القرار عدد 233

الصادر بتاريخ 14 يوليوز 2020

في الملف المدني عدد 2018/1/1/6667

تحفيظ – تدليس – ضرر – تعويض – الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري.

إن المقتضيات الخاصة الواردة في الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري هي الأولى بالتطبيق من المقتضيات العامة، وتشكل بالتالي الإطار القانوني السليم للمطالبة بالتعويض الناتج عن ضرر التحفيظ بعد إثبات تدليس المتسبب فيه والضرر اللاحق بطالب التعويض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، أنه بتاريخ 2016/02/04 تقدمت المدعية (ع.أ) بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بطنجة في مواجهة المدعى عليه (ر.ث) عرضت فيه أنها تملك القطعة الأرضية رقم (...) الكائنة بـــ (...) بطنجة، والبالغة مساحتها 90 م م، وأنها اكتشفت أن المدعى عليه لما عمد إلى تحفيظ قطعته المجاورة والتي أصبحت تحمل الرسم العقاري عدد (...)، ضم إليها ما مساحته 36 م م حسب التصميم الهندسي، ملتمسة لذلك الحكم لها بتعويض قدره 5000 درهم، مع إجراء خبرة لتحديد التعويض المستحق من جراء اقتطاعه لجزء من أرضها، ودفع المدعى عليه بوجوب إدخال المحافظ وكذا صندوق التأمين اعتبارا للأخطاء المرتكبة من طرف المحافظ ومسؤوليته عنها، كما تدخل (ع.ب.م) في الدعوى إراديا باعتباره مالكا سابقا، موضحا أن المدعى عليه التزم عند تحفيظه لعقاره بما اتفق عليه موقعا وحدودا دون أي تجاوز، ملتمسا رفض طلب المدعية. وبعد إجرائها خبرة بواسطة الخبير (ع.ي) وتعقيب الأطراف عليها والتماس المدعية الحكم على المدعى عليه بتعويض نهائي قدره ثلاثمائة ألف درهم، قضت المحكمة في حكمها رقم 1710 الصادر بتاريخ 2017/05/24 في الملف عدد 1201/16/214 بعدم قبول مقال الإدخال شكلا، وفي الموضوع بالحكم على المدعى عليه (ر.ث) بأدائه لفائدة المدعية (ع.أ) مبلغ 5000 درهم للمتر المربع تعويضا عن المساحة المستولى عليها والمقدرة في 36 م م. فاستأنفه المدعى عليه وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه في السبب الأول بخرق القانون (الفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري)، ذلك أنه علل قراره بأن: "الدعوى الشخصية التي يقيمها من فقد حقه العيني بسبب التحفيظ لا تقتصر إقامتها ضد مرتكب التدليس، وإنما للمضرور أن يطلب استرداد ما دفع عملا بالفصل 70 من قانون الالتزامات والعقود أو يقيم دعوى

شخصية على من صدرت عن تصرفه المسؤولية التقصيرية عملا بالفصلين 77 و78 من نفس القانون، وأن كل فعل ارتكبه الإنسان عن بينة واختيار ومن غير أن يسمح به القانون يوجب تعويضا لمن لحقه الضرر"، والحال أن دعوى التعويض من جراء التحفيظ لا تسري عليها مقتضيات الفصول 70 و77 و78 من قانون الالتزامات والعقود، بل تخضع في شروطها وعناصرها لمقتضيات قانون التحفيظ العقاري الذي هو قانون خاص سيما الفصل 64 منه الذي هو الواجب التطبيق على النازلة.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بما ورد في السبب أعلاه، **في حين** أنه عملا بمقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري فإنه يمكن للمتضرر من التحفيظ في حالة التدليس فقط أن يقيم على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء التعويضات، وأن المقتضيات المذكورة هي مقتضيات خاصة وردت في القانون المتعلق بالتحفيظ العقاري وتكون أولى بالتطبيق من المقتضيات العامة، وتشكل بالتالي الإطار القانوني السليم للمطالبة بالتعويض الناتج عن ضرر التحفيظ بعد إثبات تدليس المتسبب فيه والضرر اللاحق بطالب التعويض، وأن المحكمة المطعون في قرارها لما عللته على النحو المذكور، جاء القرار معللا تعليلا فاسدا وخارقا للمقتضى القانوني المحتج به وهو ما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

وبصرف النظر عن البحث في بقية الوسائل الأخرى المستدل بها على النقض.

قضت المحكمة بنقض وإبطال القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه، وإحالة الدعوى على محكمة الاستئناف بتطوان للبت فيها من جديد طبقا للقانون، وبتحميل المطلوبة في النقض الصائر.

كما قررت إثبات قرارها هذا بسجلات المحكمة المصدرة له إثر القرار المطعون فيه أو بطرته.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **السادة**: محمد بلعياشي **رئيس الغرفة – رئيســـا**. والمستشارين: محمد ناجي شعيب – **عضوا مقررا**. ومحمد أسراج، ومحمد بوزيان، ومحمد شافي – **أعضاء**. وبمحضر **المحامي العام** السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة بشرى راجي.

المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض