

القرار عدد 152

الصاوير بتاريخ 13 مارس 2014

في الملف التجاري عدد 2013/1/3/1659

ملكية مشتركة - دين - رهن عقاري - رفع اليد - محرر رسمي -
اللجوء إلى القضاء.

المحكمة قضت عن صواب بأنه ليس هناك أي خلاف بين الطرفين بشأن
انقضاء الدين والرهن الذي يضمه، وأن النزاع يتمحور حول كيفية
التشطيب على الرهن العقاري من الرسمين، وبينت أنه بمجرد حصول الوفاء
بالدين من المدين سلمه البنك الدائن شهادتي رفع اليد عن الرهن، وبذلك
فهو لم تقل بعدم انقضاء الدين أو عدم انقضاء الرهن حتى يعاب عليها عدم
احترام مقتضيات القانونية.

إن المادة 12 من القانون رقم 18.00 لا تلزم طرفا معينا دون الآخر
باللجوء إلى الموثق لأجل إنجاز محرر رسمي بشأن وثيقتي رفع اليد المسلمتين من
البنك الدائن، لأن هذا الأخير بتسليمه للمدين شهادتي رفع اليد عن الرهن
بمجرد توصله بدينه يكون قد قام بما هو ملزم به قانونا، ويبقى المدين هو
المعني بالقيام بما يلزم من الإجراءات لجعل الشهادتين وفق الشكل الذي
تتطلبه المادة 12 من القانون أعلاه، لكونه هو صاحب المصلحة، مادام أن
إمكانية قيامه بذلك قائمة ومتاحة. ولا يمكن اللجوء للقضاء لاستصدار حكم
قضائي يستعاض به عن اللجوء لموثق أو لعدلين أو لمكتب مهني مخول له تحرير
العقود قصد إعداد محرر رفع اليد عن الرهن وفق الشكل المتطلب بموجب
المادة 12 المذكورة، لأن وظيفة القضاء تنحصر في الفصل في النزاعات، ولا يمكن
تمديد استصدار أحكام قضائية تحل بديلا عن تصرفات الأطراف الإرادية.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من أوراق الملف، والقرار المطعون فيه رقم 2013-3038 الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بالدار البيضاء بتاريخ 2013-06-04 في الملف عدد 8-2013-1345 أن الطالب تقدم بمقال افتتاحي للدعوى أمام المحكمة التجارية بالرباط، عرض فيه أنه تملك عن طريق الأفضلية الذي كان مقررا بموجب نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية على شكل شقق متجرين متجاورين يقعان بزقة موناستير رقم 4 الرباط، الأول موضوع الرسم العقاري عدد 49129، والثاني موضوع الرسم عدد 49130، موضحا أنه تملك العقارين وهما مثقلين برهن عقاري لضمان أداء دين قدره 30.000,00 درهم، وأن الرهن المذكور يرجع لسنة 1975، وأن المدعى عليه البنك الشعبي باعتباره الدائن المرتمن تراخى طيلة كل هذه المدة في المطالبة باستخلاص دينه أو تحقيق الرهن، وأن سلوكه هذا أضر بمصالحه، وأنه راسله من أجل رفع الرهن المذكور، كما أدى له كل مبلغ القرض وفوائده وحصل منه بتاريخ 2010/07/05 على وثيقة رفع اليد، لكن خلال هذه المرحلة ألغى القانون الصادر في 1946/11/16 المتعلق بملكية العقارات المبنية على شكل طبقات وحل محله القانون رقم 18.00، وهو ما جعل المحافظ على الأملاك العقارية يرفض وثيقة رفع اليد المسلمة له، لكونها مخالفة للقانون، والتمس الحكم على البنك المدعى عليه برفع اليد عن الرهن المنصب على العقارين المذكورين تحت طائلة غرامة تهديدية قدرها 1000,00 درهم عن كل يوم تأخير عن التنفيذ، وأدائه له تعويضا عن الضرر قدره 20.000,00 درهم، وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالتشطيب على الرهن مع التنفيذ المعجل. وبعد إتمام الإجراءات، أصدرت المحكمة التجارية حكما قضى بعدم قبول الطلب، استأنفه المدعى، فأيدته محكمة الاستئناف التجارية بقرارها المطعون فيه.

في شأن الأسباب الأربعة مجمعة:

حيث ينعي الطاعن على القرار المطعون فيه خرقه للمادة 212 من مدونة الحقوق العينية و319 من قانون الالتزامات والعقود والمادة 12 من القانون رقم 18.00 المتعلق بملكية الطبقات وضعف التعليل الموازي لانعدامه، بدعوى أن

الرهن ينقضي بالوفاء بالدين، وأن البنك المطلوب توصل بدينه وتوابعه من الطالب الذي لم يكن هو المدين ومع ذلك قام بتسديده، وأن المطلوب لم ينكر الأداء الحاصل له، ولم يطعن في وصل الأداء، فيكون بذلك الالتزام قد انقضى بالوفاء وتحقق به أحد أسباب انقضاء الرهن، اعتباراً لأن الرهن هو حق تبعية يتبع الدين وجوداً وعدماً، وبالتالي فقد كان يتوجب على المحكمة أن تحكم بانقضاء الدين بالوفاء، وترتب على ذلك الآثار القانونية أي رفع الرهن على العقارين، لكونه أصبح غير ذي موضوع.

كذلك فإن المحكمة عللت حكمها: "بأنه كان يجب على المدعي أن يقدم لها ما يفيد أن السيد المحافظ رفض الوثيقتين اللتين تسلمهما من المدعى عليه" على الرغم من أنه لم يصدر عن هذا الأخير أي قرار بالرفض، رغم أن الأمر لا يتعلق بدعوى الطعن في هذا القرار حتى يمكن إلزامه بالإدلاء بما يفيد الرفض الصادر عن هذا الأخير، وأن القانون 18.00 لا يوجد به ما يلزم صاحب الشأن بأن يتقدم أولاً للمحافظ لطلب رفع الرهن قبل اللجوء للقضاء لاستصدار حكم قضائي يقضي على الدائن المرتهن برفع الرهن، إذ ليس هناك ما يمنعه من اللجوء مباشرة للقضاء ليطلب الحماية القانونية، لكون المادة 12 من القانون المذكور أعطت له الاختيار بين أن يقوم بتحرير ذلك العقد في محرر رسمي تعتبر الأحكام القضائية إحدى صوره، وفي محرر ثابت التاريخ يتم تحريره من طرف مهني ينتمي إلى مهنة قانونية ومنظمة يخولها قانونها تحرير العقود تحت طائلة البطلان، وبذلك فإن تسليمه وثيقتي رفع اليد مخالفتين للمادة 12 أعلاه يخول له الرجوع مباشرة للقضاء لإلزام المطلوب بتسليمهما له دون حاجة للحصول على قرار من المحافظ على الأملاك العقارية برفض التشطيب على الرهن استناداً لشهادتي رفع اليد المسلمتين له، وأن المحكمة بعدم مراعاتها لما ذكر تكون قد عرضت قرارها للنقض.

لكن، حيث إن المحكمة مصدرة القرار المطعون فيه التي عللته بقولها: "أنه لا نزاع في الملف بشأن انقضاء الدين بالوفاء من طرف المستأنف وبكون انقضاء الدين يفضي حتماً إلى رفع الرهن عن العقار لزوال سبب إبقائه ... وأنه بعد

انقضاء الدين المضمون بالرهن المنصب على العقارين موضوع النزاع سلم البنك للمستأنف المالك بتاريخ 2010/07/05 رفع اليد عن الرهن المدون على الرسمين العقاريين عدد 49129/ر و 49130/ر، وأنه باستقراء مقتضيات المادة 12 من القانون 18.00 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات الصادر بتاريخ 2002/10/02 يتضح بأنها لا تتضمن ما يلزم طرفاً معيناً بالتوجه إلى الموثق لتحرير رفع اليد في محرر رسمي، وبالتالي فالأحرى بصاحب المصلحة اللجوء إلى الموثق لتقييد مضمون رفع اليد المسلم له من طرف البنك في محرر رسمي وفق مقتضيات المادة 12 المذكورة...".

تكون قد أبرزت عن صواب بأنه ليس هناك أي خلاف بين الطرفين بشأن انقضاء الدين والرهن الذي يضمنه، وأن النزاع في النزاع يتمحور حول كيفية التشطيب على الرهن المذكور من الرسمين العقاريين الخاصين بعقاري الطالب، وبينت أنه بمجرد حصول الوفاء بالدين من طرف هذا الأخير سلمه المطلوب شهادتي رفع اليد عن الرهن، وبذلك فهي لم تقل بعدم انقضاء الدين أو عدم انقضاء الرهن حتى يعاب عليها عدم احترام مقتضيات القانونية المقررة في شأن انقضاء الالتزامين المذكورين، وبخصوص ما أثير بشأن حق الطالب في اللجوء مباشرة للقضاء لاستصدار حكم قضائي يقضي برفع الرهن باعتباره وثيقة رسمية، فقد استبعدته بعدما أبرزت أن المادة 12 من القانون رقم 18.00 لا تلزم طرفاً معيناً دون الآخر باللجوء إلى الموثق لأجل إنجاز محرر رسمي بشأن وثيقتي رفع اليد المسلمتين للطالب من البنك المطلوب، واعتبرت بذلك أن البنك المطلوب بتسليمه للطالب شهادتي رفع اليد عن الرهن بمجرد توصله بدينه يكون قد قام بما هو ملزم به قانوناً، وانتهت عن صواب إلى اعتبار الطالب هو المعني بالقيام بما يلزم من الإجراءات لجعل الشهادتين وفق الشكل الذي تتطلبه المادة 12 من القانون أعلاه، لكونه هو صاحب المصلحة، مادام أن إمكانية قيامه بذلك قائمة ومتاحة، وهي بما فُحِته تكون قد اعتبرت أنه لا يمكن اللجوء للقضاء لاستصدار حكم قضائي يستعاض به عن اللجوء لموثق أو لعدلين أو لمكتب مهني محول له تحرير العقود قصد إعداد محرر رفع اليد عن الرهن وفق الشكل المطلوب

بموجب المادة 12 أعلاه، طالما أنه لا يمكن اعتبار الطالب بموقفه السالف الذكر متماطلا في تنفيذ التزامه حتى يمكن إجباره على ذلك قضاء اعتبارا لأن وظيفة القضاء تنحصر في الفصل في النزاعات، ولا يمكن تمديدها لاستصدار أحكام قضائية تحل بديلا عن تصرفات الأطراف الإرادية، ويبقى ما تمسك به الطالب من أن المحكمة عللت قضاءها بكون الطالب لم يثبت رفض المحافظ تقييد شهادتي رفع اليد المسلمتين له أمر مخالف للواقع اعتبارا لأن القرار المطعون فيه لم يستند فيما انتهى إليه في قضائه إلى التعليل المذكور، وبذلك جاء القرار غير خارق لأي مقتضى قانوني ومعللا بما فيه الكفاية والوسيلة على غير أساس فيما عدا ما هو مخالف للواقع فهو غير مقبول.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد عبد الرحمان المصباحي - المقرر: السيد عبد الإلاه حنين
المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض