# القرار عدد 05
# الصادر بتاريخ 06يناير 2015
# في الملف المدني عدد 2014/1/1/3441

**دعوى التعويض** – تدليس في مسطرة التحفيظ – عدم جواز سلوكها ممن كان طرفا في مسطرة التحفيظ.

**إن دعوى التعويض في إطار الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري مقررة لمن فاتته إمكانية المطالبة بحقه عينا لجريان مسطرة التحفيظ في غيبته، أما من كان طرفا في المسطرة المذكورة وانتهت بصدور حكم نهائي ضده لا يقر له بالحق المتنازع عليه، لأن حجية الشيء المقضي به للحكم تحول دون إمكان مناقشة ما قد يستظهر من حجج أخرى لإثبات ذلك الحق لصالحه، وأنه لا مجال للاستدلال بمقتضيات الفصل 106 من قانون الالتزامات والعقود لأن المحكمة لم ترد دعوى المدعي على أساس التقادم وإنما لعدم إثبات التدليس.**

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

**رفض الطلب**

**باسم جلالة الملك وطبقا للقانون**

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعين ورثة سلام (ك) تقدموا بتاريخ 2011/07/28 بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بوزان، عرضوا فيه أن موروثهم المذكور كان يملك الثلث شائعا عن طريق المغارسة في الأرض المسماة "حيط جرارة والساحل" ذات مساحة هكتار واحد و53 آرا و34 س مع الهالك بوشتى وأشقائه موروثي المدعى عليهم، ثم تملك الثلثين الباقيين عن طريق المعاوضة مع هؤلاء، وفي سنة 1954 تقدم موروثهم والهالك محمد (خ) بطلب تحفيظ الأرض، إلا أن الهالك محمد (خ) وورثة أخويه تقدموا بتعرضين جزئيين على المطلب مطالبين بالثلثين الشائعين، بدعوى أن طالب التحفيظ مورثهم لا يملك سوى الثلث، والحال أنهم قد أبرموا معه عقد معاوضة ضمن

أصله بعدد 253 ص 283 بتاريخ 1967/11/25 آل إليه بموجبه الثلثان المتبقيان ليصبح المالك الوحيد للأرض، وقد انتهت مسطرة التقاضي بصدور حكم نهائي بصحة تعرض المدعى عليهم أسس على عقد المغارسة وأقيم على إثرها رسم عقاري، وأن مطالبة المتعرضين بحق تم التنازل عنه والتصالح بشأنه ينم عن سوء نية، وهو ما أضر بهم، وأنهم بذلك طبقا للفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري يلتمسون الحكم على المدعى عليهم كل حسب نصيبه الشرعي بأدائهم تعويضا مسبقا قدره 50.000 درهم عن الضرر اللاحق من جراء فقدانهم لحقهم العيني في الثلثين من العقار المدعى فيه، وبإجراء خبرة لتحديد قيمته وكذا قيمة ما يدره من ريع سنويا. وأجاب المدعى عليهم بأن العقار أسس له رسم عقاري وهو عنوان الحقيقة، وأن المدعين لم يثبتوا التدليس، كما أن القرار ناقش وثائقهم وهو قرار لم يتم إبطاله فضلا على أن الدعوى طالها التقادم، وبتاريخ 2013/07/08 أصدرت المحكمة حكمها رقم 210 في الملف عدد 2011/434 برفض الطلب، استأنفه المدعون. وبعد إجرائها بحثا، أيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من طرف الطاعنين أعلاه **في الوسيلة الفريدة** بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل وخرق القانون الداخلي، وذلك **في فرعين اثنين**.

**ففي الفرع الأول** فإن القرار خرق مقتضيات الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري وفاسد التعليل المترل منزلة انعدامه، ذلك أنه أسس قضاءه بتأييد الحكم المستأنف على كونه ليس ضمن وثائق الملف ما يفيد أن المطلوبين في النقض استعملوا وسائل احتيالية أدت إلى تحفيظ العقار موضوع المطلب في اسمهم، وأن تعرض الشخص على مطلب تحفيظ رغم علمه بعدم صحة تعرضه لا يشكل تدليسا بمفهوم الفصل 52 من ق.ل.ع، خاصة وأن موروثهم هو طالب التحفيظ، والحال أن التدليس في إطار الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري يخول لكل متضرر وقع الإضرار بحقه من جراء التحفيظ أن يقيم على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات، والتدليس هنا كعمل غير مشروع يؤخذ بمعناه الواسع ولا يشترط لتحققه توافر عناصر الفصل 52 من ق.ل.ع بل يشمل كل عمل يكون من نتيجته قيد حق عيني على غير اسم مالكه الحقيقي، مع علم من أجري التحفيظ لمصلحته بأن هذا الحق ليس له. سيما وأن ملكية موروثهم لجميع العقار المدعى فيه ثابتة بموجب عقد المعاوضة عدد 253 ص 283 بتاريخ 1967/11/25 الذي تم

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
مركز التوثيق

السكوت عنه حين تقديم المطلوبين في النقض لتعرضهم مستغلين وفاة طالب التحفيظ وجهل ورثته بالمعاوضة إلى حدود 2011.

**وفي الفرع الثاني** فقد خرق القرار مقتضيات الفصل 106 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أنه تبنى علل الحكم المستأنف حول التقادم استنادا على قرار المجلس الأعلى بتاريخ 2004/05/12، والحال أن تقادم دعوى التعويض عن التدليس يبتدئ من تاريخ العلم الخاص الفعلي بالضرر وبالمسؤول عنه، وفي نازلة الحال كان هذا العلم من تاريخ اكتشافهم المعاوضة سنة 2011.

**لكن، ردا** على الوسيلة بفرعيها معا لتداخلهما، فإن دعوى التعويض في إطار الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري إنما يكون مجالها لمن فاتته إمكانية المطالبة بحقه عينا لجريان مسطرة التحفيظ في غيبته، أما من كان طرفا في المسطرة المذكورة وانتهت بصدور حكم نهائي ضده لا يقر له بالحق المتنازع عليه، فإن حجية الشيء المقضي به للحكم تحول دون إمكان مناقشة ما قد يستظهر من حجج أخرى لإثبات ذلك الحق لصالحه، وأنه لا مجال للاستدلال بمقتضيات الفصل 106 من قانون الالتزامات والعقود لأن المحكمة لم ترد دعوى المدعي على أساس التقادم وإنما لعدم إثبات التدليس، ولذلك فإن القرار حين علل بأنه: "ليس هناك ضمن وثائق القضية ما يفيد أن المستأنف عليهم استعملوا وسائل احتيالية في مسطرة التحفيظ أدت إلى تحفيظ الحق الملوك للمستأنفين في اسمهم، وأن القول بكون قيامهم بالتعرض رغم علمهم بوجود عقد معاوضة يفيد سوء النية وهو مبرر للتعويض، يبقى قولا مردودا، خاصة وأن موروث المستأنفين هو طالب التحفيظ وكان عليه إثبات تملكه، وأنه في غياب إثبات التدليس تبقى دعوى التعويض غير مرتكزة على أساس"، فإنه نتيجة لما ذكر كله كان القرار معللا تعليلا كافيا وغير خارق للمقتضيات القانونية المحتج بها، والوسيلة بفرعيها بالتالي على غير أساس.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

**لهذه الأسباب**

قضت المحكمة برفض الطلب.

**الرئيس** : السيد محمد بلعياشي – **المقرر** : السيد محمد ناجي شعيب – **المحامي العام** : السيد محمد فاكر.