

القرار عدد 4696

الصادر بتاريخ 01 نونبر 2011

في الملف المرني عدد 2009/3/1/4885

محافظ - خطأ - تعويض - الدفع بالتقادم.

إن دعوى التعويض التي يقيمها المضرور هي دعوى شخصية تدخل في باب الالتزامات الناشئة عن الجرائم وأشباه الجرائم وتتقادم وفقا للفصل 106 من ق. ل. ع وليس وفقا للفصل 387 منه أو الفصل 4 من مرسوم 1915/06/04 ويبتدئ أمد تقادم دعوى التعويض عن الضرر الناتج عن التدليس من تاريخ العلم بالضرر وبالمسؤول عنه وهو تاريخ العلم الخاص الفعلي بهما لا من تاريخ الإشهار الذي يعتبر علما عاما، وأن مدعي العلم هو المكلف بإثباته وفقا لما يقضي به الفصل 399 من ق. ل. ع، وال حكمة لما اعتبرت أن المطلوب قد أثبت تاريخ العلم بالضرر وبالمسؤول عنه بجواب المحافظ على كتابه عكس الطاعن الذي لم يثبت ما ادعاه من حصول العلم وردت الدفع بالتقادم باعتماد الفصل 106 من ق. ل. ع. يكون قرارها مرتكزا على أساس ومعللا تعليلا صحيحا.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

في شأن الوسيلة الوحيدة بفروعها الأربعة:

حيث يؤخذ من محتويات الملف، والقرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء تحت عدد 2090/2089/2088 الصادر بتاريخ 2009/04/21 في الملفات المضمومة 1949-2275-08/2484 أن (م وال) ادعى بمقال أمام المحكمة الابتدائية بنفس المدينة في مواجهة المحافظ العقاري وصندوق التأمينات لدى الوكالة الوطنية للمحافظة العقارية ووزير الفلاحة والوزير الأول بحضور العون القضائي والشركتين المدنيتين العقاريتين "أنو..." و"المناء..." الممثلتين (بم. وكذا السيد ح)، أنهما قد فوتا إلى (ح) بعقد بيع مؤرخ في 1987/05/05 للقطعة رقم 5 المستخرجة من الرسم العقاري عدد 11286/س والبالغ مساحتها هكتار واحد و69 آرا و95 سنتيار أي 16995 متر مربع فقط، لكن المشتري المذكور وبمساعدة المحافظة العقارية قام بتجزئة هذه القطعة إلى جزأين يحملان رسمين عقاريين

الأول عدد 12/134088 بمساحة 11550 م² والثاني عدد 33/6284 بمساحة 1000 م² أي ما مجموع مساحته 21550 م² وبزيادة غير مبررة تصل إلى 4595 م² وهو ما يقارب نصف هكتار فقام بتفويتها بنفس التاريخ للمسمى (م) نيابة عن الشركتين المدنيتين "أنو..." و"المناء..." ويتساءل المدعيان كيف أمكن للمحافظة العقارية الموافقة على تجزئة القطعة المبيعة بمساحة أكبر من المساحة المبيعة وكيف تم إنشاء رسم عقاري ثاني، والحال أن المساحة الباقية تمنع ذلك ورغم مكاتبة المحافظ لتدارك الموقف وكانا حسنا النية في عدم تعرضهما على عملية التحديد طالبين الحكم بتصحيح الخطأ بإرجاع المساحة إلى حدها المبيع حقيقة وإبطال ما زاد على المساحة المبيعة، والإذن للمحافظ بالتشطيب على ما سجل بالسجل العقاري وفي حالة عدم الاستجابة لهذا الطلب إجراء خبرة لمعرفة حقيقة وخبايا العملية لتحديد الثمن المستحق للمساحة الزائدة وأداء المحافظ للمبالغ المحددة مع الإدلاء بمقاليين إصلاحيين الأول أدخل بمقتضاه المحافظة العقارية المحدث (بيوسكورة) والثاني أوضح فيها بأن (ح) اشترك مع المحافظة العقارية المتواطئ معها في إحداث الضرر للمدعين طالبين الحكم على المدعى عليهم بالتضامن بأداء التعويضات عن الأضرار الحاصلة لهما والمحددة في مبلغ 1594250 درهم ثمن القطعة 4555 م² وتعويض لا يقل عن 100.000 درهم مرفقين الطلب بمجموعة من قرارات واجتهادات للاستئناف ونسخة من الطلب الموجه إلى المحافظ المؤرخ في 2004/02/20 وجواب المحافظ المبعوث لهما بتاريخ 2004/03/01 ونسخة من التصميم الأصلي المرخص للتجزئة والمشمول على رسمين عقاريين والمتضمن للرسم العقاري للبقعة رقم 5 بمساحة 16995 م². وبعد جواب المدعى عليهم والأمر بخبرة وإنجازها والتعقيب عليها من الطرفين قضت المحكمة على المدعى عليهما المحافظ العقاري بعين الشق و(ح) تضامنا فيما بينهما بأدائهما للمدعين مبلغ 1594250 درهم مع إحلال صندوق التأمينات محل المحافظ في الأداء في حالة ثبوت عسره، استأنف (ح) مثيرا ما سبق أن أثاره في مذكراته الجوابية التعقيب فقضت محكمة الاستئناف بتأييده بقرارها المطعون فيه.

وحيث يعيب الطاعن على القرار عدم الارتكاز على أساس وانعدام التعليل وسوء تطبيق الفصول 106 و77 و78 من ق. ل. ع و64 من المرسوم المؤرخ في 1915/06/04، ذلك أنه تمسك على غرار المحافظ بالفصل 64 المذكور المتعلق بتطبيق ظهير التحفيظ العقاري الذي يقضي بأن دعوى التعويض عن الضرر الناتج عن التحفيظ أو عن أي تقييد يجب تقديمها داخل أجل سنة واحدة من تاريخ التحفيظ أو التقييد، وأوضح أن تكييف الدعوى لا يجد مكانا له إلا في إطار الفصل المشار إليه وهو نص خاص مقدم على ق. ل. ع الذي هو نص عام، وناقش ابتدائيا واستئنافية بأن جميع العمليات الهندسية تمت بطلب من المطلوبين (م. وال) وبحضورهما ومشاركتتهما وكانا عالمين بها، وأن رسالة المحافظ التي ادعيا أنهما لم يعلما بالضرر إلا من خلالها ليست إلا جوابا عن رسالتهما التي تثبت وتؤكد العلم بالضرر وبالمسؤول عنه منذ انتهاء العمليات الهندسية في سنة 1982 كما تثبت وقائع الدعوى ومستنداتها، وأن تلك العمليات أبرزت المساحة النهائية والحقيقية للبقعة رقم 5 التي اشتراها

الطاعن وقام بتجزئتها إلى بقعتين وهي التي يمكن اعتبارها محدثة للضرر إلا أن الدعوى لم تقدم بشأنها إلا بتاريخ 2004/03/17 وانتقد الطاعن تكييف المحكمة للدعوى بشبه جريمة وتطبيق الفصل 106 عليها لكون الركن الأساس في الجريمة أو شبه الجريمة كما يقضي به الفصلان 77 و 78 من ق. ل. ع هو فعل الاعتداء أو الإمساك عن الفعل الذي من شأنه أن تترتب عليه المسؤولية التقصيرية، وطلب التصريح بسقوط الدعوى لمور 20 سنة وهو أمد طويل للتقادم وفقا لما يقضي به الفصل 106 من ق. ل. ع الذي يقضي بأن دعوى التعويض تتقادم في جميع الأحوال بمضي 20 سنة، ولم تبرز المحكمة في قرارها الفعل المادي الذي ارتكبه الطاعن وبعد جريمة أو شبه جريمة، والحال أنه حاز القطعة التي اشتراها بالحدود المرسومة لها في تصميم التجزئة الذي أعده المطلوبان في انتظار انتهاء العمليات الهندسية المتعلقة بالتجزئة، واعتبرت أمد التقادم هو خمس سنوات من تاريخ العلم بالضرر وبالمسؤول عنه وكأن أمد خمس سنوات غير مندمج في 20 سنة، والحال أنه مندمج فيها وليس مستقلا بذاته، وعللت قرارها فيما يخص التقادم بأن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي فيما يخص الاعتداد بالفصل 106 من ق. ل. ع عند تطبيق التقادم بدل الفصل 387 من نفس القانون المستدل به يجد سنده فيما سار عليه العمل القضائي في مثل هذه النوازل مع أن هذه الحثية من اللبس والغموض بمكان ولا يفهم منها ما إذا كانت المحكمة طبقت الفصل 106 من ق. ل. ع أو الفصل 387 منه، وهو المقصود بعبارة "يجد سنده" الحكم الابتدائي أو المستدل به من طرف الطاعن وجاءت عبارة "ما سار عليه الاجتهاد القضائي" غامضة ومبهمة وغير مقنعة، وردت الدفع المعلق بالفصل 387 من ق. ل. ع بأنه مادامت محكمة الاستئناف قد عللت رفضها له بكون الفصل الواجب التطبيق هو الفصل 106، فإنها لم تناقش الوسيلة المتعلقة بالاحتجاج بالفصل 64 من مرسوم 1915/06/04 ولم تعلل عدم الأخذ بها رغم أنها مؤثرة فأساءت تطبيق الفصل 106 المذكور ولم تعتبر الوثائق والوقائع المشار إليها أعلاه، وردت الوسيلة بكون الطاعن لم يثبت أن المطلوبين كانا على علم بالعمليات التي تمت وبالضرر اللاحق بهما من جراء انتقاص مساحة عقارهما والمسؤول عن ذلك مما يعد نقصانا في التعليل لمخالفة ذلك لما في الوثائق والوقائع مما يعرض القرار للنقض.

لكن، حيث إن دعوى التعويض التي يقيمها المضرور هي دعوى شخصية تدخل في باب الالتزامات الناشئة عن الجرائم وأشبه الجرائم وتتقادم وفقا للفصل 106 من ق. ل. ع وليس وفقا للفصل 387 منه أو الفصل 4 من مرسوم 1915/06/04 ويبتدئ أمد تقادم دعوى التعويض عن الضرر الناتج عن التدليس من تاريخ العلم بالضرر وبالمسؤول عنه وهو تاريخ العلم الخاص الفعلي بهما لا من تاريخ الإشهار الذي يعتبر علما عاما، وأن مدعي العلم هو المكلف بإثباته وفقا لما يقضي به الفصل 399 من ق. ل. ع، ولما ثبت لقضاة الموضوع من وقائع الدعوى ومستنداتها المعروضة عليهم أن المطلوبين أثاروا استئنافية بأن التقادم الخمسي لم ينقض هو الآخر على اعتبار أنه يبتدئ من تاريخ العلم الخاص بالضرر وبالمسؤول عنه وهو علم لم يحصل في حقهم إلا من تاريخ اطلاعهم على وضعية

العقار بالمحافظة العقارية ومبادرتهما إلى مكتابة المحافظ العقاري لاستفساره عن المعلومة بالعلم اليقيني والفعلي، وجواب المحافظ برسالته المؤرخة في 2004/03/01 فتقدم على إثر ذلك بدعوى بتاريخ 2004/03/17 مؤكدين أن تاريخ رسالة المحافظ العقاري هو المعتبر في احتساب أمد التقادم الخمسي المنصوص عليه في الفصل 106 من ق. ل. ع لكونهما لم يسبق لهما أن استدعيا لأية عملية للتحديد أو تم إشعارهما بأية وسيلة كانت لاكتشاف الفرق في المساحة الذي وقع بسبب إحداث الرسم العقاري عدد 33/6284 الذي أدى إلى الاستحواذ على مساحة 4555م² مع أن المساحة المبيعة من طرفهما لا تتعدى 1 هكتار و69 آر و95 سنتيتر فاستخرج لها الطاعن من الرسم العقاري الأم 11286 رسمين عقاريين عدد 134088/س و33/6284، وثبت لهم من الخبرة المنجزة على ذمة القضية بواسطة الخبير أن الطاعن قد تجاوز المساحة المبيعة له بما يقدر بمساحة 4555 م² فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما عللته: "بأن ما ذهب إليه الحكم الابتدائي من الاعتداد بالفصل 106 من ق. ل. ع عند تطبيق التقادم بدل 387 من نفس القانون والمتمسك به من طرف الطاعن يجد سنداً فيما سار عليه الاجتهاد القضائي في مثل هذه النوازل وأن الطاعن لم يثبت أن المستأنف عليهما كانا على علم بالعمليات التي تمت والضرر اللاحق بهما من جراء انتقاص مساحة عقارهما وبالمسؤول عن ذلك خلافاً لما سار عليه على عكس الإثبات لأن هذا الأخير يقع عبؤه عليه هو، وليس الآخر" فأيدت الحكم الابتدائي متبينة علله وأسبابه التي جاء فيها: "بأن الدفع بالتقادم وفقاً للفصل 387 من ق. ل. ع ليس له محل في النازلة، على اعتبار أن الطلب ليس غايته تنفيذ الالتزام وإنما الحصول على تعويض مناسب للضرر الحاصل للطرف المدعي بسبب تجريدته من عقار تعود ملكيته إليه وتحكمه مقتضيات الفصل 106 من ق. ل. ع التي تقضي بأن دعوى التعويض من جراء جريمة أو شبه جريمة تتقادم بمضي خمس سنوات تبتدئ من الوقت الذي وصل فيه إلى علم المتضرر الضرر ومن هو المسؤول عنه، وتتقادم في جميع الأحوال بمضي 20 سنة تبتدئ من وقت حدوث الضرر" والثابت من وثائق الملف أن الطرف المدعي لم يعلم بالضرر إلا بمناسبة توصله بجواب المحافظ بتاريخ 2004/03/01، وبمقارنة التاريخ المذكور بتاريخ تقديم الدعوى الموافقة لتاريخ 2004/03/17 يتضح أن أمد التقادم الخمسي لم يتم استنفاده مما يجعل الدفع المثار غير مؤسس وينبغي رده، ومن حيث الدفع بمقتضيات الفصل 64 من القرار الوزيري فإن المقتضى المذكور جاء في سياق بسط المشرع لمسؤولية المحافظ عن الخسارة التي يتكبدها من حرم من حق من الحقوق بمناسبة اتخاذ المحافظ لقرار تأسيس رسم عقاري يخرج بموجبه عقارا معينا من طبيعته كعقار عادي إلى عقار محفظ عندها يواجه صاحب حق في عقار أسس رسمه العقاري بقاعدة التطهير التي تنزل منزلة الحصانة التي يتمتع بها الرسم العقاري في مواجهة من يدعي حقا عينيا لم يحتج به أثناء مسطرة التحفيظ، بخلاف نازلة الحال التي تتعلق باقتطاع رسم جديد من الرسم العقاري الأم، حيث لم يشترط المشرع لاستخراج رسوم فرعية من الرسم الأم سلوك مسطرة التحفيظ الإدارية أو القضائية وإنما منح لمسطرة استخراج الرسوم الفرعية من الرسم الأم مقتضيات مدنية تمييزاً عن المساطر الأخرى لها مما يجعل الدفع بمقتضيات الفصل 64 من القرار الوزيري غير مبني

على أساس". فإنها أبرزت بتعليلها المومأ إليه الفعل المادي لشبه الجريمة المتمثل في تجاوز المساحة المباعة أثناء تقسيمها إلى رسمين عقاريين واعتبرت عن صواب المطلوين قد أثبتا تاريخ العلم بالضرر وبالمسؤول عنه بجواب المحافظ على كتابهما عكس الطاعن الذي لم يثبت ما ادعاه من حصول العلم بهما منذ سنة 1982 وردت الدفع بالتقادم باعتماد الفصل 106 من ق. ل. ع بما أشير إليه أعلاه وبما هو واضح وكاف في ردها، فأجابت بذلك عن كافة الدفع التي لها تأثير على قضائها فجاء قرارها مرتكزا على أساس ومعللا تعليلًا صحيحًا وما بالوسيلة عل غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالب المصاريف.

و به صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد أحمد اليوسفي العلوي رئيس الغرفة والمستشارين السادة: الحنافي المساعدي مقررا، وجيلة المدورن ومحمد بن يعيشن و سمية يعقوبي خبيرة، و بحضور المحامية العامة السيدة آسية ولعلو، و بمساعدة كاتب الضبط السيد عبد الحق بنبريك.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض