

## القرار عدد 206

الصاوير بتاريخ 04 ماي 2021

في الملف الشرعي عدد 2018/2/2/790

تحفيظ - تدليس - تعويض عن الضرر.

المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتنميته بالقانون 14-07 أنه: "يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات"، والطاعنون تمسكوا بأن والدهم المرحومة وأبناءها المطلوبين أقاموا الإرادة الناقصة المطعون فيها وضمنوها أنهم وحدهم ورثة والدهم، كما أسسوا الملكية والتي بعد أن أثبتوا فيها أصل ملكية العقار المدعى فيه لوالدهم المذكور ذهبوا إلى أنهم ورثوه فيه بمفردهم دون باقي ورثته الطاعنين، ثم اعتمدوا ذات الملكية في تفويت كامل العقار للمطعون ضدها الأولى التي حفظته باسمها وأنشأت له رسم عقاري، الشيء الذي ألحق بهم ضررا جراء فقدهم نصيبهم بسبب التحفيظ استنادا للإرادة الناقصة المذكورة، والتمسوا على سبيل الاحتياط تعويضهم عن ضياعه بعد إجراء خبرة لتحديد قيمته، والمحكمة لما ردت طلبهم بعله أن تقاعسهم عن الإدلاء بعقد التفويت الشامل لحقوقهم المنجزة في متروك والدهم حرما من بسط رقابتها على عقد التفويت الذي أبرمته أمهم مع المشتريين، ويجعل ما تمسكوا به من الحكم لهم بتعويض وتحديد قيمة حقوقهم في العقار المبيع غير مؤسس ولا يلتفت إليه بوجه، فقد حادت عن الصواب، على اعتبار أن استدلالهم بالإرادة الجامعة لوالدهم المرحوم المتضمنة لجميع ورثته مع إثبات أصل ملك المدعى فيه إليه في رسم الملكية الذي أقامه المطعون ضدهم، يجعلهم جميعا يخلفونه فيه كل حسب سهمه وفقا للفريضة الشرعية، لا أن يختص بعضهم به دون الباقي، استصحابا لقاعدة "من مات عن حق فلورثته"، ويجعلهم بالتالي محقين في المطالبة بتعويضهم عن حقوقهم في المدعى فيه التي كانت محل تفويت من أمهم وأبنائها المطلوبين إلى الودادية المنوه إليها استنادا للإرادة الناقصة المطعون فيها والملكية المستندة إليها والمعتمدة في التفويت، ويجعل بالتالي القرار المطعون فيه غير مرتكز على أساس، ومتعين النقض.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف والقرار المطعون فيه، أن الطالبين "إ.ع ومن معه" ادعوا بمقال سجل بالمحكمة الابتدائية بـ م يوم 2017/11/21 أن مورثهم المرحوم ع.ع خلف من بين متروكه العقار الكائن بـ ش المسمى بـ ر، مساحته 37 آرا 83 سنتيارا حسب الحدود الواردة برسم الملكية عدد (...) صحيفة (...)، وأن والدتهم المرحومة ا.ح.إ قامت بتفويته رفقة أبنائها المطلوبين ثانيا "ف و ر و ب.ع" للمطلوبة الأولى "و.و.ذ" التي حفظته تحت عدد 40841/26 في غفلة منهم واستنادا لإرثه ناقصة تضمنت فقط أسماء الأم وأولادها المدعى عليهم، فضاغ حقهم في نصيبهم من ذات العقار جراء هذا التصرف غير المشروع، والتمسوا الحكم بإبطال رسم الإرثه عدد (...). كناش التركات (...) بتاريخ 1984/11/07 والتشطيب عليها من الرسم العقاري وتسجيل إرثهم السليمة المضمنة بعدد (...) صحيفة (...) كناش التركات (...) بتاريخ 1997/03/26 محلها بصفتهم مالكين لحقوق مشاعة، واحتياطيا الحكم لهم بتعويض مسبق قدره (5000,00) درهم والأمر بإجراء خبرة لتحديد قيمة حقوقهم في العقار المدعى فيه، مع حفظ حقهم في التعقيب، واستدلوا بوثائق، وتخلف المدعى رغم التوصل ودون الإدلاء بجواب، فقضى الحكم الابتدائي رقم 276 الصادر بتاريخ 2017/12/18 في الملف عدد 2017/235 برفض طلب التشطيب على الإرثه عدد (...) صحيفة (...) كناش التركات عدد (...) بتاريخ 1984/11/07 توثيق م من الرسم العقاري عدد (...) المملوك لـ و.و.ذ مع طلب التعويض المقدم في مواجعتها، وبعدم قبول ما عدا ذلك من الطلبات، فاستأنفه المدعون، وأيدته محكمة الاستئناف بقرارها أعلاه المطعون فيه بالنقض بمقال تضمن ثلاث وسائل، لم يجب عنه المطلوبون وقد وجه إليهم الإعلام.

حيث إن مما ينتقد به الطاعنون القرار في الوسيلة الثانية المتخذة من انعدام التعليل وعدم الارتكاز على أساس قانوني سليم، أنهم يتوفرون على رسم ملكية يثبت تملكهم للمدعى فيه ورسم إرثه والدهم المتضمن لجميع ورثته، وأن ما عللت به المحكمة قضاءها من أن عقار النزاع تم تحفيظه وأصبح مطهرا من جميع الحقوق السالفة غير المضمنة برسمه العقاري غير صحيح، لأن أصحاب الحقوق غير المسجلة يبقى حقهم الشخصي في التعويض عما ضاع منهم بسبب التحفيظ قائما، والتفات المحكمة عن ذلك وعدم بحثها في جدية السبب المعتمد في التشطيب على الإرثه الناقصة وإبطال التصرف الذي أسس عليها أو التعويض عنه في حال تعذر ذلك جراء التحفيظ، عرض حقوقهم في متروك والدهم للضياع بسبب التصرف المبني على وثائق ناقصة ومزورة وباطلة وبسوء نية، وجعل قرار المحكمة الذي انتهى إلى خلافه غير مرتكز على أساس، والتمسوا نقضه.

حيث صح ما بالنعي أعلاه، ذلك أن المقرر بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل 64 من ظهير التحفيظ العقاري كما وقع تعديله وتتميمه بالقانون 14-07 أنه: "يمكن للمتضررين في حالة التدليس فقط أن يقيموا على مرتكب التدليس دعوى شخصية بأداء تعويضات"، والطاعنون

تمسكوا بأن والدتهم المرحومة ا.ح.إ وأبناءها المطلوبين أقاموا الإرث الناقصة المطعون فيها عدد (...). وضمنوها أنهم وخدمهم ورثة أبيهم ع.ع.إ، كما أسسوا الملكية عدد (...). والتي بعد أن أثبتوا فيها أصل ملكية العقار المدعى فيه لوالدهم المذكور ذهبوا إلى أنهم ورثوه فيه بمفردهم دون باقي ورثته الطاعنين، ثم اعتمدوا ذات الملكية في تفويت كامل العقار للمطعون ضدها الأولى "و.و.ذ" التي حفظته باسمها وأنشأت له الرسم العقاري عدد (...). الشيء الذي ألحق بهم ضررا جراء فقدهم نصيبهم بسبب التحفيظ استنادا للإرث الناقصة المذكورة، والتمسوا على سبيل الاحتياط تعويضهم عن ضياعه بعد إجراء خبرة لتحديد قيمته، والمحكمة لما ردت طلبهم بعله أن تقاعسهم عن الإدلاء بعقد التفويت الشامل لحقوقهم المنجزة في متروك والدهم حرما من بسط رقابتها على عقد التفويت الذي أبرمته أمهم مع المشتريين، ويجعل ما تمسكوا به من الحكم لهم بتعويض وتحديد قيمة حقوقهم في العقار المبيع غير مؤسس ولا يلتفت إليه بوجه، فقد حادت عن الصواب، على اعتبار أن استدلالهم بالإرث الجامعة لوالدهم المرحوم عدد (...). المتضمنة لجميع ورثته مع إثبات أصل ملك المدعى فيه إليه في رسم الملكية الذي أقامه المطعون ضدهم، يجعلهم جميعا يخلفونه فيه كل حسب سهمه وفقا للفريضة الشرعية، لا أن يختص بعضهم به دون الباقي، استصحابا لقاعدة "من مات عن حق فلورثته"، ويجعلهم بالتالي محقين في المطالبة بتعويضهم عن حقوقهم في المدعى فيه التي كانت محل تفويت من أمهم وأبنائها المطلوبين إلى الودادية المنوه إليها استنادا للإرث الناقصة والمطعون فيها والملكية المستندة إليها والمعتمدة في التفويت، ويجعل بالتالي قرار المحكمة غير مرتكز على أساس، ومتعين النقض:

المجلس الأعلى للسلطة القضائية  
هذه الأسباب  
محكمة النقض

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية وطرفيها على نفس المحكمة للبت فيها من جديد بهيئة أخرى طبقا للقانون وعلى المطلوبين المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط، وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السيد محمد بترهة رئيسا، والسادة المستشارين: عبد العزيز وحشي مقررا وعمر لمين والطاهر بن دحمان ويوسف لمكري أعضاء، وبمحضر المحامي العام السيد عبد الفتاح الزهاوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة أوبجوش.