

القرار عدد 111

الصادر بتاريخ 27 فبراير 2020

في الملف التجاري عدد 2019/1/3/1677

حجز عقاري - بيع العقار بالمزاد العلني - المطالبة ببطان إجراءات الحجز العقاري.

إن المحكمة لما أوردت في تعليلها أن السبب المثار أصبح متجاوزا، استنادا إلى أن العقار المطلوب التصريح ببطان إجراءات الحجز العقاري المتعلق به قد تم بيعه بالمزاد العلني بتاريخ وقد رسا المزاد على المستأنف ضده الثاني الذي أصبح مالكا لنسبة 40% من العقار حسبما يتجلى من شهادة الملكية المدلى بها في الملف، يكون قرارها معللا تعليلًا كافيا.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه أن الطالب (ر.ع) تقدم بتاريخ 2016/12/21 بمقال لتجارية البيضاء، عرض فيه أنه يطعن ببطان إجراءات الحجز العقاري المنصب على العقار المسمى "...". ذي الرسم العقاري عدد "...". موضوع ملف التنفيذ عدد 2011/627 وكذا الملف عدد 1/190 والمعلن بيعه بالمزاد العلني يوم 2016/12/20، بسبب عدم سلوك الإجراءات القانونية المتعلقة بالتبليغ، ذلك أن الملف التنازلي لا يتضمن ما يفيد احترام مقتضيات الفصلين 39 و469 من ق.م.م، لكون محل إقامة المدعي أصبح بالرباط بدل الدار البيضاء مما تعذر عليه التوصل بجميع الإجراءات، وهو ما كان ينبغي والحالة هذه أعمال مقتضيات الفصل 39 المنوه عنه تحت طائلة بطلان إجراءات التبليغ، ثم أن الخبرة المعتمدة أنجزت بتاريخ 2005/09/28 وحددت الثمن الافتتاحي للبيع في مبلغ 2.419.000,00 درهم، والبيع تم سنة 2016 وهو ما يجعل الثمن المذكور غير مناسب ومجحف ملتصا أساسا الحكم ببطان إجراءات الحجز العقاري موضوع الدعوى واحتياطا إجراء خبرة جديدة على العقار موضوع البيع لتحديد قيمته الحقيقية، فصدر حكم برفض الطلب أيد بمقتضى القرار المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيطتين مجتمعتين:

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق القانون وانعدام التعليل، بدعوى أنه تمسك أمام المحكمة مصدرته بإجراء خبرة بسبب أن الثمن المقترح لبيع العقار المدعى فيه في سنة 2005 لا يناسب قيمته سنة 2017 نظرا للتطور الذي عرفته مدينة الدار البيضاء في مجال العمران، غير أنها لم تعر الاهتمام

لذلك، مكتفينا للرد على الدفع بقولها إن الثمن المحدد من طرف الخبير ليس سوى ثمن افتتاحي للبيع وليس ثمنا نهائيا، والحال أن القيمة الحقيقية للعقار هي تلك التي تحددها الخبرة وقت تفويته والتي تخضع لرقابة القضاء، والمحكمة التي لم تجر خبرة لتحديد الثمن الافتتاحي الحقيقي تكون قد خرقت القانون، ويتعين التصريح بنقض قرارها.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لم تأت بالتعليل المنتقد وحده وإنما أوردت تعليلا آخر جاء فيه " أن السبب المثار أصبح متجاوزا، ذلك أنه بالرجوع إلى أوراق الملف يلفى أن العقار المطلوب التصريح ببطلان إجراءات الحجز العقاري المتعلق به قد تم بيعه بالمزاد العلني بتاريخ 2017/02/07 وقد رسا المزاد على المستأنف ضده الثاني (م.ك) الذي أصبح مالكا لنسبة 40% من العقار حسبما يتجلى من شهادة الملكية المدلى بها في الملف " وهو تعليل غير منتقد كاف لإقامة القرار، والوسيلتان على غير أساس.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب. وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متروكة من رئيس الغرفة السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة: محمد القادري مقررا وسعاد الفرحاوي ومحمد كرام ومحمد رمزي أعضاء، ومحضر المحامي العام السيد رشيد بناني ومساعدة كاتبة الضبط السيدة مونية زيدون.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض