القرار عدد 161
الصادر بتاريخ 18 مارس 2014
في الملف المدني عدد 2011/7/1/601

حجز تنفيذي – عدم ملكية المحجوز عليه للعقار – بطلان إجراءات الحجز.

يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري إلى حين إرساء المزايدة النهائية، والثابت أن الدعوى الرامية إلى إبطال إجراءات الحجز قدمت قبل بيع المنزل المحجوز بالمزاد العلني. والمحكمة عندما قبلت دعوى إبطال إجراءات الحجز لما ثبت لها أن المحجوز عليها لا تملك العقار معتبرة عن صواب أن الدعوى المنصوص عليها في الفصل 483 من ق.م.م تتعلق بإيقاف إجراءات التنفيذ، ولا علاقة لها بدعوى إبطال إجراءات الحجز المنصوص عليها في الفصل 484 من نفس القانون وأن ما أثير بخصوص كون العقار انتقل إلى الغير حسن النية، فإن ذلك يتعلق بحقوق المشتري في إطار المزاد العلني وهو غير ولا مصلحة للحاجز في التمسك به.

رفض الطلب

الأساس القانوني:

"يجب على طالب الاستحقاق لوقف الإجراءات أن يقدم دعواه أمام المحكمة المختصة ويودع دون تأخير وثائقه، ويستدعي المحجوز عليه والدائن الحاجز إلى أقرب جلسة ممكنة لإبداء اعتراضهما وإذا اعتبرت المحكمة أنه لا موجب لوقف إجراءات الحجز العقاري كان حكمها مشمولا بالتنفيذ المعجل رغم كل تعرض أو استئناف."

(الفصل 483 من قانون المسطرة المدنية)

"يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري بمقال مكتوب قبل السمسرة وتتبع في هذا الطعن نفس المسطرة المشار إليها في الفصل السابق المتعلقة بدعوى الاستحقاق.

يحكم على المدعي الذي خسر دعواه في هذه الحالة أو تلك بالمصاريف المتسببة عن مواصلة الإجراءات دون مساس بالتعويضات."

(الفصل 484 من قانون المسطرة المدنية)

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بالقنيطرة بتاريخ 2010/7/12 في الملف 3/08/600 تحت رقم 842 أن ورثة مينة (ح) وورثة علي (ز) – المطلوبين في النقض– سبق أن تقدموا بمقال افتتاحي بتاريخ 2007/11/20 أمام المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان، يدعون فيه أنه سبق أن صدر عن محكمة الاستئناف بالرباط بتاريخ 2006/3/7 في

الملف الجنحي عدد 20/2/2695 قرارا قضى بتأييد الحكم المستأنف في شقه المدني مبدئيا مع تعديله بالرفع من التعويض المحكوم به لفائدة المطالب بالحق المدني إلى مبلغ 853.940,88 درهما مع تحميل الأظناء المصاريف والإجبار في الأدنى، وأن عائشة (ح) رفقة بقية المتهمين أصبحوا مدينين لخديجة (ب) بالمبلغ المذكور بمقتضى القرار المشار إليه أعلاه، وأن هذه الأخيرة تقدمت بطلب إجراء حجز تحفظي على الدار الكائنة بـ سيدي سليمان، فأصدر رئيس المحكمة الابتدائية بسيدي سليمان بتاريخ 2007/4/30 أمرا بالموافقة على الطلب، وأن الحجز التحفظي على عقار غير محفظ تحول إلى حجز تنفيذي بتاريخ 2007/7/16 موضوع ملف التنفيذ عدد 2007/807، وأنه تم إنذار المسماة عائشة (ح) بتاريخ 2007/9/24 بأنه سيتم بيع العقار المذكور يوم 2007/11/21 على الساعة العاشرة غير أن الدار موضوع الحجز لا تعود ملكيتها للمسماة عائشة (ح) وإنما هي في ملكية ورثة مينة (ح)، وأنه تطبيقا لمقتضيات الفصل 482 من قانون المسطرة المدنية، فإنه "إذا ادعى الغير أن الحجز انصب على عقارات يملكها، أمكنه لإبطال الحجز رفع دعوى الاستحقاق..."، إنهم يتوفرون على مجموعة وثائق تثبت ملكيتهم للدار المذكورة من بينها شهادة صادرة عن المحافظ على الأملاك العقارية والرهون بسيدي سليمان مؤرخة في 2007/9/4 تثبت تملك مينة (ح) للعقار على اعتبار أن الدار تتكون من طابقين وتوجد بالرسم العقاري عدد ، وأن من شأن بيع الدار المذكورة إلحاق الضرر بالمدعين ملتمسين الحكم بإبطال جميع إجراءات الحجز العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 2007/807 والتصريح باستحقاق المدعين للعقار موضوع الحجز، وبعد تمام الإجراءات أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها بتاريخ 2008/2/4 ملف رقم 19/07/158 والقاضي برفض الطلب استأنفه المدعون (المطلوبون)، وبعد إجراء خبرة وتمام الإجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والحكم من جديد بإبطال جميع إجراءات الحجز العقاري موضوع ملف التنفيذ عدد 2007/807، وتبعا لذلك التصريح باستحقاق المستأنفين (المطلوبين) للعقار موضوع الحجز في مواجهة خديجة (ب)، وهو القرار المطعون فيه بالنقض.

بشأن الوسيلتين الأولى والثانية:

حيث عابت الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق قاعدة مسطرية أضر بالأطراف وسوء التعليل الموازي لانعدامه وبخرق الفصول 1-359 من قانون المسطرة المدنية وخرق ظهير 19 رجب 1932، ذلك أنه استند في تعليله إلى أنه: "...لا دفع ولا دعوى بدون مصلحة وأنه لا يمكن للمستأنف عليها التمسك بمصلحة هي مقررة للغير سواء المالكين على الشياع أو من رسا عليه المزاد العلني"، إلا أن المصلحة يعتد بها طبق الفصل 1 من قانون المسطرة المدنية سواء كانت مادية أو معنوية أو محتملة، وأن الثابت من وثائق الملف أن الدار موضوع الحجز والبيع بالمزاد العلني لا تعود للمالكين ولا للورثة بل إلى المحجوز لديها السيدة عائشة (ح)، وأن مصلحة الطالبة محققة في النازلة وتطالب بحمايتها قضائيا من يد المحجوز لديها، وأن ما ذهب إليه القرار مخالفا لهذه المقتضيات لكون الدار موضوع الحجز أصبحت عرضة لتهديد جدي من طرف أشخاص لا صفة ولا مصلحة لهم في ادعاء ملكيتهم للدار حتى وإن كانوا مالكين للرسم العقاري الذي توجد به الدار موضوع الحجز، وبذلك

فإن تعليلات القرار غير وجيهة طبقا لمقتضيات الفصل 359 من قانون المسطرة المدنية، بالإضافة إلى أن التحفيظ العقاري يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية المقررة على العقار وقت تحفيظه حسب الفصل 3 من ظهير 19 رجب 1333 المحدد للتشريع المطبق على العقارات المحفظة والثابت أن النزاع منصب على عقار غير محفظ وهو الدار الذي تعود ملكيتها للمحجوز لديها، وهو ما تؤكده شواهد المحافظة العقارية وتقرير الخبرة، حيث انتقل الخبير إلى مصالح المحافظة العقارية والمسح العقاري وتبين له أن الدار موضوع النزاع لا وجود لها بالرسم العقاري عدد ، وأصبح ثابتا تبعا لذلك أن لا مصلحة ولا صفة للمطلوبين في إقامة دعواهم بشأن الدار موضوع الحجز لأن ملكيتها تعود إلى المحجوز عليها عائشة (ح)، وأن خروج القرار المطعون فيه عن المقتضيات المذكورة يجعله مبني على فرضيات لا أساس لها واقعا وقانونا، كما أن المحكمة لم تناقش وثائق الملف ولا سيما قرار الخبرة المنجز بأمر منها، إذ أن الخبير عند مراجعته لمصالح المحافظة العقارية واطلاعه على تصميم الرسم العقاري عدد الموجودة عليه الدار موضوع النزاع وهي غير محفظة وتبين له أن عائشة (ح) غير مالكة في هذا العقار، وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد مس بقرار المحافظ الذي يكشف نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتكاليف العقارية المقيدة على العقار وقت تحفيظه دون ما سواها من الحقوق غير المسجلة، إلا أن المحكمة رغم ذلك قضت باستحقاق المستأنفين للعقار وقد تناقضت مع وثائق الملف وحيثيات القرار نفسه الذي جاء فيه أن الدار المعنية غير محفظة، وبذلك يكون القرار غير مرتكز على أساس وعرضة للنقض.

لكن، حيث إن الفصل 16 من ظهير 19 رجب 1333 المطبق على العقارات المحفظة ينص على أن كل البناءات والغروس والمنشآت الموجودة فوق أرض أو داخلها تعد محدثة من طرف ربها وعلى نفقته وتعتبر ملكا له ما لم تقم بينة على خلاف ذلك"، والثابت من وثائق الملف ولا سيما تقرير الخبرة أن الدار موضوع الحجز التنفيذي تقع ضمن الرسم العقاري عدد المملوك للمطلوبين ورثة مينة (ح) وورثة علي (ز) بالإضافة إلى مالكين آخرين، وأن المطلوبة عائشة (ح) المحجوز عليها غير مالكة فيه، والمحكمة التي عللت قرارها بما جاءت به من أنه: "ثبت من شهادة المحافظة العقارية... أن المحجوز عليها عائشة (ح) ليست بمالكة في هذا الرسم الذي توجد فوقه الدار موضوع الحجز كما ثبت ... أن طالبي الحجز استندوا في طلب الحجز التحفظي المؤشر عليه بتاريخ 2007/4/21 فقط إلى المخابرة مع السلطة المحلية...، دون إثبات بقاطع ملكيتها للمدعى فيه وما يخالف ما جاء في الشهادة العقارية والخبرة المأمور بها..."، معتبرة عن صواب أن صفة المطلوبين ومصلحتهم قائمة في الدعوى، وبذلك تكون قد طبقت المقتضيات المشار إليها أعلاه تطبيقا سليما وما بالوسيلتين غير مرتكز على أساس.

بشأن الوسيلتين الثالثة والرابعة:

حيث تعيب الطاعنة القرار المطعون فيه بخرق الفصول 455-471-480-481 من قانون المسطرة المدنية وانعدام الأساس القانوني، ذلك أن الفصل 455 من قانون المسطرة المدنية ميز بين العقارات

المحفظة أو التي في طور التحفيظ وبين العقارات الغير المحفظة، وإن الاجراءات المتعلقة بالعقارات غير المحفظة تقع خارج نطاق المحافظة العقارية وأن كل الوثائق تؤكد أن الدار غير محفظة، إنه طبقا لمقتضيات الفصلين 480 و481 من قانون المسطرة المدنية، فإن محضر بيع العقار بالمزاد العلني المحرر من طرف عون التنفيذ يعتبر سند ملكية لصالح من رسا عليه المزاد، وأن هذا الإرساء ينقل للمشتري الذي رسا عليه المزاد كل حقوق الملكية التي كانت للمحجوز عليه على العقار المبيع بالمزاد، وأن إجراءات البيع حسب محضر البيع تمت وفقا لما ينص عليه القانون، وأن العقار تبعا لذلك أصبح في ملكية من رسا عليه المزاد وهو المشتري عبد الرحمان (ب) المدخل في الدعوى أمام محكمة الاستئناف وبناء على سند قانوني، وهو محضر المزاد العلني الذي أصبح ملزما ومنتجا لكل آثاره إلى أن تقع الاستجابة للطعن فيه بالوسائل القانونية مؤكدة أنها لا ذنب لها في هذه النازلة خاصة وأن إجراءات البيع لم يتم الطعن فيها، ومن جهة أخرى فإن العقار موضوع الحجز انتقل إلى الغير حسن نية. كما أنه جاء في تعليل المحكمة أن: "مآل دعوى الاستحقاق التي تصبح هي الفاصل لا يتأثر بمآل المزايدة طالما أن طالبي الاستحقاق سلكوا المساطر القانونية الاحترازية للمحافظة على هذه الحقوق في وقتها، وبالتالي فإن حقهم يبقى قائما في الدفاع عن حقوقهم بالطرق المتاحة قانونا بغض النظر عن نتائج المسطرة القضائية الفرعية الموازية في الملف التنفيذي"، وأنه تم تحديد مسطرتين مختلفتين بخصوص الاعتراض على إجراءات البيع طبقا للفصول 482-483 و484 من قانون المسطرة المدنية أولهما هي دعوى الاستحقاق أمام قضاء الموضوع والثانية أمام القضاء الاستعجالي أو قاضي التنفيذ، وأن الدعوى الثانية لم تمارس بالشكل المطلوب خاصة وأنه تم الإدلاء بنسخة من مقال إيقاف التنفيذ مؤشر عليها بتاريخ 2007/12/19 دون معرفة مآلها، خصوصا وأن الأمر الذي سيصدر نتيجة طلب إيقاف إجراءات التنفيذ من الجهة المختصة هو المعول عليه، وأنه في غياب معرفة مآل طلب إيقاف إجراءات التنفيذ لا يمكن للإجراءات أن تتوقف مع العلم أن دعوى إيقاف إجراءات البيع قابلة بدورها للطعن أمام المحكمة أعلى درجة، إن عدم الإدلاء بما يفيد مصير طلب إيقاف إجراءات التنفيذ من طرف المطلوبين في النقض أدى إلى إتمامها وبيع العقار طبقا لما ينص عليه القانون، وأنه لم يتم إصدار أي أمر إلى عون التنفيذ بأن يوقف هذه الإجراءات في انتظار صدور حكم من المحكمة في شأن بطلان إجراءات البيع، وبذلك فإن ما قضت به محكمة الاستئناف من إبطال جميع إجراءات الحجز العقاري واستحقاق المستأنفين تبعا لذلك العقار موضوع الحجز مخالف للمقتضيات القانونية المشار إليها وعديم الأساس القانوني والواقعي، مما ينبغي نقضه.

لكن، حيث إنه طبقا للفصل 484 من قانون المسطرة المدنية، فإنه يجب أن يقدم كل طعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري إلى حين إرساء المزايدة النهائية، والثابت من وثائق الملف أن بيع المنزل موضوع الدعوى بواسطة المزاد العلني تم بتاريخ 2008/5/5، في حين أن الدعوى الرامية إلى إبطال إجراءات الحجز العقاري قدمت بتاريخ 2007/11/20 أي قبل بيع المنزل المذكور بالمزاد العلني،

والمحكمة التي قبلت دعوى إبطال إجراءات الحجز المذكور بما ثبت لها بأن المحجوز عليها لا تملك العقار المذكور، معتبرة عن صواب أن الدعوى المنصوص عليها في الفصل 483 تتعلق بإيقاف إجراءات التنفيذ ولا علاقة لها بدعوى إبطال إجراءات الحجز المنصوص عليها في الفصل 484 من نفس القانون وأما بخصوص ما أثير من أن العقار انتقل إلى الغير حسن النية، فإن ذلك يتعلق بحقوق مشتري العقار في إطار المزاد العلني وهو غير ولا مصلحة للطاعنة في التمسك به لذلك فالقرار لم يخرق المقتضيات المحتج بخرقها وما بالوسيلتين على غير أساس.

لـهـذه الأسـبـاب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيدة زبيدة التكلانتي – **المقرر**: السيد سعيد رياض – **المحامي العام**: السيد الحسن البوعزاوي.