

القرار عدد 298
الصادر بتاريخ 20 يونيو 2019
في الملف التجاري عدد 2018/1/3/407

رهن رسمي - إثبات انقضاء الدين المبرر لانقضاء الرهن والتشطيب عليه.

إن المحكمة لما أيدت الحكم المستأنف القاضي بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد على العقار موضوع الرسم العقاري وكذا ملحق الرهن والإنذار العقاري المقيد، دون أن تناقش ما أثاره البنك الطالب ضمن أسباب استئنافه، من أنه لم يتسلم المبالغ التي وصفها محاضر البيع بالمزاد العلني بأنها مبالغ فائضة، وأن إيداعها بصندوق المحكمة لم يكن باسمه أو لفائده، وتحدد على ضوء ذلك ما إن كان ذلك الإيداع تحقق بفعله وفاء جزء الدين المشمول بالرهن غير المستخلص أم لا، حتى يمكنها القول بحصول انقضاء الدين المبرر لانقضاء الرهن والتشطيب عليه، تكون قد بنت قضاءها على غير أساس وجاء قرارها متسماً بنقص التعليل المعد بمثابة انعدامه.

نقض وإحالة

باسم جلالة الملك وطبقاً للقانون

بناء على طلب النقض المقدم بتاريخ 2018/03/15 من طرف الطالب المذكور حوله.

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه أن المطلوب سعيد نجاح تقدم أصالة عن نفسه ونيابة عن أبنائه بتاريخ 2015/11/13، بمقال لتجارية الرباط، عرض فيه أنه سبق له بمعية المالك (إ.ب) أن منحوا للمطلوب (...) رهناً رسمياً على عدة عقارات مملوكة لهم ضماناً لأداء ما بذمتهم من دين، وذلك الرهن سلكت بشأنه مسطرة الإنذار العقاري والحجز بمقتضى ملفات التنفيذ ذات الأرقام 224 و 225 و 2012/226، والتي أسفرت عن بيع العقارات المرهونة موضوع الرسوم العقارية عدد "... بمبلغ 850.000 درهم و"..." بمبلغ 875.000 درهم و"..." بمبلغ 1.210.000 درهم، أي ما مجموعه 2.935.000 درهم، علماً أن مجموع الدين المترتب بذمته وذمة شريكه حسب القرار الاستئنافي رقم 821 الصادر بتاريخ 2013/02/12 في الملف عدد 14/2012/235 تم تحديده فقط في مبلغ 2.448.244,49 درهماً، وبذلك يكون مجموع ثمن البيع قد استغرق الدين ونتج فائض قدره 486.755,51 درهماً، مما لم يعد معه من مبرر يسوغ للبنك المدعى عليه - الذي استخلص كامل دينه - مواصلة إجراءات بيع عقارات أخرى وخاصة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 38/21289. ملتصقاً لذلك الأمر بالتشطيب على التقييدات الجارية على الرسم

العقاري السالف الذكر، المتمثلة في الرهن الرسمي المقيد بتاريخ 2002/10/28، وكذا ملحق الرهن المقيد بتاريخ 2003/11/07، والإنذار العقاري المقيد بتاريخ 2013/01/31، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية والرهنون بالهرهورة الصخيرات بالتشطيب على التقييدات المذكورة. وبعد جواب المدعى عليه بما يهدف لرفض الدعوى، وتبادل الردود بين الطرفين، صدر الحكم وفق الطلب، أيده محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه بالنقض.

في شأن الوسيلة الفريدة:

حيث ينعي الطاعن على القرار خرق المادة 169 من مدونة الحقوق العينية والفصل 400 من ق.ل.ع والفقرة الرابعة من الفصل 345 من ق.م.م، ونقصان التعليل المعد بمثابة انعدامه، ذلك أنه أرفق مذكرته الجوابية المدلى بها خلال الطور الابتدائي بملف رقم 2016/02/09 بنسخة من الحكم رقم 3308 الصادر بتاريخ 2013/07/24 في الملف رقم 2012/8/1345 ونسخة لرسالة صادرة عن محاميه وموجهة إلى محامي المطلوبين بين فيها أن الدين الذي لازال بذمتهم هو 504.337,49 درهما وليس مبلغ 87.034,49 درهما، كما أنه (الطالب) أثبت بالأرقام بمقتضى مذكرته الجوابية المدلى بها خلال نفس الطور بملف رقم 2016/03/29 أن المبالغ التي لازالت بذمة المطلوبين تقدر بـ 559.271.50 درهما، غير أن المحكمة التجارية ولتبرير حكمها القاضي بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيد على العقار موضوع الرسم العقاري عدد "... اعتمدت التعليل التالي: "إن الفائض عن بيع العقارين موضوع الرسمين العقاريين عدد "... وعدد "... وصل إلى 573.780 درهما وهو مبلغ يفوق المبلغ المتبقى من المديونية المترتبة عن العقار موضوع الرسم العقاري عدد "...، والذي كما أشير إلى ذلك أنه بيع بثمن قدره 850.000 درهم وهو أقل من المديونية المترتبة عنه والبالغة 1.329.271 درهما حيث بقي منه كدين ما قدره 479.271,50 درهما فقط"، وعند استئناف الطالب للحكم المذكور ركز استئنافه على أنه لم يستخلص كامل دينه من منتوج بيع العقارات الثلاثة السالفة الذكر، وعلى أنه يتضح من خلال محاضر البيوع المستظهر بها من لدن المطلوبين أن ثمن أحد العقارات المباعة لم يكن كافيا لتغطية الدين المقرر عليه بمقتضى الرهن، بينما أن الفائض من منتوج بين العقاريين الآخرين تم وضعه بصندوق المحكمة بالحسابين الخصوصيين رقم 16478 ورقم 17343، ولم يتسلمه الطالب، ولم يوضع باسمه، وتمسك أيضا بأن المحكمة سجلت كونه لا زال دائئا للمطلوبين بمبلغ 479.271,50 درهما مع أن دينه الذي لازال بذمتهم يقدر بخلاف ما ذهبت إليه المحكمة خطأ بمبلغ 559.271,50 درهما، غير أن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه قفزت عن هذه الأسباب ولم تجب عنها لا إيجابا ولا سلبا، واكتفت بالقول "إنها برجوعها لمحاضر إرساء المزاد العلني المنجزة من طرف المكلف بالتنفيذ بالمحكمة التجارية بالرباط (م.غ) تبين لها أن الطاعن باعتباره دائئا مرتكنا وفي إطار تحقيق الرهن على العقارات موضوع الرسوم العقارية عدد "... و "... و "... تسلم بعد البيع بالمزاد

العلي مبلغ 721.585 درهما في إطار تحقيق الرهن في ملف الحجز التنفيذي عدد 2012/28/224 وبقي بحساب الصندوق مبلغ 153.415 درهما، وتسلم مبلغ 789.635 درهما في إطار الحجز التنفيذي عدد 2012/28/225، وبقي بصندوق المحكمة فائض بمبلغ 420.365 درهما، وتسلم مبلغ 850.000 درهم في إطار الحجز التنفيذي موضوع الملف عدد 2012/28/226، ليكون مجموع المبالغ المتوصل بها من طرفه هو 2.361.220 درهما وبعد إضافة المبالغ المودعة الفائضة بحساب الصندوق المحددة في 420.365 درهما وخصم رسوم الخزينة العامة بنسبة 3% يكون المبلغ المحصل عليه من قبل الطاعن هو 2.781.585 درهما، وهو مبلغ يفوق مبلغ 2.448.244,49 درهما المستحق له بمقتضى القرار الاستثنائي المتمسك به من طرفه ويتجاوز مبلغ المديونية المطلوبة، وبالتالي فإنه بعد استيفاء الدين وثبوت الأداء بواسطة محاضر رسمية، التي لم يتم الطعن فيها بكيفية جدية لم يبق هناك مجال لبقاء الرهن المنصب على العقار موضوع الرسم العقاري عدد "... من طرف الطاعن، مما يتعين معه التشطيب عليه، والحكم المطعون فيه الذي استجاب للطلب يكون قد طبق صحيح القانون ويتعين تأييده"، والحال أن المبلغين الفائضين المودعين بصندوق المحكمة وخلاف ما ذهبت إليه المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه هما 420.365 درهما و153.415 درهما أي ما مجموعه 573.780 درهما وليس فقط 420.365 درهما، وهما ليس مودعين باسم الطالب وهو ما سبق لهذا الأخير أن تمسك به بموجب مقال استئنافه، إذ أنه وحتى وإن تقدم إلى قسم التنفيذ بطلب سحب المبلغ المذكور، فإنه لن يتمكن من ذلك لعدم وجود حكم يقضي له بما ذكر، هذا علما أن مبلغ 244.244,49 درهما ليس هو المبلغ الوحيد المحكوم به بقائده بمقتضى الحكم عدد 3308 الصادر بتاريخ 2013/07/24 عن المحكمة التجارية بالباط في الملف رقم 2012/8/345، إذ أنه حكم له بالمبلغ المذكور كأصل للدين زيادة على مبلغ 80.000 درهم كتعويض، كما أنه لازال دائما بمبلغ 479.271 درهما الذي يمثل المبلغ المتبقى الذي لم يستخلصه من بيع العقار موضوع الرسم العقاري عدد "... مبلغ التعويض المحدد في 80.000 درهم المحكوم به له بمقتضى الحكم التجاري المشار إليه، فيكون بذلك دائما بما مجموعه 50, 559.271 درهما وهو نفس ما تمسك به بموجب مذكرته المدلى بها بجلسة 2016/03/29. والمحكمة لما أيدت الحكم القاضي بالتشطيب على الرهن دون أن تراعي كل ما ذكر تكون قد خرقت مقتضيات المادة 169 من مدونة الحقوق العينية وبنّت قرارها على تعليل ناقص وموسوم بالفساد المعد بمثابة انعدامه، مما يتعين معه التصريح بنقضه.

