خاص في الدعاوى المتعلقة بالملكية، أو التعرض على التقييد، أو النزاعات الناتجة عن العقود العقارية⁸⁰ فمن خلال سلطته في الفصل في المنازعات، يعمل القضاء على ترسيخ مبدأ استقرار الملكية، عبر التحقق من صحة التصرفات العقارية ومدى احترامها للقانون، خاصة في ظل نظام التحفيظ العقاري الذي يقوم على مبدأ الأثر المنشئ للتقييد. كما يتدخل لحماية الغير حسن النية في بعض الحالات، مما يعكس توازناً دقيقاً بين حماية الحقوق الفردية وضمن استقرار المعاملات، وقد ساهمت الاجتهادات القضائية في توضيح العديد من الإشكالات المرتبطة بالمحركات العقارية والتقييدات، مما جعل القضاء شريكاً أساسياً في تطوير قواعد القانون العقاري، وليس مجرد منفذ لها.

ثانياً: دور القضاء في تحقيق الاستقرار والأمن العقاري

لا يقتصر دور القضاء في المجال العقاري على حماية الحقوق العينية فحسب، بل يمتد ليشمل الإسهام في تحقيق الاستقرار والأمن العقاري باعتباره هدفاً محورياً في السياسة القانونية المغربية. فالقضاء، من خلال أحكامه وقراراته، يعمل على ترسيخ الثقة في المعاملات العقارية عبر ضبط التوازن بين مصلحة الأفراد في حماية حقوقهم، ومصلحة المجتمع في استقرار التداول العقاري، ويتجلى هذا الدور بشكل واضح من خلال تدخل القضاء لحسم المنازعات الناتجة عن العقود العقارية، سواء عبر الإقرار بصحة التصرفات القانونية أو الحكم بفسخها أو ترتيب التعويضات المناسبة، كما يساهم القضاء في الحد من الغموض القانوني من خلال تفسير النصوص التشريعية المنظمة للمجال العقاري، بما يضمن توحيد الاتجاهات

77 - محمد الإدريسي العلمي المشيشي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة المعارف الجديدة، ص. 156.

78 - محمد الكشور، قانون الالتزامات والعقود - الجزء المتعلق بالإثبات، دار النشر المغربية، ص. 67.

79 - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الإثبات، دار النهضة العربية، ج. 2، ص. 401.

80 - قانون المسطرة المدنية المغربي، الفصل 430 وما يليه.

القضائية وتقليص التناقض في الأحكام⁸¹، وفي هذا الإطار يشكل الاجتهاد القضائي أحد أهم الآليات التي يعتمد عليها القضاء لتحقيق الأمن العقاري، حيث يتم من خلاله سد الفراغات التشريعية وتوضيح الإشكالات العملية التي لا يغطيها النص بشكل صريح. وهو ما يساهم في تطوير القواعد القانونية العقارية وجعلها أكثر ملاءمة للواقع العملي⁸² كما أن تدخل القضاء في حماية الغير حسن النية وتعزيز مبدأ استقرار المعاملات يُعد من أبرز مظاهر تحقيق الأمن العقاري، إذ يتم إعمال مبدأ الثقة المشروعة في السجل العقاري وفي التصرفات القانونية المعلنة، بما يحيد من النزاعات ويعزز الاستقرار في التعاملات، ويتضح أن القضاء يشكل فاعلاً محورياً في تحقيق الأمن العقاري، ليس فقط من خلال فض النزاعات، بل أيضاً عبر إرساء قواعد الاستقرار والثقة في المعاملات العقارية، مما يجعله عنصراً أساسياً في المنظومة القانونية العقارية بالمغرب⁸³.

خاتمة

ومن خلال دراسة إشكالات المعاملات العقارية في ضوء المنظومة القانونية المغربية أن هذا المجال يظل من أكثر المجالات القانونية تعقيداً وتشعباً، نظراً لتداخل النصوص القانونية المنظمة له وتعدد المتدخلين فيه، إضافة إلى حساسية محل المعاملة العقارية الذي يرتبط بحقوق عينية ذات قيمة اقتصادية واجتماعية كبيرة، فقد أفرز الواقع العملي مجموعة من الإشكالات المرتبطة بحجية المحررات، سواء الرسمية منها أو العرفية، حيث تبين أن المحرر الرسمي رغم قوته الثبوتية والتنفيذية يظل قابلاً للطعن عبر مسطرة الزور، في حين أن المحرر العرفي يعاني من محدودية حجته وصعوبات إثباته، خاصة في ما يتعلق بثبوت التاريخ وتحقيق الخطوط وهو ما يجعل النظام الإثباتي في المجال العقاري قائماً على توازن دقيق بين ضمان الاستقرار وحماية الحقوق، كما أن الإشكالات المرتبطة بالتسجيل والتقييد في السجلات العقارية تؤكد أن نفاذ التصرفات العقارية يظل رهيناً بإجراءات إدارية وقانونية دقيقة.

قد تؤدي في بعض الحالات إلى تعطيل أو تأخير انتقال الحقوق، رغم توفر عقد صحيح بين الأطراف. وهو ما يبرز أهمية تطوير الممارسة الإدارية لتقليص هذه الصعوبات وتعزيز فعالية النظام العقاري، ومن جهة أخرى فإن منازعات تنفيذ العقود العقارية تكشف عن هشاشة العلاقة التعاقدية في المجال العقاري، حيث تتعدد صور الإخلال بالالتزامات، مما يستدعي تدخلاً قضائياً مستمراً لضمان تنفيذ العقود أو ترتيب الجزاءات القانونية المناسبة. وفي هذا الإطار، يبرز دور القضاء كآلية أساسية لتحقيق الأمن العقاري من خلال حماية الحقوق وتوحيد الاجتهاد القضائي، وعليه فإن المنظومة القانونية المغربية، رغم ما حققته من تطور في مجال تنظيم المعاملات العقارية، لا تزال تواجه تحديات عملية تتطلب مزيداً من الإصلاح والتطوير، سواء على مستوى النصوص القانونية أو على مستوى الممارسة القضائية والإدارية، بما يضمن تحقيق الأمن العقاري والاستقرار في المعاملات.

لائحة المراجع:

- [1] عبد المجيد الغواتي، المعاملات العقارية في التشريع المغربي، دار المعرفة القانونية، الرباط، 2022، ص 91.
- [2] يونس بوطيب، "إشكالات المعاملات العقارية في ضوء التشريع المغربي"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، العدد 40، 2023، ص 95.
- [3] عبد العزيز لخميسي، دروس في القانون العقاري المغربي، دار الثقافة، 2019، ص 112.
- [4] مراد العلمي، "إشكالية الأمن العقاري في ظل تعدد الأنظمة القانونية"، مجلة الدراسات القانونية المعاصرة، 2024، ص 113.
- [5] عبد الرحمن لمرايط، النظام العقاري المغربي بين الوحدة والتعدد، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق الدار البيضاء، 2020، ص 80.
- [6] أحمد الخلميشي، الوسيط في القانون المدني المغربي - الإثبات، مطبعة دار السلام، الرباط، الطبعة الخامسة، 2019، ص 213.
- [7] مصطفى العشري، التوثيق العقاري في التشريع المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2020، ص 147.
- [8] عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون الالتزامات والعقود المغربي، مطبعة المعرفة، مراكش، الطبعة الرابعة، 2022، ص 122.
- [9] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية، القاهرة، الطبعة الثالثة، 2004، ص 199.
- [10] حسن البوعياشي، الطعن بالزور في المحررات الرسمية والعرفية في القانون المغربي، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، الطبعة الأولى، 2021، ص 63.

⁸¹ - أحمد شوقي بنين، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون المغربي، مطبعة الأمنية، ص 122.

⁸² - عبد اللطيف هوداس، الوسيط في الإثبات المدني في القانون المغربي، دار النشر المعرفة القانونية، 2019، ص 117.

⁸³ - قانون المسطرة المدنية المغربي، كما تم تعديله بموجب القانون رقم 02.23، المادة 430 وما يليها، 2023.

