

القرار عدد 137

الصاوير بتاريخ 08 مارس 2016

في الملف المرني عدد 2015/4/1/826

تحفيظ - ادعاء التدليس - إثباته - الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري.

يستخلص من الفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري أن شرط الحكم للمتضرر بتعويض عن حق وقع الإضرار به جراء التحفيظ حالة التدليس، أن يكون الحق الذي وقع الإضرار به هو عين ما وقع تحفيظه وأن يتم ذلك بتدليس من طرف من حفظ الحق باسمه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت على الطاعن بأدائه للمطلوب تعويضا من جراء تحفيظه عقارا في اسمه دون أن تبين ما إذا كان العقار الذي اشتراه الطاعن من البائعة له هو عين ما باعتها لها البائعة، وهو عين ما باعتها هذه الأخيرة للمطلوب بالنظر إلى عقود البيع، ومحلها وأن الطاعن سعى إلى تحفيظه باستعمال التدليس إضرارا بحق المطلوب، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا، وهو بمثابة انعدامه.



نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن المطلوب الأول (ال) تقدم لدى المحكمة الابتدائية بسيدي بنور بمقال افتتاحي عرض فيه أنه يملك العقار المسمى "فدان بن ع" موضوع مطلب التحفيظ عدد 22995-44 مساحته وحدوده مذكورة بالمقال وذلك شراء من البائعة له (ر) حسب رسم شرائه عدد 174 إلا أنه فوجئ بإنشاء رسم عقاري على جزء منه يحمل رقم 44-12587 في اسم الطاعن على مساحة 2 أرات و72 سنتيارا وأنه باطلعه على وثائق ملف الرسم العقاري تبين أن البائعة له الهالكة (ر) التي سبق أن باعت له العقار برمته باعت جزء منه تقدر مساحته بآرين و72 سنتيارا لفائدة المطلوبة الثانية (ف) وأن هذه الأخيرة باعت ما اشترته لفائدة الطاعن الذي أنجز له رسما عقاريا، والتمس الحكم باستحقاقه للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 44-12587 والتشطيب على عقود البيع المبرمة بين الطاعن والمطلوبين (ف) وورثة (ر) وتسجيل عقد البيع الذي أبرمه مع هذه الأخيرة بتاريخ 1998/9/17 بالرسم العقاري عدد 44-12587 وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بسيدي اسماعيل الزمامرة بتسجيل الحكم بالرسم العقاري المذكور واحتياطيا الحكم على الطاعن والمطلوبين بأدائهم له تعويضا عن كامل الجزء من عقاره موضوع الرسم العقاري

عدد 12587-44 بعد تحديد التعويض عن طريق خبرة، وأجاب الطاعن بأن ما اشتراه من المطلوبة الثانية (ف) أسس له رسم عقاري عدد 12587-44 وأنه يتعين تطبيق مقتضيات الفصلين 62 و 64 من ظهير التحفيظ العقاري وبعد انتهاء الأجوبة والردود أصدرت المحكمة الابتدائية بتاريخ 2008/12/16 في الملف عدد 08-73 حكما تحت عدد: 2008-147 قضى "برفض الطلب الأصلي وبعدم قبول الطلب الاحتياطي"، واستأنفنه المطلوب الأول (ال)، فأصدرت محكمة الاستئناف بتاريخ 2009/6/1 في الملف عدد: 09-77-4 قرارا تحت عدد 211 قضى "بتأييد الحكم المستأنف"، تم الطعن فيه بالنقض من طرف المطلوب الأول المذكور فنقضته محكمة النقض جزئيا فيما يخص التعويض بمقتضى قرارها عدد: 380 الصادر بتاريخ 2012/1/17 في الملف عدد: 2010-4-1-532 بعلة: ("حيث تبين صحة ما عابه الطالب على القرار المطعون فيه بعدم الجواب على دفعه المثار بمقاله الاستئنافي والمتعلق بكون الضرر يجبر بالتعويض وذلك لاسترداد قيمة الشيء أو المال المقتصب حسب ثمنه الذي تم بمقتضاه اقتناؤه من طرف المتضرر وهو العارض بالإضافة إلى التعويض عن الفرق بين قيمته المالية وثمرته عند الاقتناء فالقرار المطعون فيه حين علل قضاءه لرد الدفع المذكور بأنه "وبمقتضى الفصل 64 من المرسوم المؤرخ في 12-8-1913 المتعلق بالتحفيظ العقاري لا يمكن إقامة دعوى في العقار بسبب حق وقع الإضرار به من جراء التحفيظ ويمكن لمن يهمهم الأمر في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء التعويض"، والحال أن الطالب في مقالته الابتدائي التمس احتياطيا الحكم له بتعويض عن كامل الجزء من عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 12587-44 في مواجهة كافة المدعى عليهم بعد تحديد مبالغ التعويض عن طريق خبرة يعهد بها لخبير عقاري.. وأن المحكمة مصدرته لم تبرز فيه سبب إبعاد الطلب المذكور فتكون قد عللت ما قضت به تعليلا ناقصا ينزل منزلة انعدامه مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض جزئيا فيما قضى به من تأييد الحكم المستأنف في شقه المتعلق بالتعويض وبرفض الطلب في الباقي"، وبعد إحالة القضية على محكمة الاستئناف، وبعدما أمرت بإجراء خبرة أنجزها الخبير (ع) خلص فيها إلى تحديد قيمة التعويض المستحق للمطلوب الأول (ال) عن الجزء الذي تم اقتطاعه من عقاره في مبلغ 408.000 درهم، وبعد استنفاد كل دفع أو دفاع، أصدرت قرارا قضى "بالغاء الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من عدم قبول الطلب الاحتياطي والحكم تصديا على المستأنف عليهم بأدائهم تضامنا للمستأنف مبلغ: 408.000 درهم"، وهو القرار المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن وسيلتين أجاب عنه المطلوب الأول (ال) والتمس رفض الطلب واستدعي باقي المطلوبين ولم يجيبوا.

في شأن الوسيلة الأولى، حيث يعيب الطاعن القرار بانعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس، ذلك أنه تقدم بدفوع أساسية وجوهرية وتمسك بمقتضيات الفصلين 64 و 67 من القانون العقاري إلا أن القرار المطعون فيه لم يجب عن دفوعه بل طبق مقتضيات الفصلين 99 و 100 من قانون الالتزامات والعقود لأنه لم يستطع تحديد من قام بالتدليس وإذا كان هناك تدليس فإن البائعة الأولى

هي صاحبه لأنها قامت بتفويت العقار مرتين الأولى للمطلوب الأول (ال) سنة 1998 ثم قامت بتفويت جزء منه بتاريخ 2000/11/23 لفائدة المطلوبة الثانية (ف) وأن ما اشتراه من هذه الأخيرة سنة 2006 كان موضوع مطلب التحفيظ واشتراه بحسن نية، مما يوجب نقض القرار.

حيث صرح ما عابه الطاعن على القرار، ذلك انه يستخلص من الفصل 64 من قانون التحفيظ العقاري أن شرط الحكم للمتضرر بتعويض عن حق وقع الإضرار به جراء التحفيظ حالة التدليس، أن يكون الحق الذي وقع الإضرار به هو عين ما وقع تحفيظه وأن يتم ذلك بتدليس من طرف من حفظ الحق باسمه، والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما قضت على الطاعن بأدائه للمطلوب تعويضا من جراء تحفيظه عقارا في اسمه دون أن تبين ما إذا كان العقار الذي اشتراه الطاعن من البائعة له (ف) هو عين ما باعتها لها (ر)، وهو عين ما باعتته هذه الأخيرة للمطلوب بالنظر إلى عقود البيع، ومحليها وأن الطاعن سعى إلى تحفيظه باستعمال التدليس إضرارا بحق المطلوب، تكون قد عللت قرارها تعليلا فاسدا، وهو بمثابة انعدامه يوجب نقض القرار.

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 للبت فيها من جديد بمهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبين 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: مصطفى نعيم مقررا، وعبد الواحد جمالي الإدريسي، ونادية الكاعم، والمصطفى النوري أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد نور الدين الشطبي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة ابتسام الزواغي.