حيث أيدت المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه الحكم المستأنف القاضي بالتشطيب على الرهن الرسمي المقيّد على العقار موضوع الرسم العقاري عدد "... بتاريخ 2002/10/28 وكذا ملحق الرهن المقيّد بتاريخ 2003/11/07 والإنذار العقاري المقيّد بتاريخ 2013/01/31، معتمدة في ذلك تعليلا أوردت فيه "إنها برجوعها لحاضر إرساء المزداد العلي المنجزة من طرف المكلف بالتنفيذ

بالمحكمة التجارية بالرباط (م.غ) تبين لها أن الطاعن باعتباره دائنا مرتقنا وفي إطار تحقيق الرهن على العقارات موضوع الرسوم العقارية عدد "... و "... و "... تسلم بعد البيع بالمزاد العلني مبلغ 721.585 درهما في إطار تحقيق الرهن في ملف الحجز التنفيذي عدد 2012/28/224، وبقي بحساب الصندوق مبلغ 153.415 درهما، وتسلم مبلغ 789.635 درهما في إطار الحجز التنفيذي عدد 2012/28/225، وبقي بصندوق المحكمة فائضا بمبلغ 420.365 درهما، وتسلم مبلغ 850.000 درهم في إطار الحجز التنفيذي موضوع الملف عدد 2012/28/226، ليكون مجموع المبالغ المتوصل بها من طرفه هو 2.361.220 درهما، وبعد إضافة المبالغ المدوعة الفائضة بحساب الصندوق المحددة في 420.365 درهما، وخصم رسوم الخزينة العامة بنسبة 3% يكون المبلغ المحصل عليه من قبل الطاعن هو 2.781.585 درهما، وهو مبلغ يفوق مبلغ 2.448.244,49 درهما المستحق له بمقتضى القرار الاستثنائي المتمسك به من طرفه ويتجاوز مبلغ المديونية المطلوبة، وبالتالي فإنه بعد استيفاء الدين وثبوت الأداء بواسطة محاضر رسمية، التي لم يتم الطعن فيها بكيفية جدية لم يبق هناك مجال لبقاء الرهن المنصب على العقار موضوع الرسم العقاري عدد "... من طرف الطاعن، مما يتعين معه التشطيب عليه، والحكم المطعون فيه الذي استجاب للطلب يكون قد طبق صحيح القانون ويتعين تأييده"، دون أن تناقش ما أثاره البنك الطالب ضمن أسباب استئنافه من أنه لم يتسلم المبالغ التي وصفتها محاضر البيع بالمزاد العلني بأنها مبالغ فائضة وأن إيداعها بصندوق المحكمة لم يكن باسمه أو لفائده، وتحدد على ضوء ذلك ما إن كان ذلك الإيداع تحقق بفعله وفاء جزء الدين المشمول بالرهن غير المستخلص أم لا، حتى يمكن القول بحصول انقضاء الدين المبرر لانقضاء الرهن والتشطيب عليه، فجاء قرارها متسما بنقص التعليل المعد بمثابة انعدامه، عرضة للنقض.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض بنقض القرار المطعون فيه.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من السيد السعيد سعداوي رئيسا والمستشارين السادة: عبد الإلاه حنين مقررا وسعاد الفرحاوي ومحمد القادري وعائشة فريم المال أعضاء ومحضر المحامي العام السيد رشيد بناني وبمساعدة كاتب الضبط السيدة مونية زيدون.