

قرار محكمة النقض

رقم 2/24

الصادر بتاريخ 24 يناير 2023

ملف عقاري رقم 2019/4/1/1951

طلب احتياطي بالتعويض - ادعاء تدليس في تحفيظ العقار المدعى فيه - إثباته.

إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللت قرارها "بأنه عملا بالفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري، فإنه لم يثبت بأن المستأنف عليه ارتكب تدليسا من اجل السعي الى تحفيظ العقار المدعى فيه ولم يدل المستأنف بما يفيد أن المستأنف عليه استعمل وسائل احتيالية لحرمانه من المدعى فيه وان الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا كافيا وسليما فيما قضى به من عدم قبول الطلب الاحتياطي المتعلق بالتعويض في مواجهة المستأنف عليه، مما يتعين معه تأييده"، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا واستقامت على حكم القانون.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال الطعن بالنقض المودع بتاريخ 16/08/2018 من طرف الطالب بواسطة نائبه ذ. (...) والرامي إلى نقض القرار رقم 617 الصادر بتاريخ 13/11/2017 في الملف عدد 887/1201/2016 عن محكمة الاستئناف بالجديدة.

وبناء على المذكرة الجوابية المدلى بها بتاريخ 26/12/2022 من طرف المطلوب (عبد اللطيف. أ. ع) بواسطة نائبه أعلاه والرامية إلى رفض الطلب.

وبناء على المستندات المدلى بها في الملف؛

وبناء على قانون المسطرة المدنية المؤرخ في 28 شتنبر 1974؛

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ؛

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 24/01/2023؛

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم؛

وبعد تلاوة المستشار المقرر السيد عبد اللطيف معادي لتقريره والاستماع إلى ملاحظات المحامي

العام السيد نور الدين الشطي.

وبعد المداولة طبقا للقانون؛

حيث يؤخذ من وثائق الملف ومن القرار المطعون فيه أن الطاعن تقدم أمام المحكمة الابتدائية بسيدي بنور بمقال افتتاحي عرض فيه أنه يملك العقار المسمى "فدان بن عيسى" موضوع مطلب التحفيظ عدد 295-44 مساحته وحدوده المذكورة بالمقال وذلك شراء من البائعة له (راضية. ع. بنت. ع) قيد حياتها حسب رسم شرائه عدد 174 إلا أنه فوجئ بإنشاء رسم عقاري على جزء منه يحمل رقم 187-44 في اسمه على مساحة 2 آرا و72 سنتيارا وانه بعد اطلاعه على وثائق ملف الرسم العقاري تبين أن البائعة له المذكورة قبله التي سبق أن باعت له العقار برتمه باعت جزءا منه تقدر مساحته بأربين و72 سنتيارا لفائدة المطلوبة الأولى (فريدة. ب) وأن هذه الأخيرة باعت ما اشترته لفائدة المطلوب عبد اللطيف أبو علي الذي أنجز له رسما عقاريا والتمس الحكم باستحقاقه للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 187-44 والتشطيب على العقود المبرمة بين المطلوب الأول (عبد اللطيف. أ. ع) والطاعن والمطلوبين (فريدة. ب) وورثة (راضية. ع) وتسجيل عقد البيع الذي أبرمه مع هذه الأخيرة بتاريخ 1998/09/17 بالرسم العقاري عدد 44/187 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي اسماعيل الزمامرة بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور واحتياطيا الحكم على المطلوب (عبد اللطيف. أ. ع) والطاعن والمطلوبين (فريدة. ب) وورثة (راضية. ع) بأدائهم له تعويضا عن كامل الجزء من عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 44/12587 بعد تحديد التعويض عن طريق خبرة. وأجاب المطلوب عبد (عبد اللطيف. أ. ع) بأن ما اشتراه من المطلوبة الثانية (فريدة. ب) أسس له رسم عقاري عدد 44/12587 وأنه يتعين تطبيق مقتضيات الفصلين 62 و64 من ظهير التحفيظ العقاري، وبعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية حكما تحت عدد 2008/147 بتاريخ 2008/12/16 في الملف عدد 08/73 قضى "برفض الطلب الأصلي وبعدم قبول الطلب الاحتياطي"، واستأنفه الطاعن، فأصدرت محكمة الاستئناف قرارا تحت عدد 211 بتاريخ 2009/06/01 في الملف عدد 09/77/4 قضى "بتأييد الحكم المستأنف"، نقضته محكمة النقض بطلب من الطاعن بقرارها عدد 380 بتاريخ 2012/01/17 في الملف عدد 2010/4/1/532، وبعد الإحالة وإجراء خبرة بواسطة الخبير (عبد الرحمان. اص) والذي انتهى في تقريره إلى تحديد التعويض المستحق للطاعن عن الجزء الذي تم اقتطاعه من عقاره في مبلغ 408.000 درهم، قضت محكمة الاستئناف "بالغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب الاحتياطي والحكم تصديا على المستأنف عليهم بأدائهم تضامنا للمستأنف مبلغ 408000 درهم"، بقرارها عدد 890 بتاريخ 2014/06/16 في الملف عدد 2012/1201/601، نقضته محكمة النقض بطلب من المطلوب (عبد اللطيف. أ. ع) بقرارها عدد 4/137، وبعد الإحالة وإجراء خبرة بواسطة الخبير محمد فارس واستنفاد أوجه الدفع والدفاع، قضت محكمة الاستئناف "بتأييد الحكم المستأنف فيما قضى به من عدم قبول الطلب الاحتياطي في مواجهة المستأنف عليه (عبد اللطيف. أ. ع)"، وهو

القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلتين أجاز عنه المطلوب الأول عبد اللطيف أبو علي والتمس رفض الطلب واستدعي باقي المطلوبين ولم يجيبوا.

في شأن الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعين:

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بخرق القانون وخاصة مقتضيات الفصل 369 من قانون المسطرة المدنية الفقرة الثانية، ذلك أن المحكمة مصدرته لم تتقيد بمقتضيات قرار محكمة النقض وأورد علله ذلك أن الثابت من وثائق الملف أن ما تم بيعه له من طرف المرحومة (راضية. ع) وقع تفويته ثانية للمطلوبة (فريدة. ب) والتي فوتته بدورها للمطلوب (أ. ع) وفي ذلك ضرر يلزم جبره بالتعويض في مواجهة من كان سببا فيه عملا بمقتضيات الفصلين 99 و100 من قانون الالتزامات والعقود، وأن الخبرة المنجزة أكدت أن الأمر يتعلق بنفس العقار موضوع التفويتات المذكورة أعلاه، كما يعيبه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه اشترى المدعى فيه الذي كان موضوع مطلب تحفيظ وخال من أي تحمل عقاري وعمد إلى طلب تحفيظه وتحوز به بعلم المطلوبين وأن حالة التدليس ثابتة في حقهم استعمالوها في غيبته بالديار الفرنسية، وأن القرار المطعون فيه لم يحدد مسؤولية باقي المطلوبين (فريدة. ب) وورثة (راضية. ع) في موضوع الدعوى خاصة بعدما ثبت أن العقار محل النزاع ينحصر في حدود ومساحة الرسم العقاري عدد 08/12587 الذي اشتراه المطلوب (أ. ع) من البائعة له (فريدة. ب) التي باعتها لها الهالكة (راضية. ع) وهو جزء من العقار الذي باعتها هذه الأخيرة إليه بالشراء عدد 174 حسب تقرير الخبر (محمد. ف) وكذا ثبوت حالة التدليس والوسائل الاحتياطية التي استعمالها المطلوبون في طريقة بيع المدعى فيه لبعضهم البعض في غيابه، مما يوجب نقض القرار.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرته القرار المطعون فيه بالاعتماد على قرارها "بأنه عملا بالفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري، فإنه لم يثبت بأن المستأنف عليه ارتكب تدليسا من أجل السعي الى تحفيظ العقار المدعى فيه ولم يدل المستأنف بما يفيد أن المستأنف عليه استعمل وسائل احتياطية لحرمانه من المدعى فيه وأن الحكم المستأنف جاء معللا تعليلا كافيا وسليما فيما قضى به من عدم قبول الطلب الاحتياطي المتعلق بالتعويض في مواجهة المستأنف عليه (عبد اللطيف. أ. ع)، مما يتعين معه تأييده"، تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا واستقامت على حكم القانون، وما بالوسيلتين غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وعلى الطاعن المصاريف؛

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من رئيس الغرفة السيد حسن منصف رئيسا والمستشارين السادة: عبد اللطيف معادي مقررا، ونادية الكاعم والمصطفى جرايف ومحمد رضوان أعضاء وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.