

القرار عدد 109

الصادر بتاريخ 21 يوليوز 2016

في الملف المرني عدد 2016/9/1/2574

تقادم - دعوى التعويض عن التدليس أثناء مسطرة التحفيظ - كيفية احتسابه.

من المقرر قانونا أن الرسم العقاري يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق وبالتالي يعتبر العلم بمحصول التحفيظ مفترضا وعلى من يدعي العكس إثباته، ويبتدئ العلم بمحصول واقعة التدليس أثناء مسطرة التحفيظ من تاريخ إنشاء الرسم العقاري لما له من قوة إشهارية يفترض علم الكافة بما هو مسجل به، وهذا هو التاريخ المعتمد لاحتساب التقادم الخمسي طبقا للفصل 106 من ق.ل.ع الذي يبتدئ من تاريخ العلم بالضرر والمسؤول عنه.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالناظور تحت عدد 534 وتاريخ 17 نونبر 2015 في الملف عدد 2015/1201/258، أن ورثة موح (ب) تقدموا بمقالين أصلي وإصلاحي أمام المحكمة الابتدائية بـ "..." بإقليم الناظور في المكان المسمى "..." وفي سنة 1978 صدر مرسوم بترع ملكية القطعة الأرضية المذكورة لبناء مركب الحديد والصلب وتاريخ 06 يناير 1983 استصدرت شركة (...) حكما قضى بترع الملكية للمصلحة العامة مقابل تعويض، ولم ينفذ أي مشروع على أرضهم المذكورة فصدر مرسوم تحت عدد 2.93.384 بتاريخ 19/07/1993 قرر التراجع عن نزع الملكية والتخلي عنها لأصحابها، وطعن العارضون عن طريق الاستئناف في الحكم الابتدائي القاضي بترع الملكية فصدر قرار قضى بإلغاء الحكم المذكور ورفض طلب شركة (...). وفي غفلة من العارضين عمد المدعى عليهما محمد (ب) واحمد (ب) إلى إقامة رسم عقاري للقطعة المذكورة، وهو ما يعتبر غشا وتدليسا خاصة أنهما دعما مطلب التحفيظ بحجج لا علاقة لها بالأرض المدعى فيها ولا بموقعها ولا بحدودها وطلبوا إجراء خبرة عقارية والحكم على المدعى عليهما بأدائهما لفائدتهم تعويضا مؤقتا قدره 5000 درهم وحفظ حقهم في تقديم مطالبهم النهائية. ودفع المدعى عليهما بالتقادم مستنديين إلى الفصلين 64 من القانون العقاري و106 من قانون الالتزامات والعقود. وبعد تمام الإجراءات، أصدرت المحكمة حكمها بعدم قبول الدعوى، استأنفه

المدعون وأسسوا استئنافهم على أنه لا توجد حجة تثبت تبليغ المتضررين الضرر اللاحق بهم والمسؤول عنه وأن الحكم المستأنف جانب الصواب لما قضى بغير ذلك وبعد الجواب واستيفاء الإجراءات المسطرية أصدرت المحكمة قرارها بتأييد الحكم المستأنف وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الأولى:

حيث يعيب الطاعنون على القرار خرق القواعد الجوهرية للمسطرة (الفصل 332 من قانون المسطرة المدنية)، ذلك أن المطلوبين قدما مذكرة جوابية على المقال الاستئنائي أشار القرار إلى مضمونها مع أنها لم تبلغ إليهما مما حرّمهم من التعقيب عليها وفي ذلك خرق للفصل 332 المشار إليه الذي يحيل على مقتضيات الفصل 329 من نفس القانون الأمر الذي يعرض القرار المذكور للنقض.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 334 من قانون المسطرة المدنية فإن المستشار المقرر له سلطة تجهيز القضية مسطريا وإصدار الأمر بالتخلي. والثابت من مستندات الملف وخاصة محضر الجلسة أن دفاع الطرفين توصلا بالأمر بالتخلي الصادر على المستشار المقرر ولم يقدم الطاعنون بالجلسة التي أدرجت فيها القضية أي دفع ولم يطلبوا العدول عنه مما تبقى معه الوسيلة على غير أساس.

وفيما يخص الوسيلتين الثانية والثالثة مجتمعتين:

حيث يعيب الطاعنون على القرار الخرق الجوهرى للقانون (الفصلين 106 و 399 من قانون الالتزامات والعقود) وانعدام التعليل، ذلك أن المحكمة اعتبرّت دعوى التدليس المرفوعة في إطار الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري تتقدم بمضي خمس سنوات، وأعطت مفهوما مخالفا لروح الفصل 106 الذي يوجب أن يقوم الدليل القاطع على العلم الخاص بالضرر والمسؤول عنه في حين أن العلم المفترض في مسطرة التحفيظ علم عام وغير جازم وهو ما استقر عليه القضاء الذي اعتبر التقدم في قضايا التحفيظ يبتدئ أمدّه من تاريخ العلم الخاص الفعلي بالضرر وبالمسؤول عنه عملا بالفصل 106 من قانون الالتزامات والعقود وليس من تاريخ الإشهاد الذي يعتبر علما عاما، والقرار المطعون فيه حمل العارضين مسؤولية إثباتهم للعلم بالضرر وفي ذلك خرق للفصل 399 من القانون المذكور والقواعد التي تحكم هذه القضية هي قاعدة التقدم القصوى المنصوص عليها في الفصل 106 والمحددة في عشرين سنة وهو ما أكدته عدة قرارات قضائية أن القرار المذكور اعتبر المطلوبين قد تلقوا العقار من موروثهم، مع أنهم ينفون أي بيع أو تفويت من جانبهم، وأن إقامة الرسم العقاري تم بواسطة الغش والتدليس إذ أن الوثائق التي دعموا بها طلبهم الرامي إلى التحفيظ لا تنطبق على المدعى فيه موقعا ولا حدودا، وكانت دائما تحت تصرفهم ما عدا أثناء مرحلة نزع الملكية، وأن ما نسبته المحكمة من إقرارهم بتلقي المطلوبين العقار من موروثهم فيه تحريف واضح وصريح لما صدر عنهم من أقوال ومذكرات وهو ما يعرض القرار المذكور للنقض.

لكن، حيث إنه من المقرر قانونا فإن الرسم العقاري يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق وبالتالي يعتبر العلم بحصول التحفيظ مفترضا وعلى من يدعي العكس إثباته، ويتبدى العلم بحصول واقعة التدليس أثناء مسطرة التحفيظ من تاريخ إنشاء الرسم العقاري لما له من قوة إشهارية يفترض أن الكافة عالم بما هو مسجل بالرسم وهذا هو الأصل وعلى من يدعي خلاف الأصل إثباته، وهذا هو التاريخ المعتمد لاحتساب التقادم الخمسي طبقا للفصل 106 من ق.ل.ع الذي يتبدى من تاريخ العلم بالضرر والمسؤول عنه. والمحكمة لما اعتبرت الدعوى طالها التقادم الخمسي وأن واقعة العلم مفترضة تكون قد طبقت القانون تطبيقا صحيحا ولم تناقش موضوع الحق وإنما اقتصر نظرها على الدفع بالتقادم ذي الأولوية، واعتبرت دعوى المطالبة بالتعويض قد طالها التقادم الخمسي وفق ما هو مبين أعلاه وبالتالي فإن ما جاء في القرار بخصوص الإقرار إنما هو مستمد من وثائق الملف المدلى بها في النازلة المثبتة للبيع الحاصل من موروث الطالبين للمطلوبين، ولم تكن المحكمة في حاجة للبحث في انطباق الحجج المدلى بها خلال مسطرة التحفيظ وفحص مدى مطابقتها للعقار المدعى فيه من عدمه طالما أنها بتت في حدود الدفع بالتقادم المقدم أمامها مما تبقى معه الوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة لمتابعة القضية من الغرفة السيدة سميرة يعقوبي خبيزة رئيسة والمستشارين السادة: عبد الهادي الأمين مقرر - محمد صواليح - وردة المكنوزي - حسن مزوزي أعضاء بحضور المحامي العام السيد عبد الإله مستقيم وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاتحة آيت عمي حدو.