

القرار عدد 836

الصادر بتاريخ 22 فبراير 2011

في الملف المرني عدد 2009/1/1/1881

بيع عقار بالمزاد العلني

- مطالبة المالك باسترداد المبيع - الطعن في الثمن.

إن بيع العقار بالمزاد العلني يقع بعد تقويمه، ويعتبر محضر المزاد بمثابة سند للملكية المشتري، ومن ثمة فإنه لا مجال للمالك العقار المطالبة باسترجاع المبيع بحجة أن العقار بيع بثمان زهيد وأن المشتري قد أثرى بلا سبب.

رفض الطلب



حيث يستفاد من مستندات الملف، أن عبد اللطيف قدم بتاريخ 2006/09/27 مقالا إلى المحكمة الابتدائية بالرباط تجاه إبراهيم عرض فيه أنه يملك الشقة الكائنة بشارع مولاي الحسن رقم 8 بحي المشور بالرباط موضوع الرسم العقاري عدد 48218/راء والمسمى "حسنة". وأنه بتاريخ 2003/11/11 أجري بيع بالسمسرة العمومية للعقار المذكور بطلب من بلقاضي قصد استخلاص دين متخلد بذمة المدعي، وذلك حسب ملف التنفيذ عدد 01/3810، وأن المدعي عليه المذكور تقدم بعرض وحيد فتم بيع العقار المشار إليه لفائدته بمبلغ 430.000 درهم وأن العقار المبيع يقع في حي ممتاز في مواجهة الباب الرئيسي للمشور السعيد ومساحته تتجاوز 117 مترا وبنائه جيد وتجهيزاته ممتازة ويتكون من عدة مرافق وأن الخبير السيد أمكون أحمد قد حدد قيمته في مبلغ 1.575.200 درهم وأن شراء المدعي عليه للعقار المذكور بثمان زهيد يجعله قد أثرى بدون سبب، طالبا لذلك الحكم على المدعي عليه برد العين المملوكة بدون سبب واحتياطيا

الحكم تمهيداً بإجراء خيرة قصد تقويم العقار، فأجاب المدعى عليه بأنه اشترى العقار عن طريق المزاد العلني ولم يتقدم أحد بأي تعرض داخل أجل عشرة أيام ولم يتم زيادة السدس، وأن المدعى سبق له أن قدم دعوى في نفس الموضوع وصدر بشأنها حكم أيد استئنافاً لصالح المدعى عليه، وبتاريخ 2008/02/27 أصدرت المحكمة المذكورة حكمها عدد 542 في الملف رقم 2006/2355/1 برفض الطلب استأنفه المدعي وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من المستأنف أعلاه في الوسيلة الفريدة المتفرعة إلى فرعين:

فيما يخص الفرع الأول من الوسيلة:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بخرق قاعدة مسطرية خرق مقتضيات الفصل 345 من قانون المسطرة المدنية، ذلك أنه بموجب الفقرة الخامسة من الفصل المذكور فإن القرار يوقع من طرف الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط إلا أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه فإنه أتى خالياً من توقيع الرئيس ومن توقيع المستشار المقرر وكاتب الضبط.

لكن، خلافاً لما ورد في الفرع أعلاه فإنه يتجلى من نسخة القرار المطعون فيه أن رئيس كتابة الضبط السيد محمد الطاهر الشرفاوي شهد بموافقة النسخة المذكورة للأصل الحامل لتوقيعات الرئيس والمستشار المقرر وكاتب الضبط، الأمر الذي يعتبر معه الدفع أعلاه خلاف الواقع.

وفيما يخص الفرع الثاني من الوسيلة:

حيث يعيب الطاعن القرار المطعون فيه بنقصان التعليل الموازي لانعدامه، ذلك أنه علل بأن البيع بالمزاد العلني لا يقع إلا بعد تقويم العقار وأن أي طعن بالبطالان في إجراءات الحجز العقاري يجب أن يقع قبل إجراء السمسرة الشيء الذي سلكه المستأنف ورفض طلبه وبالتالي يبقى الثمن الراسي به المزاد نهائياً، ومحضر المزاد سند للملكية لا يقبل أية مراجعة في الثمن، بل إن الفصل 575 من قانون الالتزامات والعقود جعل البيع عن طريق القضاء لا يحظى بأي ضمان،

وبالتالي لا محل لادعاء الإثراء بلا سبب في النازلة، إلا أن الطاعن أسس دعواه على الإثراء بلا سبب وأن هذه الدعوى لم يسبق له أن سلكها، وأن القرار المطعون فيه لم يبين السند القانوني الذي يمنح لمحضر المزايدة هذه الحصانة، وأنه استند في تعليقه إلى مقتضيات الفصل 575 من قانون الالتزامات والعقود التي تجعل البيع الذي يتم عن طريق القضاء لا يحظى بأي ضمان إلا أن هذا الفصل ورد في الفرع الثاني المتعلق بالتزامات البائع اتجاه المشتري.

لكن ردا على الفرع أعلاه، فإنه بمقتضى الفصل 480 من قانون المسطرة المدنية يعتبر محضر المزايدة سند الملكية لصالح الراسي عليه المزاد، وأن مجرد عدم الإشارة في القرار إلى السند القانوني لا يؤدي إلى نقضه ما دام قد صدر في الواقع موافقا للقانون، وأنه لا مجال للاستدلال في النازلة بالإثراء بلا سبب ما دام انتقال المبيع محل التزاع إلى المطلوب قد تم بسبب البيع عن طريق السمسرة بالمزاد العلني، ولذلك فإن القرار المطعون فيه حين علل بأن "المستأنف عليه اشترى عقار المستأنف عن طريق المزاد العلني وفي إطار التنفيذ الجبري قصد استخلاص دين بذمة المستأنف اتجاه الغير"، فإنه نتيجة لما ذكر كله يكون القرار معللا تعليلا كافيا وباقي تعليقاته المنتقدة تبقى تعليقات زائدة يستقيم القضاء بدونها، والفرع أعلاه من الوسيلة بالتالي غير جدير بالاعتبار.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب.

السيد العربي العلوي اليوسفي رئيسا، والسادة المستشارون: علي الهلالي مقررًا ومحمد دغير ومحمد أمولود وجمال السنوسي أعضاء، ومحضر المحامي العام السيد عبد الكافي ورياشي، وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة فاطمة العكروود.