القرار عدد : 3/220
المؤرخ في : 2013/04/23
ملف مدني : عدد 2012/3/1/3843

- قاضي المستعجلات - اختصاص - طرد محتل - الاختصاص النوعي - إثارته لأول مرة أمام محكمة النقض.

اختصاص قاضي المستعجلات لطرد كل محتل ولو استظهر بحكم قضائي مادام لم يقيد بالرسم العقاري

إثارة الاختصاص النوعي لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبول.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من وثائق الملف والقرار المطعون فيه عدد 181 الصادر عن محكمة الاستئناف بالدار البيضاء بتاريخ 2012/03/12 في الملف عدد 2011/623 أن المدعية شركة ر إ ادعت في مقالها أمام رئيس المحكمة الابتدائية بنفس المدينة بصفته قاضيا للمستعجلات أنها كانت اشترت في المزاد العلني في إطار تحقيق رهن رسمي العقار المسمى "بسمة2 " موضوع الرسم العقاري عدد 1/59169 الكائن بزاوية شارع محمد السادس وزنقة الدكتور بور، الدار البيضاء وأن المدعى عليها الشركة ع تحتل ملكها دون سند ولا قانون طالبة إصدار أمر بطردها ومن يقوم مقامها. وأجابت المدعى عليها أن قاضي المستعجلات غير مختص وأنها تقدمت بدعوى بطلان محضر المزاد العلني الذي رسا على المدعية وهي منازعة بشأن العقار ولا مجال لاختصاص قاضي المستعجلات وأنها اقتنته من البائعة لها " شركة آ " وجرى البيع بالمزاد للمدعية قبل إتمام البيع لها وقدمت دعوى لإتمامه فصدر حكم أصبح حائزا لقوة الشيء المقضي في إتمام البيع لها وهي الحائزة الفعلية للعقار وليست محتلة له بدون سند طالبة الحكم بعدم الاختصاص وبعد تمام المناقشة أصدر قاضي المستعجلات أمرا بعدم الاختصاص فاستأنفته المدعية مثيرة أن قاضي المستعجلات مختص في البت في طلب طرد محتل العقار بدون سند ولا يمنع من البحث العرضي لمستندات الدعوى لتقدير مدى جدية المنازعة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

المثارة من المدعى عليها وأنها مسجلة في الرسم العقاري بصفتها مالكة ولا وجود لأي حق عيني عقاري بدون تسجيله في الرسم العقاري وأن المستأنف عليها سبق أن قدمت دعوى تطلب فيها إيقاف تنفيذ إجراءات تحقيق الرهن الرسمي وبيع العقار فرفض طلبها وأن مجرد وعد بالبيع ولا الحكم الذي يقضي بإتمامه ما لم يسجلا لا يترتب لهما أي أثر وفضلا عن ذلك فإن عقد الرهن الذي تم تحقيقه وبيع العقار إليها سبق للمستأنف عليها أن رفعت دعوى للحكم ببطلانه فرفض الطلب بناء على عدم وجود حق لها مسجل في الرسم العقاري طالبة إلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد وفق الطلب، وبعد الإجراءات قضت محكمة الاستئناف بإلغاء الأمر المستأنف والحكم من جديد بإفراغ المستأنف عليها هي ومن يقوم مقامها.

وحيث تعيب الطالبة على القرار في الوسيلتين الأولى والثانية مجتمعتين خرق قواعد مسطرية أضر بها وخرق القانون الفصول 1-3-5 و149 من ق.م.م ونقصان التعليل الموازي لانعدامه ذلك أن المطلوبة لا صفة لها في الدعوى وتثار الصفة ولو لأول مرة أمام محكمة النقض ولا يجوز لقاضي المستعجلات أن يبت فيها ولم يكن للمحكمة أن تعتمد على محضر البيع بالمزاد العلني لأنه مطعون فيه أمام القضاء ولم تحل القضية على قضاء الموضوع رغم صبغتها الموضوعية مما خرقت قواعد مسطرية فأضرت بمصلحتها، ولا يتوفر عنصر الاستعجال وكذا عدم المساس بالجوهر فهي تتوفر على وعد بالبيع وحكم بإتمام هذا البيع لها وقد قيدت تقيدا احتياطيا في الرسم العقاري بشأن الحق القائم لها على العقار المتنازع عليه وتعذر عليها تسجيل حكم إتمام البيع لها بسبب وضع البائعة لها في التصفية القضائية الشيء الذي لم يكن معه القرار المطعون فيه معللا تعليلا كافيا ويتعرض للنقض.

لكن حيث إن للمحكمة وهي تبت في القضية بصفة استعجالية أن تتلمس وجه قضائها من ظاهر المستندات المدلى بها في الدعوى من أجل تبرير قضائها وخاصة إبراز عنصري الاستعجال وعدم المساس بالجوهر عملا بمقتضيات الفصلين 149 و152 من ق.م.م ويدخل في اختصاص قاضي المستعجلات طلب طرد محتل لعقار محفظ بدون سند بالنظر إلى توفر كل من هذين العنصرين بسبب الحرمان للمدعية من ملكها وانعدام وجود سند معتبر للطاعنة في وضع يدها ويخشى معه المساس بالجوهر. ولا يعد سندا يجعل من منازعة الطالبة منازعة جدية التمسك بحكم نهائي قضى بصحة

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

البيع مادام هذا الحكم لم يسجل في الرسم العقاري. والمحكمة مصدرة القرار المطعون فيه لما استخلصت في قضائها أن الطاعنة محتلة بدون سند للعقار المحفظ العائد للمطلوبة فقضت وفق الطلب تكون قد عللت قرارها تعليلا كافيا ولم تخرق الفصول المحتج بها وما بالوسيلتين على غير أساس.

وفيما يخص الوسيلة الثالثة

حيث تعيب الطاعنة على القرار خرق القانون المادتين 5 و9 من ق.م.م ذلك أن المحل المتنازع عليه تستغله في نشاطها التجاري كوكالة بنكية وترتبط فيه مع مالكته الأصلية وهي البائعة لها بعقد تجاري الشيء الذي يعني أن الاختصاص للبت في الدعوى يرجع إلى المحكمة التجارية عملا بالفصل 5 من القانون المحدث للمحاكم التجارية وحتى النزاع الذي يتضمن جانبا مدنيا إنما تختص فيه هذه الأخيرة طبقا لمقتضيات المادة 9 من نفس القانون.

لكن حيث إن الدفع بعدم الاختصاص النوعي المثار في الوسيلة لم يسبق للطاعنة أن أثارته أمام قضاة الموضوع وإثارته لأول مرة أمام محكمة النقض غير مقبولة.

لهذه الأسباب

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

قضت محكمة النقض برفض الطلب وتحميل الطالبة المصاريف.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بمحكمة النقض بالرباط.