# القرار عدد 26
# الصادر بتاريخ 13 يناير 2015
# في الملف المدني عدد 2014/1/1/2531

**خطأ المحافظ** – تعويض – ثبوت استحقاق الملك.

**إن ثبوت خطأ المحافظ المتمثل في إنشاء الرسوم العقارية لمطلب التحفيظ رغم إلغاء قراره بالتشطيب على التعرضات المنصبة عليها قضائيا، لا يكفي وحده للحكم للمطلوبين بقيمة موضوع تعرضاتهم، وإنما يتعين ثبوت استحقاقهم له.**

**نقض وإحالة**

**باسم جلالة الملك وطبقا للقانون**

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بتاريخ 1982/01/01 قدم ورثة عمر (ب)، وهم محمد بن عمر ومن معه، مقالا افتتاحيا إلى المحكمة الابتدائية بأگادير ضد المحافظ على الأملاك العقارية بأگادير، والمحافظ العام، ووزارة الفلاحة والإصلاح الزراعي في شخص وزير الفلاحة، والدولة المغربية في شخص الوزير الأول بالرباط، والعون القضائي، وصندوق التأمينات المكلف بتغطية الأضرار الناجمة عن أخطاء موظفي المحافظة العقارية، وبحضور المستفيدين من تحفيظ الملك، عرضوا فيه أن المحافظ على الأملاك العقارية بأگادير ارتكب خطأ بتشطيبه على تعرضاتهم ضد مطالب التحفيظ عدد 14335/س و14566/س و14560/س رغم وجود القرار القضائي رقم 21 الصادر بتاريخ 1980/02/25 ملف 78/100، والقاضي بإلغاء قرار السيد المحافظ القاضي بالتشطيب على التعرض وإزالة كل أثر ناشئ عنه، وأصبح هذا القرار نهائيا بعدما بلغ للمحافظ ولم يطعن فيه. وبذلك فإنهم حرموا من جراء خطئه مما مساحته 8 هكتارات و23 آر و23 سنتيارا أي ما قيمته 49.200.396 درهم حسب ثمن المتر المحدد في مبلغ 600 درهم، ملتمسين الحكم لهم بالمبلغ المذكور مع تعويض قدره 60.000 درهم وإحلال صندوق التأمينات في أداء المبالغ المطلوبة مع الفوائد القانونية من تاريخ رفع الدعوى ولو بعد إجراء خبرة عقارية لتحديد قيمة العقار بواسطة خبير مختص. وبتاريخ 1982/02/26 أجاب المحافظ بمذكرة دافعا بالتقادم المنصوص عليه في الفصل 64 من القرار الوزيري المؤرخ في 1915/06/04 بشأن تنظيم مصلحة المحافظة العقارية من جهة، ومن جهة أخرى أشار إلى أن التشطيب على تعرضات المدعي الأول ثابت بسبب تنازله عنها، أما باقي المدعين فلم يصدر منهم أي تعرض ملتمسا رفض الدعوى. وبتاريخ 1982/10/24 أصدرت المحكمة حكمها عدد 267 في الملف المدني عدد 82/90 برفض الدعوى. فاستأنفه المدعون وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها عدد 1065 في الملف رقم 86/129 بتأييد الحكم المستأنف. وبعد الطعن فيه بالنقض من طرف المستأنفين أصدر المجلس الأعلى قراره عدد 6474 بتاريخ 1998/10/27 في الملف

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

المدني رقم 94/384 بنقض القرار وإحالة الدعوى على نفس المحكمة للبت فيه من جديد بعلة أنه: "ثبت من مراجعة القرار المطلوب نقضه أنه ذهب إلى أن دعوى المدعي من أجل الحكم له بالتعويض ضد المحافظ لا محل لها، ما دام أن المدعي المذكور لم يقدم طعنه ضد قرار المحافظ بالتشطيب على تعرضه ضد مطالب التحفيظ إلا بعدما أصبحت هذه المطالب رسوما عقارية، وأن ما ذهب إليه القرار غير صحيح ومخالف لما ورد في وثائق الملف، فطعن المدعين ضد قرار المحافظ قدم بتاريخ 1978/12/22 بينما المطالب المتعرض عليها لم تصبح رسوما عقارية إلا بتاريخ 1979/04/07 و1980/05/21". وبعد الإحالة، أصدرت محكمة الاستئناف بأگادير قرارها رقم 116 بتاريخ 2001/01/12 بتأييد الحكم المستأنف، فطعن فيه المستأنفون بالنقض وأصدر المجلس الأعلى قراره عدد 40 بتاريخ 2005/01/05 في الملف المدني عدد 02/1/3262 بالنقض والإحالة على محكمة الاستئناف بمراكش للبت فيه من جديد بعلة أن: "مقتضيات الفصل 64 المستدل به في القرار المطعون فيه وردت في الجزء الرابع من القرار الوزيري المشار إليه، وهو الجزء المتعلق بالمال المعد للضمان المؤسس بشأنه صندوق التأمين الذي يمكن استعماله أيضا إذا كانت المسؤولية عن التعويض غير موجهة على المحافظ، وليس الأمر كذلك في النازلة، إذ أن الدعوى موجهة على هذا الأخير على أساس أنه المسؤول عن الضرر الحاصل للطرف الطاعن في إطار الفصل 64 من ظهير 1913/08/12 بشأن التحفيظ العقاري الذي يجيز لمن يهمه الأمر في حالة التدليس فقط أن يقيم على مرتكبه دعوى شخصية بأداء التعويض بسبب حق وقع الإضرار به من جراء التحفيظ، وبالتالي فإن الدعوى تتقادم حسبما هو منصوص عليه في الفصل 106 من قانون الالتزامات والعقود، والقرار المطعون فيه حين ذهب في تعليله عكس ذلك يكون معللا تعليلا فاسدا يوازي انعدامه، وهو عرضه للنقض والإبطال. وبعد الإحالة، وإجراء خبرة ثانية، قضت محكمة الإحالة، بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم من جديد على الدولة المغربية بأدائها للمستأنفين تعويضا إجماليا قدره 1.500.0000 درهم. طعن فيه الوكيل القضائي ومن معه بالنقض، ونقضته محكمة النقض بعلة: "أن المحكمة لما عللت قرارها بأن أيا من المبلغين المحددين من طرف الخبراء لا يتسنى الأخذ به بالنظر إلى أنه ليس ثابتا أن تلك الحقوق التي تم تقويمها هي حقيقة تعود للمستأنفين، وأن المحكمة في استحالة للتأكد من ذلك، فهو كان رهينا بما سيقضى به في المسطرة القضائية عند البت في تلك التعرضات، وهو الحق الذي حرموا منه"، تكون قد استبعدت مبدأ التعويض عن الضرر الموازي لقيمة العقار الذي تم تحفيظه بعد تشطيب المحافظ على التعرضات التي كانت مسجلة عليه كمطلب. **في حين أنها** لما عادت من جديد وأسست قرارها المتخذ لتعويضهم على ضياع الحق، حسب قيمته العقارية رغم احتمال استحقاقهم لهم يكون قرارها فاسد التعليل، وغير مرتكز على أساس". وبعد الإحالة، أصدرت محكمة الاستئناف قرارا بإلغاء الحكم المستأنف، والحكم على الدولة المغربية، بأدائها للمستأنفين تعويضا إجماليا قدره 9.851.140,40 درهما، وهو المطعون فيه بالنقض، **في الجزء الثاني، من الفرع الأول من الوسيلة الثانية** بخرق قاعدة "ما احتمل واحتمل سقط به العمل"، ذلك أن التشطيب على التعرض، بصرف النظر عن أنه كان مبنيا على صلح، فإنه كان سيعرض على المحكمة، ويحتمل أن تقول بصحته أو عدم صحته، والقرار المطعون فيه حكم بقيمة الأرض التي من

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

المحتمل أن تكون في ملكية المدعين قبل تحفيظها، ومن المحتمل أن تكون عكس ذلك، ومن ثم يبقى مبنيا على مجرد الاحتمال.

**حيث صح** ما عابه الطاعنون القرار، ذلك أنه علل قضاءه بعدما سرد مضمون قرار المجلس الأعلى السابق رقم 93 وتاريخ 2012/01/03 في الملف 2009/1/1/4903، بأن: "محكمة الإحالة مقيدة بالنقطة القانونية التي تبت فيها محكمة النقض، ومن الثابت أن المدعين المستأنفين حرموا من ملكية عقارهم من جراء خطأ المحافظ، وأنه أنجزت خبرة ثلاثية على العقار موضوع النزاع، أحاطت بكل ما يتعلق بالعقار من مساحة، وموقع، وتجهيز، وأعطت قيمة وقت إنجاز الخبرة، ووقت تاريخ المقال، فتبين أنه من الأنسب الأخذ بقيمة العقار وقت إنجاز الخبرة نظرا للضرر الحاصل للمستأنفين من جراء حرمانهم من عقارهم، ومن استغلاله طيلة مدة النزاع"، في حين أن ثبوت خطأ المحافظ من خلال إنشاء الرسوم العقارية للمطالب 14335/س و14566/س و14560/س رغم إلغاء قراره بالتشطيب على التعرضات المنصبة عليها قضائيا، لا يكفي وحده للحكم للمطلوبين بقيمة موضوع تعرضاتهم، وإنما يتعين ثبوت استحقاقهم له، والمحكمة من خلال تعليلها أعلاه، بنت قضاءها على خطأ المحافظ، وعلى ثبوت حرمان المستأنفين المطلوبين من ملكية عقارهم، دون أن تبين سندها في ثبوت ملكيتهم لموضوع التعرضات، خاصة وأن الخبرة المعتمدة للقضاء بالتعويض، اكتفت بالتأكد من وجود التعرضات ومن التشطيب عليها، ولم يرد بها ما يمكن اعتماده للقول بأحقية المدعين في موضوع تعرضاتهم، مما كان معه القرار ناقص التعليل، وعرضة للنقض.

**لهذه الأسباب**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضت المحكمة بنقض القرار المطعون فيه.

**الرئيس**: السيد محمد بلعياشي – **المقرر**: السيدة مليكة بامي – **المحامي العام**: السيد محمد فاكر.