

القرار عدد 699

الصادر بتاريخ 19 نونبر 2019

في الملف المرني عدد 2018/1/1/3029

تحفيظ - تدليس - شروط تحققه.

لا يشترط لتحقيق التدليس المقصود في الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري كما نسخ وعوض بالقانون رقم 14.07 قيام المستفيد من التحفيظ بوسائل احتيالية، بل يكفي لكي يتحقق سوء نيته، أن يبقى حق المضرور طي الكتمان رغم علمه بوجوده، والمحكمة حينما لم تبحث فيما أثاره الطاعن من علم ورثة الهالك بكون موروثهم قد فوت حظه في الملك إلى المتعرضين، وعلمهم كذلك باسترداده ما باعه الهالك المذكور من المتعرضين، ولم تجب عنه بالسلب أو الإيجاب لما له من تأثير على قضائها، يكون قرارها ناقص التعليل المتزل منزلة انعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف، أنه بتاريخ 2003/04/15 تقدم المدعي (إ.ف) بمقال افتتاحي أمام المحكمة الابتدائية بالناظور في مواجهة المدعى عليهم ورثة (أ.ش) ومن معهم، عرض فيه أنه يملك حظوظا مشاعة في الملك ذي الرسم العقاري عدد (...). إلى جانب بقية ورثة والده، وأن موروث المدعى عليهم (أ.ش) كان قد سبق له أن باع حظه في وقت كانت فيه مسطرة التحفيظ جارية، للمدعى عليهما (ب.ب) وزوجته (ز.ب) حسب العقد العرفي المؤرخ

في 12/04/1979، وأن هذين الأخيرين فوتاه له (أي للمدعي) بعد ذلك حسب العقد العرفي المؤرخ في 30/10/1989، إلا أن المدعى عليهم ورثة (أ.ش) واصلوا إجراءات التحفيظ في اسم موروثهم المذكور الذي فوت حقوقه بسوء نية، وأن المدعى عليهما (ب.ب) وزوجته (ز.ب) رغم تعرضهما على مطلب التحفيظ عقب شرائهما لحظ (أ.ش) فإنهما بإيعاز من ورثة البائع لهما تنازلا عن تعرضهما لحرمانه من تسجيل مشتراه، موضحا بأنه لما كان تقييد الشراء الذي لم يقع الإدلاء به أثناء مسطرة التحفيظ متوقفا على إقرار البائع فإنه التمس أساسا الحكم بإلزام المدعى عليهم بإبرام عقد يقرون فيه بيع موروثهم لحظه مع اعتبار الحكم بمثابة إذن للمحافظ بتسجيل مشتراه في الرسم العقاري، واحتياطيا التمس إجراء خبرة لتحديد مساحة الحظ المبيع مع تحديد قيمته ثم الحكم على المدعى عليهم بأدائهم له تعويضا عما لحقه من ضرر نتيجة التدليس وسوء النية، ثم تقدم المدعي بمقال الإدخال بتاريخ 07/09/2004، وأعقبه بطلب إضافي التمس فيه إلزامهم باعتبارهم خلفا عاما للبائع بتسجيل مشتراه والتشطيب عليهم بخصوص حطوط موروثهم في الملك المبيع، وبعد إجراءاتها معانة بالمحافظة العقارية ثم خبرة بواسطة الخبير (ف.ب) وبعد تبادل الردود، أصدرت المحكمة حكمها برفض الطلب، فاستأنفه المدعي وأيدته المحكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه في الوسيلة الفريدة بخرق القانون وتحريف مستندات الدعوى لفائدة أحد الأطراف، وعدم الرد على مستنتجات لها تأثير على قضاء المحكمة وانعدام التعليل وانعدام الأساس القانوني والمتخذة في الفرع الأول من خرق القانون والاجتهاد القضائي، ذلك أن من شروط قبول الدعوى الشخصية ضد مرتكب التدليس: (1) تحقق ملكية مقيم الدعوى للحق المدعى فيه وهو ما يتوفر فيه باعتباره من جهة وارثا على الشياخ في الرسم العقاري عدد (...)، ومشتتر لحظ أخيه (س) باسترداده ممن اشتراه من جهة أخرى، (2) إثبات التدليس كواقعة مادية بكافة الوسائل، وأن المسطرة التي أفضت إلى إقامة الرسم العقاري تعج بحالات التدليس والتواطؤ إلا أن موقف

محكمة الموضوع ظل سلبيا رغم ما لها من سلطة تقديرية، ذلك أن ورثة (أ.ش) على علم تام بتفويت موروّثهم لحظه حسب العقد العرفي المؤرخ في 1979/04/12 وبكونه قد استرد ما باعه أخوه موروّثهم. بموجب العقد العرفي المؤرخ في 1989/10/30 ومع ذلك واصلوا مسطرة التحفيظ في اسم موروّثهم بسوء نية، وفي الفرع الثالث من انعدام التعليل بعدم الرد على مستنتجات أثّرت أمام المحكمة ولها تأثير على قضائها، ذلك أن من بين ما أثاره أمام محكمة الاستئناف هو أن المحافظ والهيئة التي أنجزت محضر المعاينة لدى المحافظة العقارية سكّنت عن أن التعرض قدم من شخصين حسب تقرير الحضور هما الزوج (ب.ب) والزوجة (ز.ب) وذلك استنادا إلى العقد العرفي المؤرخ في 1979/04/22 والذي بموجبه فوت موروّث المدعى عليهم (أ.ش) حظه في مطلب التحفيظ عدد (...). إلى هذين الأخيرين، وأن المحافظ رغم علمه بذلك البيع وبأن (أ.ش) لم يبق له شيء في أرض المطلب فإنه تواطأ مع ورثته وسجل الرسم العقاري في اسم موروّثهم كمالك فيه على الشياخ، وأن عدم تنازل الزوجة كان يقتضي منه إحالة تعرضها على المحكمة.

حيث صح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك أنه علل قضاءه بأنه: "بالنسبة للشق المتعلق بالتعويض، فمحكمة المراجع المطعون فيه أمرت بإجراء معاينة قضائية بالمحافظة العقارية اطلعت فيها على مطلب التحفيظ عدد (...) الذي سار فيما بعد الرسم العقاري موضوع الخصومة القضائية التي عرضت على مجلس قضاء أول درجة، ورد الطلب بعله عدم قيام أي خطأ تدليسي مبرر للطلب ونتيجة عدم قيام المستأنف نفسه بإيداع رسم شرائه من المتعرضين حتى يتأتى له الحلول محلهم في حقوقهم التي آلت إليهم، وأن تنازلهما ورد بصيغة عامة تفيد تنازلهما لفائدة كل الورثة ومن ضمنهم الطاعن". في حين أنه لما كان لا يشترط لتحقيق التدليس المقصود في الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري كما نسخ وعوض بالقانون رقم 07-14 قيام المستفيد من التحفيظ بوسائل احتيالية، بل يكفي لكي يتحقق سوء نيته، أن يبقى حق المضروور طي الكتمان

رغم علمه بوجوده، لذلك فإن الطاعن لما أثار في أسباب الاستئناف بأن ورثة (أ.ش) كانوا على علم بكون موروثهم قد فوت حظه في الملك إلى المتعرضين (ب.ب) وزوجته (ز.ب) حسب العقد العرفي المؤرخ في 1979/04/12 وعلى علم بكونه (أي الطاعن) قد استرد ما باعه أخوه (أ.ش) المذكور من المتعرضين المشترين منه بموجب العقد العرفي المؤرخ في 1989/10/30، فإنه كان على المحكمة أن تبحث في ذلك وتجب عنه بالسلب أو الإيجاب لما له من تأثير على قضائها، وأنها لما لم تفعل جاء قرارها ناقص التعليل المتزل متزلة انعدامه وغير مرتكز على أساس قانوني، وهو ما عرضه للنقض والإبطال.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة بنقض القرار المطعون فيه المشار إليه أعلاه.

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 - رئيسا. والمستشارين: محمد ناجي شعيب - عضوا مقررا. ومحمد اسراج، ومحمد بوزيان، ومحمد شافي - أعضاء. ومحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي. وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.