

القرار عدد 43

الصادر بتاريخ 28 يناير 2014

في الملف المرني عدد 3444/1/1/2013

رفع حجز تحفظي - عقار - دين - قضاء استعجالي

- طلب رفع حجز تحفظي يعد من الإجراءات التحفظية التي هي من اختصاص القضاء الاستعجالي.

- الحجز التحفظي على عقار، يعد إجراء مهما يستلزم ثبوت دين مهدد أوله على الأقل ما يرجح جديته

وثبوته.



باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

المملكة المغربية

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن المدعى (م.ح) قد قدم مقالا استعجاليا أمام رئيس المحكمة الابتدائية بفاس بتاريخ 2012/03/13 في مواجهة المدعى عليه (م.ح) عرض فيه انه سبق لهذا الأخير أن استصدر بتاريخ 2011/02/25 أمرا قضائيا تحت عدد 2011/784 قضى بضرب حجز تحفظي على عقاره موضوع الرسم العقاري عدد 07/88595 لضمان مبلغ 160.000 درهم وقد استند في ذلك على أنه اشترى منه قطعة فلاحية تسمى ادريسية 45 ذات الرسم العقاري المذكور حسب العقد العرفي المحرر باللغة الفرنسية والمصادق على صحة توقيعه بتاريخ 2007/05/08 وقبض منه مبلغ 1.500.000 درهم وقت التوقيع على العقد ومبلغ 100.000 درهم بمقتضى شيك بنكي. وأنه تعذر عليه تقييد شرائه بسبب سحبه نظير الرسم العقاري بعد أن قام بقسمة العقار موضوع الشراء وقد عمل المدعى عليه إلى رفع مقال من أجل إتمام إجراءات البيع ضده وبناء عليه طلب إجراء الحجز التحفظي الذي تمت الاستجابة له من طرف الجهة القضائية المختصة. غير أن هذا الحجز التحفظي غير مؤسس لا قانونا ولا واقعا من حيث القانون فإن الحجز التحفظي لا يكون إلا للحصول على دين حال أو مؤجل اتجاه مدينه إلا أن دعوى المدعي لا تهدف إلا إلى المطالبة بحق عيني وهو دعوى استحقاقية تستلزم

تقديم طلب تقييد احتياطي على الرسم العقاري وهو ما قام به فعلا طالب التحفيظ حيث سجل بتاريخ 2011/02/24 بسجل 264 عدد 18 بالرسم العقاري المذكور. ومن جهة ثانية فإنه غير مدين للمدعى عليه الحالي بأي مبلغ مالي حيث سبق لهذا الخير أن أبرم معه عقد بيع بخصوص القطعة الأرضية موضع الرسم العقاري 07/88595 بثمن إجمالي قدره 9048900 درهم وتوصل إثره بتسبيق من مبلغ البيع في حدود مبلغ 1500.000 درهم بالإضافة إلى توصله منه بشيك بمبلغ 100.000 درهم غير أن المدعى عليه استغل سذاجته وأميته وأدخل مجموعة من الشروط لصالحه كما أقحم قطعة أرضية غير مشمولة في عقد البيع ونظرا لعدة شكايات ودعاوي نتجت عن ذلك تم الاتفاق بينهما على إبرام صلح أمام الموثقة الأستاذة (ح) مؤرخ في 2009/03/08 و 2009/04/01 واتفقا على إنهاء الخلافات وإلغاء العقد السابق مقابل وعد المدعى عليه ببيع نفس القطعة الأرضية موضوع العقد الأول بثمن قدره 500 درهم للمتر الواحد والقطعة المضافة والتي مساحتها 2 هكتار و 11 آرا و 85 سنتيارا بثمن 150 درهم للمتر الواحد . غير أنه عند تحرير عقد الوعد بالبيع طلب من الموثقة أن تحرر في اسم شركته التي يملكها ويسيرها والتي تسمى (ز.أ) وهو ما تم فعلا. وقد نص في صلب العقد المذكور بتوصله بمبلغ 1.500.000 درهم وبمبلغ 100.000 درهم بواسطة شيك الذي سبق أن توصل بهما من العقد السابق الذي تم إلغاؤه. بالإضافة إلى مبلغ أخرى توصل بها بواسطة الموثقة محررة العقد وقدرها 2422.250 درهم و 15777.750 درهم فيكون مجموع المبالغ المتوصل بها 5.600.000 درهم وتم الاتفاق على أداء الباقي المحدد في 27.740.750 درهم وإبرام العقد النهائي خلال أجل أقصاه 2009/07/03 غير أنه عند انتهاء الأجل المتفق عليه لم يقيم المدعى عليه بإحضار باقي الثمن المتفق عليه بالرغم من إنذاره بواسطة أمر قضائي وهو ما جعله يطلب فسخ عقد الوعد بالبيع احتراماً للفصل 234 من قانون الالتزامات والعقود وقام بعرض المبلغ المتوصل به وقدره 5600.000 درهم واستجابت المحكمة التجارية لذلك بمقتضى حكمها عدد 774 الصادر بتاريخ 2010/06/28 في الملف عدد 2009/5/591 المؤيد بالقرار الاستئنائي عدد 59 الصادر بتاريخ 2011/01/13 والذي أصبح نهائياً بمقتضى قرار محكمة النقض عدد 140 بتاريخ 2012/02/09 الذي قضى برفض طلب النقض. وتم تنفيذه حسب ملف التنفيذ عدد 2011/2157 وبالتالي فإن الدين المزعوم لم يعد له وجود قانوني ولا واقعي وأن المدعى عليه قام بحيازة جميع المبالغ المالية التي دفعها له حسب ملف عروض وإيداع استنادا لوصل الإيداع. كما أن العقد الأول حل محله العقد الثاني الذي تم فسخه قضائياً بمقتضى قرار نهائي لا معقب عليه. ملتمسا لذلك إصدار أمر بالحجز التحفظي المضروب على

الرسم العقاري المذكور بمقتضى الأمر القضائي عدد 2011/784 بتاريخ 2011/02/25 موضوع ملف أوامر عدد 18.

وبعد جواب المدعى عليه بأنه لا يمكن البت في الدعوى الحالية بمعزل عن دعوى الموضوع وهي الدعوى العقارية عدد 2011/165 كما أن المدعي اقر ببيع العقار للغير وبالتالي لا مصلحة له في رفع الحجز كما أن عقد الوعد بالبيع لم يتم إلغاؤه ولا تعويضه بعقد آخر ملتصقا في الأخير رفض الطلب. أصدر رئيس المحكمة المذكورة بتاريخ 2012/08/15 أمره عدد 12/557 في الملف عدد 12/167 قضى فيه برفع الحجز التحفظي المذكور. استأنفه المدعى عليه وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المدعى عليه الطاعن أعلاه بوسيلتين اثنتين.



فيما يخص الوسيلة الأولى.

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بحرق القانون والفصل الأول من قانون المسطرة المدنية: ذلك انه أثار أمام قاضي المستعجلات وكذلك في مقاله الاستثنائي انعدام صفة المطلوب ضده محمد الأحمر في تقديم طلب رفع الحجز بعد إقراره بتفويت العقار موضوع الحجز للغير وفقدانه لأية صلة به. المجلس الأعلى للسلطة القضائية

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه فإنه وإن اقر المطلوب ضده بتفويت العقار موضوع الحجز للغير فإنه ملزم بضمان نقل ملكيته إلى المفوت له بمقتضى عقد التفويت. الأمر الذي تبقى معه صفته في الدعوى قائمة والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

فيما يخص الوسيلة الثانية

حيث يعيب الطاعن القرار فيها بخلط الوقائع ونقصان التعليل الموازي لانعدامه وخرق حقوق الدفاع: ذلك انه علل بأن موضوع البيع الذي بنى عليه الطاعن طلبه كان موضوع دعوى انتهت بصدور حكم ابتدائي بتاريخ 2010/06/28 تحت عدد 774 قضى بفسخ الوعد بالبيع وأيد استئنافا بمقتضى القرار الاستثنائي الصادر بتاريخ 2011/01/13 في الملف التجاري عدد 10/1350 مما لم يبق معه أساس لبقاء الحجز إلا أنه وخلافا للتعليل المذكور فإن الوعد بالبيع الذي تم فسخه من طرف القضاء التجاري كان يهم شركة (ز.أ) و(م.أ)

ولا يهم الطاعن في شيء وبالتالي فهو بنى على وثيقة أجنبية من النزاع الحالي وأجنبية كذلك عن الأمر بالحجز أدى إلى فهم خاطئ للمراكز القانونية للأطراف وخلط في الوقائع. ومن جهة أخرى لم يجب على الدفوع المثارة من طرف الطاعن المتعلقة بعدم اختصاص القضاء الاستعجالي للبت في النزاع مستندا على مقتضيات الفصلين 149 و152 من قانون المسطرة المدنية.

لكن، ردا على الوسيلة أعلاه، فإن طلب إجراء حجز تحفظي أو طلب رفعه يعد من الإجراءات التحفظية التي هي من اختصاص القضاء الاستعجالي والمحكمة غير ملزمة بالرد على الدفوع التي لا تأثير لها على قضائها. وأن الحجز التحفظي على عقار، يعد إجراء مهما يستلزم ثبوت دين مهدد أوله على الأقل ما يرجح جديته وثبوته. وإن الثابت من مستندات الملف بأن الطاعن لم يثبت أن له دينا بذمة المطلوب في النقض بل إنه لا يدعي وجوده ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين أورد في تعليقه بأن "الثابت من معطيات النازلة ووثائق الملف أن أساس الحجز التحفظي الذي بنى عليه المستأنف عليه طلبه حسب ما تأكد للمحكمة من أن الأمر به الصادر بتاريخ 2011/02/25 عدد 11/784 كان على الرسم العقاري عدد 07/88595 هو لضمان مبلغ 1.600.000 درهم استنادا إلى مقال وقد لوحظ بأنه يتعلق بإتمام إجراءات بيع العقار أعلاه. وبالتالي ليس هناك أي مبلغ بذمة المستأنف عليه لفائدة المستأنف حتى يتسنى الأمر بالحجز التحفظي الذي يشترط الفصل 452 من قانون المسطرة المدنية وجود دين وأن موضوع البيع الذي بنى عليه المستأنف طلبه كان موضوع دعوى انتهت بصدور حكم ابتدائي في 2010/06/28 عدد 774 قضى بفسخ الوعد بالبيع وأيد استئنافا بمقتضى القرار الصادر في 2011/01/13 في الملف التجاري عدد 10/1350، مما لم يبق معه أساس لبقاء الحجز". فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا بما فيه الكفاية وغير خارق للمقتضيات المستدل بها والوسيلة بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب وبتحميل صاحبه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط. وكانت الهيئة الحاكمة متربة من **السادة:** محمد بلعياشي رئيس الغرفة. **رئيسا.** والمستشارين: محمد ناجي شعيب. **عضوا مقررا.** وزهرة المشرفي، ومحمد طاهري جوطي، ومحمد أسراج أعضاء. وبمحضر المحامي العام السيد محمد فاكر. وبمساعدة **كاتبة الضبط** السيدة بشرى راجي.