

القرار عدد 31

الصادر بتاريخ 22 يناير 2013

في الملف المدني عدد 2011/8/1/3851

بيع عقار محفظ - حقوق مشاعة - علم المشتريين بيع العقار بالمزاد العلني - أثره.

من المقرر قضاء أنه لا مجال للاستدلال بحسن نية المشتريين لحقوق مشاعة على عقار محفظ ما دام قد ثبت بأنهم على علم تام بالحكم القاضي ببيع المدعى فيه بالمزاد العلني، وإقدامهم رغم ذلك على شرائه بالمرضاة دون مطالبة البائعين باتخاذ الإجراءات اللازمة لوقف إجراءات التنفيذ قبل شرائهم. وأن مجرد تقييدهم - كمشتريين - في الرسم العقاري محل النزاع لا تأثير له أمام إجراءات الحجز التنفيذي المقيدة على العقار، إذ أن تقييدهم المشار إليه، والحال ما ذكر يجعلهم مجرد خلف طبقا للفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود.

رفض الطلب

باسم حلاله الملك وطقا للقانون
المجلس الأعلى للسلطة القضائية

حيث يستفاد من مستندات الملف، أن هدى (ع) ومن معها قدموا بتاريخ 2009/7/16 مقالا أمام المحكمة الابتدائية بتمارة تجاه الشركة العقارية (ب) وسميرة (ب) وعبد الحميد (ع) ومن معه والوزير (ع) قاضي التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بالقنيطرة وعبد الله (أ) مأمور إجراءات التنفيذ بالمحكمة الابتدائية بتمارة، عرضوا فيه أنهم اشتروا بتاريخ 2007/6/12 بموجب عقد توثيقي حقوق عبد الحميد المذكور ومن معه في العقار ذي الرسم عدد 2896 ر في حدود 72/64، وأن البائعين كانوا قد رفعوا تجاه أختهم رشيدة دعوى القسمة للعقار المذكور أمام المحكمة الابتدائية بالقنيطرة، وصدر الحكم بتاريخ 2007/3/1 في الملف رقم 05/202 ببيع العقار بالمزاد العلني وتوزيع الثمن بين المالكين على الشيع، وأن المدعين في الدعوى السابقة هم الذين قرروا التخلي عن البيع بالمزاد العلني لحقوقهم وفوتوها للمدعين الحاليين، غير أن إجراءات البيع بالمزاد اتبعت تحت إشراف المدعى عليهما السيدين الوزير (ع) قاضي التنفيذ وعبد الله (أ) مأمور الإجراءات. وبتاريخ 2008/2/7 تم بيع العقار المشار إليه بموجب محضر

البيع موضوع ملف التنفيذ عدد 07/56، ونظرا إلى أن هذا البيع انصب على حقوق المدعين التي اشتروها من المدعى عليهم البائعين، نتيجة إغفال الحصول على شهادة عقارية محينة من الرسم العقاري، فإن محضر البيع بالمزاد يكون صحيحا في حدود حقوق رشيدة (ع) بنسبة 72/7 فقط، طالبين لذلك الحكم بالإشهاد على الطرف المدعي بعدم إقراره بيع حقوقه العقارية المحددة في نسبة 72/64 من الرسم العقاري عدد 2896 محل النزاع، وبقابلية تسجيل محضر إرساء المزاد العلني لبيع العقار أعلاه في حدود حقوق رشيدة (ع) فقط وعدم قابليته لذلك بالنسبة لحقوق المدعين. وبعد جواب المدعى عليهم المشتريين بالمزاد العلني أن الطرف المدعي المشتري بالمرضاة يقر في مقاله بأنه أعلم من طرف البائع بسلوكه لمسطرة قسمة العقار موضوع النزاع مسجلة أمام المحكمة الابتدائية تحت رقم 05/202 وصدر فيها حكم يقضي بالبيع بالمزاد العلني بتاريخ 2007/3/1، أي قبل تاريخ إقدامه على الشراء بالمرضاة بتاريخ 2007/7/12، مما كان عليه سلك مسطرة الحد من مواصلة التنفيذ. وبتاريخ 2010/2/3 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 28 في الملف رقم 22/09/267 بالإشهاد على الطرف المدعي بعدم إقراره بيع حقوقه العقارية المحددة في نسبة 72/64 من الرسم العقاري عدد 2896 محل النزاع. فاستأنفته الشركة العقارية (ب) وسميرة (ب)، وألغته محكمة الاستئناف المذكورة وقضت برفض الطلب، وذلك بمقتضى قرارها المطعون عليه بالنقض من المستأنف عليهم المدعين بوسيلتين.

حيث يعيب الطاعنون القرار في الوسيلة الأولى بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل أو فساده وخرق الفصل 228 من قانون الالتزامات والعقود، ذلك أنه علل بأنه: " ثبت من عقد التفويت المحرر بمكتب الموثق الأستاذ بلغري بتاريخ 2007/6/12 على أن طرفيه احتكما إلى شرط خاص تمسكت به الجهة المستأنفة على مستوى المرحلتين الابتدائية والاستئنافية مفاده أن الطرف المشتري المستأنف عليه علي (ع) ومن معه أعلم وقت تحرير عقد التفويت بصدور حكم في الملف عدد 05/202 قضى بالقسمة عن طريق بيع العقار المتنازع بشأنه بالمزاد العلني، وأن الطرف المشتري قبل الشراء وفق الشرط الخاص بدون أدنى تحفظ على مسطرة التنفيذ وبدون حصوله على أي تنازل من الطرف البائع عن تنفيذ مقتضيات الحكم القاضي بالقسمة قبل رسو المزاد، هي حقيقة أقرتها كذلك الأحكام والقرارات القضائية المتمسك بها من قبل الجهة المستأنفة، التي فصلت في جزء من النزاع بمناسبة النظر

في قرار المحافظ بالتشطيب على حقوق الجهة المستأنفة من الرسم العقاري في حدود شراء علي (ع) ومن معه. إلا أن المدعى عليهما المستأنفتين لم يسبق لهما أن تمسكتا بالشرط المزعوم الوارد في شراء في عقد شراء الطاعنين - الذي أسماه القرار بالشرط الخاص، ولا وجود لهذا الشرط في مذكرات الخصوم. وأن ما ورد في عقد شراء الطاعنين ليس شرطا خاصا بل هو مجرد إخبار بوجود مسطرة قسمة وبيع العقار بالمزاد العلني انتهى مفعول هذا الإخبار بمجرد تسجيل الطاعنين عقد شرائهم في الرسم العقاري محل النزاع يوم 2007/6/22 وأن ملف التنفيذ عدد 2007/56 لم يكن مفتوحا آنذاك، خلافا لتعليل القرار. وأن الطاعنين أصبحوا مالكيين في الرسم العقاري في التاريخ المذكور، وأن حلولهم محل البائعين كان بهذا التاريخ. وأن بيع حقوقهم موضوع ملف التنفيذ المذكور تم لفائدة وباسم عبد الحميد (ع) ومن معه، وأن لا حلول للطاعنين محلهم، ولا اعتبار ببيانات الرسم العقاري التي تغيرت منذ 2007/6/22

ويعيبونه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني وانعدام التعليل، ذلك أنه علل بكون علم الطاعنين وإعلامهم بمقتضيات الحكم أعلاه، وكذا بجريان مسطرة التنفيذ بشأنه يجعلهم في حكم من أجاز جميع الآثار المترتبة على تنفيذه بما فيها بيعه بالمزاد العلني لفائدة الغير بشكل يجعلهم يحلون محل سلفهم في ذلك دون موجب الالتفات إلى الدفع بحسن نيتهم وقت إبرام عقد البيع بداعي عدم تقييد أي حرج تنفيذي على حقوق البائعين له آنذاك ولا التمسك كذلك بمقتضيات الفصل 485 من قانون العقود والالتزامات. إلا أن هذا التعليل لا يجيب على أي واقعة مثارة في النازلة ولا وجود لأي تساؤل حولها في مذكرات الخصوم، وأن الطاعنين لم يعلموا بجريان أي مسطرة تنفيذ في عقد شرائهم، بل أخبروا فقط بصدور حكم بالقسمة لبيع العقار بالمزاد العلني، وأنهم لم يحلوا في إجراءات البيع بالمزاد محل البائعين لهم، وأن بيع العقار تم في 2008/2/7 لفائدة وباسم عبد الحميد (ع) ومن معه البائعين للطاعنين وكذا رشيدة (ع) فقط في وقت كانوا فاقدين فيه الصفة، وأن قاضي التنفيذ وعون التنفيذ لم يحصلوا على شهادة عقارية مينة قبل 2008/2/7 تاريخ البيع لمعرفة المالكين في الرسم العقاري، وتم البيع على أساس شهادة عقارية مؤرخة في سنة 2005.

لكن، ردا على الوسيطتين معا لتدخلهما، فإنه لا مجال للاستدلال في النازلة بحسن نية الطاعنين ما دام قد ثبت للمحكمة مصدرة القرار أنهم على علم تام بالحكم القاضي ببيع

المدعى فيه بالمزاد العلني؛ وإقدامهم رغم ذلك على شرائه بالمرضاة دون مطالبة البائعين باتخاذ الإجراءات اللازمة لوقف إجراءات التنفيذ قبل الشراء؛ وأن مجرد تقييدهم - كمشتريين - في الرسم العقاري محل النزاع لا تأثير له أمام إجراءات الحجز التنفيذي المقيدة على العقار، إذ أن تقييدهم المشار إليه، والحال ما ذكر يجعلهم مجرد خلف طبقا للفصل 451 من قانون الالتزامات والعقود. ولذلك فإن القرار حين علل بما ورد في الوسيلتين أعلاه، يكون معللا تعليلا سليما ومرتكزا على أساس قانوني، وغير خارق لحقوق الدفاع والمقتضيات القانونية المحتج بها والوسيلتان بالتالي غير جديرتين بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضت محكمة النقض برفض الطلب.

الرئيس: السيد العربي العلوي اليوسفي - المقرر: السيد علي الهلالي - المحامي العام: السيد عبد الكافي ورياشي.



المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض