

## قرار محكمة النقض

رقم 2/15

الصادر بتاريخ 2021/01/19

في الملف المدني رقم 2019/2/1/1154

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 2019/1/10 من طرف الطاعنين أعلاه بواسطة نائبهم الأستاذة: سعاد (ف)، الرامي إلى نقض القرار رقم: 573 الصادر بتاريخ 2017/9/19 عن محكمة الاستئناف بالناظور في الملف رقم 2017/1201/341.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على قانون المسطرة المدنية الصادر بتاريخ 28 شتنبر 1974.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 2021/01/19.

المملكة المغربية

الجلسة العلنية للقضاة

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر السيد عبد القادر الوزاني والاستماع إلى ملاحظات المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه، أن المدعين عبد القادر وم(ح) وسلام أبناء محمد بلحاج (ب.ل) ومن معهم تقدموا بتاريخ 2013/5/8 بمقال افتتاحي أمام ابتدائية الناظور عرضوا فيه أنه سبق للثلاثة الأولين منهم أن اشتروا ثلاث قطع أرضية: الأولى مساحتها 45347 مترا مربعا بتاريخ 1971/8/19 بمقتضى الشراء العدلي عدد 107 كناش 84، والثانية مساحتها 6139650 مترا مربعا بتاريخ 1971/8/19 بمقتضى الشراء العدلي عدد 109 كناش 84 – والثالثة مساحتها 21977 مترا مربعا بتاريخ 1971/8/19 بمقتضى الشراء 108 كناش 84. حدودها بالمقال، وهي جزء من الرسم الخلفي 1259 الكائنة بمنزل (ا.ر) التابعة لجماعة غريب مضر. وأنهم منذ الشراء وهم يستغلونها إلى أن فوجئوا بورثة

البائع بعد إنهائهم لمسطرة التحفيظ وتأسيس الرسم العقاري 133، قاموا بالتصرف فيها بالهبة بتاريخ 1994/4/1 لفائدة المسمى طريق يحي (أحد الورثة) بمجموع العقار شمل مشتراهم، مستغلين عدم علمهم بمسطرة التحفيظ. مما يشكل اعتداء على ملكهم. ملتجئين الحكم على المدعى عليهم بأدائهم تضامنا 10.000 درهم تعويضا مؤقتا مع إجراء خبرة لتحديد التعويض الحقيقي للقطع المدعى فيها. أجاز المدعى عليه يحي طارق بان الرسم العقاري عدد N133 لا يتعلق به. وأن دعوى المدعين طالها التقادم طبقا للفصل 387 ق ل ع. وبعد استكمال الإجراءات أصدرت المحكمة حكمها عدد 1275 بتاريخ 2016/12/20 في الملف 2013/406 قضت فيه برفض الطلب. استأنفه المدعون فأيدته محكمة الاستئناف بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض.

في شان الوسيلة الفريدة:

حيث يعيب الطاعنون على القرار مخالفته للفصل 106 من ق ل ع ذلك أنه ولئن كان شراء مورثهم تم خلال سنة 1971 فإن التصرف في العقار بالنسبة للمسمى (ط.ي) ابتداء بتاريخ 1994/4/1 كما أن المطلوب ضدهم قاموا بتسجيل العقار في اسمهم بعد بيع مورثهم للعقار ومن ثم فإن الطالبين لا علم لهم لا بواقعة التحفيظ ولا بواقعة التفويت، علما أن مسألة التحفيظ تعد من باب العلم العام وليس العلم الخاص باعتبار أن تسجيل العقار بالمحافظة العقارية في اسم البائعين بعد وقوع البيع يعتبر تدليسا، وأن تحفيظهم للعقار في اسمهم يعتبر خرقا للقانون. ولم يعلموا بواقعة التحفيظ ولا واقعة التفويت إلا بمناسبة قيام الشركة المشترية بأعمال التجزئة خلال سنة 2012 حين اهتمتهم بالتراخي على ملك الغير، وصدر في ذلك حكم ببراءتهم باعتبارهم مالكين بمقتضى شراء عدلي وحائزين له لحد الآن. وأنهم تقدموا بدعواهم سنة 2013 وبالتالي فإن طلب التعويض قدم داخل الأجل القانوني، ما دام أن المعول عليه قانونا وقضاء في احتساب التقادم هو تاريخ العلم بالضرر. وأن عبء إثبات العلم في مثل النازلة يقع على عاتق المطلوبين الذين لم يدلوا بأي وثيقة من المحافظة تفيد تبليغ الطالبين بإجراءات التحفيظ أو توصلهم بأي استدعاء من طرف المحافظ للإدلاء بأوجه تعرضهم خاصة وأنه منذ شرائهم وهم يسكنون بالعقار إلى حد الآن، علما أن المحافظة العقارية ملزمة باستدعاء جميع الجيران والساكين بالعقار لتبيان موقفهم من مسألة التحفيظ وبالتالي لا يمكن القول بتطهير العقار إلا إذا كانت مسطرة التحفيظ مورست بطريقة قانونية لأن التحفيظ يفترض العلم وهذا العلم يجب أن يكون حقيقيا طبقا لمدونة الحقوق العينية. وأنه طبقا للفصل 106 ق ل ع فإن أمد التقادم لا يسري إلا ابتداء من سنة 2012 وبالتالي فإن دعواهم قدمت داخل الأجل.

لكن، حيث إن الدعوى موضوعها التعويض في إطار الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري. وهي دعوى شخصية تخضع في تقادما لمقتضيات الفصل 106 ق ل ع، الذي بمقتضاه تتقادم دعوى التعويض من

جراء شبه الجريمة بمضي خمس سنوات تبتدئ من الوقت الذي بلغ فيه إلى علم الفريق المتضرر الضرر، ومن هو المسؤول عنه، وتتقادم في جميع الأحوال بمضي عشرين سنة تبتدئ من وقت حدوث الضرر، والمحكمة لما تبين لها أن العقار حفظ وأسس له رسم عقاري بتاريخ 1974/10/8، ولم تقدم الدعوى إلا بتاريخ 2013/5/8، اعتبرت وعن صواب، أن الدعوى قدمت بعد مرور أكثر من عشرين سنة عن الواقعة المحدثة للضرر، إعمالاً منها للفقرة الأخيرة من الفصل 106 قانون الالتزامات والعقود التي مع تحقق شروطها. لا يبقى مجال للبحث في العلم بالضرر من عدمه. وفي ذلك إعمال سليم لهذا المقتضى، وما أثير غير ذي اعتبار.

### لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب، وتحميل الطاعنين الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيسة الغرفة السيدة مليكة بامي رئيسة والمستشارين السادة: عبد القادر الوزاني مقرراً، عبد الرحيم سعد الله، عبد الرحمان انويدر وخديجة نجارة أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي وبمساعدة كاتب الضبط السيد فهد الرميثي.

المملكة المغربية  
الجلس الأعلى للسلطة القضائية  
محكمة النقض