- [11] محمد أوزال، قانون الإثبات في المادة المدنية والتجارية، مطبعة دار القلم، الرباط، الطبعة الثانية، 2020، ص. 141.
- [12] عبد الله عبد النباوي، دروس في قانون المسطرة المدنية المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، 2019، ص. 155.
- [13] مصطفى العلوي، الإثبات في المادة المدنية والتجارية، دار الآفاق المغربية، فاس، الطبعة الثانية، 2021، ص. 173.
- [14] محمد الكشور، نظرية الإثبات في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثالثة، 2021، ص. 209.
- [15] عبد الإله بنعزوز، القضاء المدني المغربي بين النص والاجتهاد، مطبعة الأمنية، الرباط، الطبعة الأولى، 2022، ص. 198.
- [16] عبد الكريم الطالب، الشرح العملي لقانون المسطرة المدنية، مطبعة المعرفة، مراكش، الطبعة الخامسة، 2022، ص. 311.
- [17] محمد الكشور، قانون الالتزامات والعقود المغربي: دراسة مقارنة، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2021، ص. 87.
- [18] محمد الإدريسي العلمي، العقار في التشريع المغربي، دار النشر المغربية، 2022، ص. 178.
- [19] هشام العلمي، الإشكالات القانونية للمعاملات العقارية في المغرب، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق فاس، 2022، ص. 56.
- [20] مصطفى فارس، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في ضوء القانون المغربي، دار الآفاق، طنجة، الطبعة الأولى، 2019، ص. 121.
- [21] مصطفى أحمد الزرقا، المدخل الفقهي العام – نظرية الالتزام والإثبات، دار القلم، دمشق، الطبعة الثانية، 1998، ص. 310.
- [22] حسن عميرة، نظرية الإثبات في القانون المدني المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2016، ص. 98-102.
- [23] أحمد الخلمي، شرح قانون الالتزامات والعقود المغربي، دار نشر المعرفة، الرباط، الطبعة الرابعة، 2017، ص. 233.
- [24] عبد الله أيت لمعلم، قانون الالتزامات والعقود: دراسة تحليلية ونقدية، مطبعة الأمنية، مراكش، الطبعة الثانية، 2021، ص. 201.
- [25] محمد خير، قواعد الإثبات في القانون المدني المغربي، دار النشر المغربية، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2018، ص. 201.
- [26] عبد العزيز توفيق، المسطرة المدنية والتنظيم القضائي المغربي، مطبعة الأمنية، الرباط، الطبعة الثالثة، 2020، ص. 265.
- [27] إدريس الشهاوي، مسطرة تحقيق الخطوط في القانون المغربي، المطبعة والوراقة الوطنية، مراكش، 2016، ص. 60.
- [28] مصطفى الجماني، شرح قانون المسطرة المدنية – الجزء المتعلق بوسائل الإثبات، مطبعة دار النشر المغربية، الدار البيضاء، 2020، ص. 210.
- [29] محمد خير، الوسائل القانونية لإثبات الالتزامات في القانون المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، الطبعة الثانية، 2021، ص. 198.
- [30] عبد العزيز توفيق، قانون الإثبات في المواد المدنية والتجارية المغربي، دار القلم، الرباط، الطبعة الأولى، 2018، ص. 143.
- [31] محمد خير، العقار وقضايا التحفيظ العقاري في التشريع المغربي، الطبعة السابعة، 2024، مطبعة النجاح الجديدة، الدار البيضاء، ص. 145.
- [32] محمد الأنصاري، التصرفات العقارية بين النظرية والتطبيق، الطبعة الثانية، 2022، دار الآفاق المغربية، ص. 211.
- [33] إدريس الفاخوري، المنازعات العقارية والعمل القضائي المغربي، الطبعة الرابعة، 2022، مطبعة الأمنية، الرباط، ص. 183.
- [34] عبد الرحيم بوعبيد، التوثيق العدلي وأثره في استقرار المعاملات العقارية، الطبعة الثانية، 2023، دار السلام للطباعة والنشر، ص. 67.
- [35] محمد الكشور، الوسيط في الأنظمة العقارية والمساطر الخاصة للتحفيظ، الطبعة الثالثة، 2020، مطبعة المعارف الجديدة، ص. 302.
- [36] يوسف الكرطي، الحكامة العقارية ورهانات الأمن التعاقدية، الطبعة الأولى، 2024، إفريقيا الشرق، الدار البيضاء، ص. 88.
- [37] حسن البوعيسي، إجراءات التحفيظ العقاري على ضوء العمل القضائي، الطبعة الأولى، 2022، دار النشر المغربية، ص. 101.
- [38] سعيد يحيى، البيع العقاري وإشكالات التنفيذ، الطبعة الأولى، 2021، دار القلم المغربي، ص. 148.
- [39] جلال عبد السلام، شرح قانون الالتزامات والعقود المغربي، مطبعة النجاح الجديدة، ص. 132.
- [40] عبد اللطيف هوداس، الحقوق العينية في القانون المغربي، سلسلة المعرفة القانونية، ص. 203.
- [41] محمد الإدريسي العلمي المشيشي، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، مطبعة المعارف الجديدة، ص. 156.
- [42] عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني – نظرية الإثبات، دار النهضة العربية، ج. 2، ص. 401.
- [43] أحمد شوقي بنين، الإثبات في المواد المدنية والتجارية في القانون المغربي، مطبعة الأمنية، ص. 122.
- [44] عبد اللطيف هوداس، الوجيز في الإثبات المدني في القانون المغربي، دار النشر المغربية، 2019، ص. 117.