

قرار محكمة النقض

رقم 1/37

الصادر بتاريخ 23 يناير 2024

في الملف المدني رقم 2022/1/1/8

مجموعة سكنية - حجوزات تحفظية - تعثر إتمام إجراءات بيع شقق - طلب تعويض - خبرة
- سلطة المحكمة.

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

بناء على مقال النقض المودع بتاريخ 2021/12/08 من طرف الطاعنين أعلاه بواسطة نائهم المذكور، والرامي إلى نقض القرار رقم 393 الصادر عن محكمة الاستئناف بمكناس بتاريخ 2021/4/15 في الملف عدد 2019/1201/280.

وبناء على الأمر بتبليغ نسخة من مذكرة الطعن إلى المطلوبة في النقض وعدم الجواب.

وبناء على الأوراق الأخرى المدلى بها في الملف.

وبناء على الأمر بالتخلي والإبلاغ الصادر في 2023/11/27.

وبناء على الإعلام بتعيين القضية في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ 26 دجنبر 2023 تم

تأخيرها لجلسة 23 يناير 2024.

المملكة المغربية

وبناء على المناداة على الطرفين ومن ينوب عنهما وعدم حضورهم

وبعد تلاوة التقرير من طرف المستشارية المقررة السيدة سعاد سحتوت، وتقديم المحامي العام

السيد عمر الدهراوي مستنتجات النيابة العامة.

وبعد المداولة طبقا للقانون.

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعية شركة (ن.م) تقدمت بمقال افتتاحي بتاريخ

2016/04/01 إلى المحكمة الابتدائية بمكناس فتح له الملف عدد 2017/111201/154، عرضت فيه

أنها اشترت بموجب عقد توثيقي في 2016/12/29 من المدعى عليهم العقار ذي الرسم (8...) عبارة عن

أرض عارية مساحتها 3 هـ و 23 أرا و 88 سنتيارا أقامت عليها مجموعة سكنية وحصلت على الرسوم

الفردية لكل شقة، وحينما شرعت في عملية البيع، فوجئت بتقييد حجز تحفظي من طرف البائعين

على كافة العقارات بناء على دعوى بعلة أنها نقضت الاتفاق موضوع تسليم القطعة الأرضية المقررة

كمنطقة خضراء تبلغ مساحتها 1948 متر مربع، وبعد أن حصلت على أمر بالتشطيب على الحجز

المذكور، فوجئت بإجراء تقييد احتياطي على كافة العقارات لنفس السبب، وقاموا أيضا برفع نفس

الدعوى وفي نفس الموضوع لأكثر من خمس مرات انتهت كلها لفائدتها، مما ألحق بها ضررا معنويا مس بسمعتها التجارية، وضررا ماديا جسيما نتيجة شل الحركة التجارية بصفة نهائية منذ 2011 إلى 2016 ولم تتمكن من إتمام إجراءات البيع لبعض الشقق، كما تراجع بعض المشتريين عن إتمام الشراء وتكبدت مصاريف كبيرة عن الدعاوى التي كانت ترفع ضدها، ملتزمة بالحكم لفائدتها بمبلغ 5.250.000,00 درهم عن المصاريف والأضرار المادية والمعنوية.

وبتاريخ 2017/2/3 تقدمت نفس المدعية بمقال افتتاحي إلى المحكمة الابتدائية بمكناس فتح له الملف عدد 2017/1201/235، عرضت فيه أنها اشترت بموجب عقد توثيقي من المدعى عليهم العقار ذي الرسم (8...) عبارة عن أرض عارية مساحته 3 هـ و23 آرا و88 سنتيارا، وأقامت عليه مجموعة سكنية من أربع طوابق وحصلت على الرسوم الفردية لكل شقة، وحينما شرعت في عملية البيع، فوجئت بتقييد احتياطي من طرف البائعين على كافة الرسوم العقارية المملوكة لها بناء على دعوى ملف عدد 2012/4/560، مما ألحق بها ضررا معنويا مس بسمعتها التجارية وضررا ماديا جسيما نتيجة شل الحركة التجارية وعدم التمكن من إتمام إجراءات البيع مع بعض المشتريين وتسجيل مشتراهم بالمحافظة العقارية، ملتزمة بالحكم لفائدتها بمبلغ 1.000.000 درهم عن المصاريف والأضرار المادية والمعنوية.

وبعد ضم الملفين، وإجراء خبرة حسابية أصدرت المحكمة حكمها رقم 1150 بتاريخ 2018/11/15 بأداء المدعى عليهم تضامنا لفائدة المدعية تعويضا إجماليا قدره 1.689.692 درهم، استأنفه المدعى عليهم، وقضت محكمة الاستئناف بتأييده مع تخفيض التعويض إلى مبلغ 500.000.00 درهم، وهو القرار المطعون فيه بالنقض من الطاعنين أعلاه بوسيلتين اثنتين.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بسوء التعليل وتناقض أجزائه، ذلك أن المحكمة وهي بصدد الرد بخصوص تعارض مبلغ التعويض المطالب به أولا بتاريخ 2016/4/1 في حدود مبلغ 2.520.000 درهم، والثاني بتاريخ 2017/2/3 بمبلغ 1.000.000 درهم، وأن ذلك لا يشكل موجبا للسقوط، بل سببا موجبا لضم المبلغين لوحدة الموضوع والأطراف والسبب مستندة إلى الفصل 110 من ق.م.م، والحال أن المقتضى المذكور لا يرتبط بهذا الدفع. وأن الحاصل في الطلبين هو تعارض يفسر تناقض المدعين في تحديد الطلب. وأن طلب المدعين من أجل تمكينهم من قطعة أرضية انتهى بعدم قبول الطلب وأيد استئنافيا وبعد الطعن فيه بالنقض قضت محكمة النقض برفض الطلب، وأن حكم عدم القبول لا يحسم جوهر الحق ولجوئهم إلى تجديد الدعوى استنادا إلى نفس الموضوع والسبب لا يعد خرقا أو تعسفا في استعمال الحق. إذ أن الحجية تثبت للأحكام الفاصلة في الموضوع لا لتلك التي تقتصر على الشكل، وأنهم لا يطمحون سوى لتحقيق مصلحة مشروعة من خلال رفع دعوى ترمي إلى تقييد حقهم بالمحافظة العقارية، وأن التقييد الاحتياطي انصرف إلى السند العقاري

الخاص بالمنطقة الخضراء لا الشقق التي أقيمت على العقار، وهو لا يتسم بالتعسف ما دام القانون بصفة مؤقتة يسمح به، كما أنه لا يمنع البيع وقد دأب موثق الشركة على بيع الشقق رغم وجود الحجز والتقييد الاحتياطي.

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أن التقيدين الاحتياطيين المؤسسين على دعواهم تناولا فقط بقعة أرضية خضراء حددت مساحتها في 1948 مترا مربعا، في حين أن مجمل القطعة برمتها يوازي 3هـ و23 أر و88 س وقد تم تقطيعها لمشروع سكني يضم أربع عمارات الأمر الذي لم يقف عليه الخبير المنتدب ولم يعاين الحالات التي اصطدم بها أشخاص عازمون على الشراء بواقع التقييد الاحتياطي أو الحجز التحفظي، ورغم ما اختل به من عناصر اعتمدت عليه المحكمة في قضائها.

لكن، ردا على الوسيلتين معا للارتباط، فإن ضم المحكمة لدعاوى جارية يبرره وحدة السبب والموضوع والأطراف، وأن العبرة بالتكييف الذي يعطيه القانون لا بما يراه الأطراف، وأن استعمال الحق الإجرائي شأن غيره من الحقوق الموضوعية يجب ممارسته بحسن نية من طرف صاحبه، وأن تقدير سوء النية من عدمه أمر متروك للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليها في ذلك ما لم ينح عنها أي تحريف، وما دامت قد عللت قضاءها تعليلا سائغا بحسب ما تراه مناسبا، ومناطق ذلك أن يكون قائما على أساس سائغ، مردودا إلى عناصره الثابتة بأوراق القضية، ولذلك فإن المحكمة مصدرة القرار المطعون حين علته بأن: "الثابت من وثائق الملف أنه تم الحسم قضائيا بعدم قبول الدعوى الرامية إلى إتمام إجراءات البيع بشأن القطعة الأرضية المدعى فيها بين الطرفين بموجب الحكم عدد 453 الصادر عن المحكمة الابتدائية بمكناس في 2012/10/1 موضوع الملف 2012/4/560 أيد استئنافيا بموجب القرار رقم 665 بالملف 2014/1201/3341 في 2015/2/18 وأمام محكمة النقض بتاريخ 2016/1/5، فإن لجوءهم إلى رفع دعوى أخرى في 2015/2/23 بناء على نفس السبب والموضوع انتهت بعدم القبول، والاستناد عليها في استصدار أمر بتقييد احتياطي ثاني في 2016/4/18 شطب عليه في 2016/12/29 باعتماد نفس الأسباب في التقييد الاحتياطي السابق، يؤكد سوء نيتهم في التقاضي ويضفي طابع التعسف على التقييد الواقع بعد الفصل النهائي في موضوع الحق العيني المدعى فيه، وهو ما تضررت منه المستأنف عليها عن المدة من 2016/4/18 إلى 2016/12/29. وأن تقرير الخبرة (المستوفي الشروط الموضوعية) المنجز على ذمة القضية حدد العناصر الكافية والمؤسس عليها التعويض. والمحكمة مراعاة منها للفترة المحددة أعلاه، فقد ارتأت بناء على العناصر الواردة فيه من جهة، وما لها من سلطة تقديرية في تحديد التعويض استنادا على ما ثبت لها من وقائع ودرجة التعسف والمصاريف التي تكبدتها الشركة والتأثير السلبي لفعل التعسف على علاقتها بزبنائها تخفيض التعويض المحكوم به من مبلغ 1.619.250.00 درهم إلى

مبلغ 500.000.00 درهم". فإنه نتيجة لما ذكر كله كان القرار معللا تعيلا كافيا ومرتكزا على أساس من القانون، والوسيلتان بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب وتحميل أصحابه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه، بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة مترتبة من السادة: محمد ناجي شعيب رئيس الغرفة - رئيسا. والمستشارين: سعاد سحتوت - عضوة مقررة. وعبد السلام بنزروع، وعبد الحفيظ مشماش، وبنسالم أوديغا - أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد عمر الدهراوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة بشرى راجي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض