# القرار عدد 572

# الصادر بتاريخ 08 نونبر 2016

# في الملف المدني عدد 2016/4/1/1935

**تحفيظ عقار** – تدليس – إثباته.

**التحفيظ المبني على إجراءات يشوبها تدليس، يوجب للمتضرر منه الحق في طلب التعويض. والطاعنة استدلت على تدليس المطلوبة في تحفيظها العقار المدعى فيه بنسخة القرار الاستئنافي المؤيد للحكم الابتدائي بعدم قبول دعوى استحقاقها المدعى فيه. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم المستأنف بعلة أن عملية التحفيظ تم بناؤها على رسم صحيح من البائع لها المالك والذي لم يثبت تواطؤها معه لتغيير وقائع يعلم أنها صحيحة، دون أن تنظر في القرار المستدل به من طرف الطاعنة، والذي بت في دعوى استحقاق المطلوبة المبنية على شرائها المدعى فيه، لتستخلص وتقدر بالنظر إلى وقائعه مدى توافر التدليس من عدمه، لتبني قرارها على ما ينتهي إليه نظرها، تكون قد علّلت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه، فعرضته للنقض.**

**نقض وإحالة**

**باسم جلالة الملك وطبقا للقانون**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يؤخذ من وثائق الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطاعنة تقدمت أمام المحكمة الابتدائية بقصبة تادلة بمقال افتتاحي بتاريخ 2013/12/30 وآخرين إصلاحيين، تعرض فيهما أنها بناء على الحكم الابتدائي رقم 48 الصادر بتاريخ 2006/05/11 في الملف رقم 2005/63 الذي قضى بقسمة مجموعة عقارات قسمة تصفية، اشترت واحدا منها بالمزاد العلني، وهو دار تقع بحي تداوت بزاوية الشيخ، مساحتها 107 أمتار مربعة، موصوفة بالمقال، لكن المطلوبة رفضت التخلي عنها، والتمست الحكم باستحقاقها منها أساسا واحتياطا تعويضها عن قيمتها، فأجابت المطلوبة بأنها اشترت المدعى فيه وحفظته باسمها، وأرفقت بجوابها شهادة مستخرجة من الرسم العقاري، وأمرت المحكمة بخبرة أنجزها الخبير (ح) الذي خلص في تقريره إلى أن العقار محل محضر البيع بالمزاد العلني قد تم تحفيظه باسم المطلوبة، وأمرت المحكمة بخبرة ثانية أنجزها نفس الخبير فحدد قيمة العقار في 350.000 درهم، وبعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة حكما تحت رقم 15/48 بتاريخ 2015/04/02 في الملف عدد 13/1401/135 "برفض الطلب"، واستأنفته الطاعنة مصممة على طلبها وفق مقالها الإصلاحي، وبعد

استنفاد أوجه الدفع والدفاع أصدرت محكمة الاستئناف قرارا "بتأييد الحكم المستأنف"، وهو القرار المطعون فيه بمقال تضمن وسيلة وحيدة، واستدعيت المطلوبة ولم تجب.

في **الوسيلة الوحيدة**، حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أنه اعتمد الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري، لعلة أن عملية التحفيظ تم بناؤها على رسم شراء صحيح، بينما القرار الاستئنافي رقم 1418 الصادر بتاريخ 2006/12/17 قضى بعدم قبول استئناف الحكم رقم 48 القاضي بقسمة التصفية، وبيعت العقارات بالمزاد العلني، ومنها الدار محل النزاع، فتقدمت المطلوبة بدعوى استحقاقها ولم تقبل، وأيد الحكم استئنافيا بالقرار رقم 821 الذي ناقش شراءها واعتماده على مخارجة تضمنت أن أرملة الهالك( ص ) المنزل للمستأنف عليه (هـ) وشقيقه (ع) البائع للمستأنفة قد اقتسما تركة (ص) المذكور فخرج الأخ بنصف الدار ونصفها الآخر كان في ملك (ع)، وهذا إقرار من المطلوبة بأن الدار كان يملكها الأخوان (ص وع) مناصفة، لأن من أدلى بحجة فهو قائل بما فيها، والمحكمة استندت إلى الفصل 64 المذكور رغم أن الطاعنة اشترت الدار عبر المزاد العلني، لهذا يكون شراء المطلوبة غير صحيح، وعندما تقدمت بمطلب التحفيظ أخفت هذه الحقيقة، لذلك تكون ملزمة بالتعويض، والقرار المطعون فيه قضى خلافا لذلك فلم يرتكز على أساس، مما يوجب نقضه.

**حيث صح** ما عابته الطاعنة على القرار، ذلك أن التحفيظ المبني على إجراءات يشوبها تدليس، يوجب للمتضرر منه الحق في طلب التعويض. والطاعنة استدلت على تدليس المطلوبة في تحفيظها العقار المدعى فيه بنسخة القرار الاستئنافي رقم 821 الصادر بتاريخ 2013/06/18 المؤيد للحكم الابتدائي بعدم قبول دعوى استحقاقها المدعى فيه. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت بتأييد الحكم المستأنف بعلة أنه: "بالرجوع إلى الفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري، خاصة وأن عملية التحفيظ تم بناؤها على رسم صحيح من البائع لها (ع) المالك والذي لم يثبت تواطؤها معه لتغيير وقائع يعلم أنها صحيحة"، دون أن تنظر في القرار المستدل به من طرف الطاعنة، والذي بت في دعوى استحقاق المطلوبة المبنية على شرائها المدعى فيه، لتستخلص وتقدر بالنظر إلى وقائعه مدى توافر التدليس من عدمه، لتبني قرارها على ما ينتهي إليه نظرها، تكون قد عللت قرارها تعليلا ناقصا وهو بمثابة انعدامه، فعرضته للنقض.

وحيث إن حسن سير العدالة ومصلحة الطرفين يقتضيان إحالة القضية على نفس المحكمة.

## لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على نفس المحكمة لتبت فيها من جديد بهيئة أخرى وفقا للقانون، وعلى المطلوبة المصاريف.

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

وبهذا صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من **رئيس الغرفة** السيد حسن منصف **رئيسا** والمستشارين السادة: عبد السلام بنزروع **مقررا**، وعبد الواحد جمالي الإدريسي، ونادية الكاعم، ومصطفى نعيم أعضاء، وبمحضر **المحامي العام** السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة ابتسام الزواغي.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض