

القرار عدد : 972
المؤرخ في : 2010/06/10
ملف تجاري عدد: 2008/2/3/853

إجراءات الحجز التنفيذي - المزاد العلني .

تكون المحكمة قد ركزت قرارها على أساس وعللته تعليلا كافيا حينما استخلصت أن طلب زيادة السدس في ثمن البيع لم ينصب على نفس العقار موضوع النزاع وإنما على عقار آخر موضوع تنفيذ آخر الشيء الذي حدا بالقاضي المكلف بإجراءات التنفيذ إلى صرف النظر عن إعلان بيع العقار.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، ومن القرار المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف التجارية بفاس بتاريخ 08/4/3 في الملف 07/1016 ان الطالب ت وب تقدم بمقال مفاده : أنه دائن للمدعى عليه الأول م ت بمبلغ 11.745.724 درهم خارج الفوائد والصوائر، وأن المدين منحه رهنا من الدرجة الأولى على عقاره المسمى رتبة موضوع الرسم العقاري عدد 07/45553، إلا أنه لم يؤد ما بذمته الشيء الذي حدا به الى سلوك مسطرة الانذار العقاري والحجز التنفيذي من أجل تحقيق الرهن وبيع العقار، وشارك في المزايدة بتاريخ 06/5/25 كل من السادة ه ي س - ع ح ب وق، وأسفرت عن سو المزاد على السيد ه ي بمبلغ 2.003.000 درهم كما أنه في نفس اليوم تمت عملية بيع عقار بالمزاد العلني هو موضوع الرسم العقاري عدد 29634/ف ملف تنفيذ عدد 32- 03/5 من أجل تحقيق رهن على عقار على ملك أخ المدعى عليه الأول ولفائدة المدعي، وأضاف أنه بعد اخباره بالبيع الأخير أعد زيادة بالسدس بشأن العقار الأخير، ولهذا الغاية تقدم بتاريخ 06/6/2 بطلب مكتوب مرفق بشيك بمبلغ سدس ثمن البيع فتسلمه مأمور التنفيذ وأشر عليه بدون تحفظ، كما أشار الى ذلك كتابة على غلاف الملف عدد 03/5/32 المتعلق بالعقار موضوع الرسم عدد 29634 ف إلا أن مأمور التنفيذ أخبر مساعد المحامي أن السيد قاضي التنفيذ وافق على بيع العقار موضوع الرسم عدد

07/45553، واقترح عليه تقديم طلب الزيادة بالسدس بخصوصه، وتم تعيين البيع الجديد للعقار موضوع الرسم 07/45553 ليوم 6-7-06، وبعد تسلم الاعلان بالمبيع الجديد وطلب القيام بإجراءات الاشهار، ورسالة من البنك لتأكيد رغبته في الزيادة بالسدس في العقار الأخير إلا أنه تم اخبار دفاعه بكتابة الضبط يوم 06/6/23 بإلغاء البيع المعين ليوم 06/7/6، وأن محضر المزاد بشأن العقار موضوع الرسم عدد 07/45553 قد تم تسليمه للمشتري الذي هو أخ زوجة المنفذ عليه، والحال أنه بالرجوع الى الاعلانين القضائيين الخاصين ببيع 06/5/25 و06/7/6 يتبين منهما ان مساحة العقار المدعى فيه هي 640 متر مربع مع أن مساحة العقار المذكور في محضر إرساء المزاد هي 1061م2، وأنه لو كانت كتابة الضبط قد رفضت زيادة السدس بدعوى ان الاصلاح لرقمي الرسم العقاري والملف غير مقبولين لقام دفاعه في نفس اليوم 06/6/2 بإعطاء رسالة وشيك آخر داخل الأجل الذي يمتد الى 06/6/5، ملتصقا باصدار حكم بإبطال البيع المؤرخ في 06/5/25 بالمزاد العلني للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 07/45553 ملف التنفيذ عدد 03-5-33، والتشطيب عليه من الرسم العقاري المذكور وأمر المحافظ على الأملاك العقارية بالقيام بذلك، وارجاع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها من قبل، واحتياطيا إجراء بحث، وبعد جواب المدعى عليهم بأن سيب رسو المزاد على رتيبة ي س هو عدم الزيادة في ثمن البيع طبقا للقانون بعد إرسائه عليها في مزادة قانونية عمومية، وان الرسالة المؤرخة في 06/5/30 والموجهة لدفاع البنك تؤكد على أن المدعي عبر عن رغبته في زيادة السدس في عقار محدد، وأن كتابة الضبط بناء على طلبه أحالت الملف على قاضي التنفيذ، فتم إدراج البيع ثانية في جلسة اخرى تتعلق بالعقار عدد 26934/ف وتم بيعه لمن اشتراه، فصدر الحكم برفض الدعوى استأنفه الطالب فأيد استئنافا بمقتضى القرار المطلوب نقضه، بعلّة أساسية مفادها >> ان الطعن بالبطلان في إجراءات الحجز العقاري يستوجب تقديم مقال مكتوب قبل السمسرة (ف 484 ق م) << وعلل إضافية >> كون الطالب عمد الى رفع كتاب يوجد أصله بملف التنفيذ عدد 05/5/33 بزيادة السدس بشأن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 26934/ف وليس العقار المدعى فيه، مما أدى الى صرف النظر عن زيادة السدس بشأن العقار موضوع الرسم عدد 07/45553 لكون طلب الزيادة لا يتعلق به، كما أن مساحة العقار

المرهون هو 640 م² وهي نفس المساحة التي تم تحقيق الرهن بشأنها وليس على اساس مساحة 1061 م²... >>

حيث ينعى الطاعن على القرار في الوسيلة الوحيدة للنقض المتخذة من عدم ارتكاز القرار على اساس سليم وفساد التعليل الموازي لانعدامه. بدعوى انه ورد في حيثياته أن الخطأ الذي أوقع الطالب في التصريح بزيادة السدس في ملف الحجز العقاري الذي لم يتم بيعه بدل الذي تمت فيه الموافقة بالبيع لا يرجع قطعاً للجهة التي رسا عليها المزاد وإنما يعزى حسب نفس الحثية لمأمور التنفيذ الذي صرح له أن البيع الذي تمت الموافقة عليه يتعلق بالملف التنفيذي عدد 03/5/32 وأنه على هذا الأساس قام دفاعه بتسليم الكتاب الذي أسس به حقه في زيادة السدس والشيك بدون تحفظ وعليه تمت إحالة الملف على السيد القاضي المكلف بإجراءات التنفيذ الذي عمد الى تعيين تاريخ جديد للبيع في 06/7/6، وأضافت نفس الحثية أن الفصل 484 ق م م وإن كان يقرر في حالة وجود أي طعن بالبطلان في اجراءات الحجز العقاري فإنه يقرنه بوجوب تقديم مقال مكتوب قبل السمسرة... >> وهو تعليل فاسد لأنه رغم ثبوت كونه صرح بزيادة السدس في الملف الذي تمت الموافقة على بيعه بالمزاد العلني وفق ما أفاد به مأمور التنفيذ، وداخل الأجل القانوني فإنه لم يعتبر هذه الزيادة لكونها انصبت على ملف حجز عقاري آخر، وأنه لا يمكن تصور وقوع خطأ من طرف مأمور الاجراء وكذا قاضي التنفيذ في نفس الوقت، ذلك أن هذا الأخير أشر بدوره على طلبه بزيادة السدس وقام بتعيين تاريخ بيع جديد للعقار وحدد هذا التاريخ في 06/7/6 وأنه لم يكن ليفعل ذلك لو لم يكن الملف العقاري موضوع زيادة السدس هو الذي حضي بالموافقة مما يضفي الشك على هذه الوضعية التي أضرت بمصالحه. كما أنه لا يمكن مواجهته بالفصل 484 ق م م والحال أن الخرق القانوني والمسطري لم يتضح إلا بعد اجراء السمسرة، وبما أن الثابت أن مأمور التنفيذ تسلم من دفاعه كتاباً مرفقاً بشيك بقيمة زيادة السدس دون أي تحفظ أو ملاحظة بشأن العقار موضوع الزيادة، بل الأكثر من ذلك أحال الملف على قاضي التنفيذ الذي قام بتعيين تاريخ بيع جديد بخصوص ملف التنفيذ عدد 5/3/33 (الاعلان القضائي لبيع 06/7/6) وبما أن اتخاذ قرار بتعيين تاريخ جديد للعقار موضوع الدعوى هو دليل كاف على صحة ووجاهة موقفه ومشروعية ممارسة حقه في زيادة السدس الذي يترتب عليه مشروعية طلب إبطال البيع، وأنه لا

يمكن القول بأن الخطأ الثابت في النازلة هو خطأ مرفقي صدر بفعل الموظف المرتبط بالمرفق ولا يمكن به حسب القرار العدول عما سبق القضاء به، كما أنه ورد في حيثيات القرار أن مساحة العقار المرهون هي 640م² وهي نفس المساحة التي تم تحقيق الرهن بشأنها وليس على أساس مساحة 1061م² وبمسايرة القرار فإن البيع لا يمكن ان يشمل إلا مساحة 640 م² دون ان يتعدها لأكثر من ذلك، وعلى العكس من ذلك فإن الإعلانات القضائية المتعلقة بملف التنفيذ عدد 5/3/33 تشير كلها الى ان مساحة العقار موضوع المزاد العلني هي 640م² والخبرة المنجزة من طرف الخبير عبد اللطيف الحبيب العراقي حددت الثمن الافتتاحي لبيع العقار ذي الرسم عدد 07/45553 في مبلغ 1.600.000 درهم بناء على مساحة 640 م² والى غاية اجراء السمسرة فإن المساحة هي 640م² غير انه بالرجوع الى محضر إرساء المزاد العلني يتضح على أنه يشير الى كون الراسي عليه المزاد يستفيد من مساحة تبلغ 1061 متر مربع أي زيادة 421م² وهي حالة غير قانونية لأن مأمور التنفيذ أو كتابة الضبط ملزمة بصفة مطلقة بالمساحة موضوع تحقيق الرهن دون غيرها، وليس من حق الراسي عليه المزاد أن يستفيد إلا من مساحة العقار موضوع تحقيق الرهن وهي 640م² دون غيرها حسب أوراق ملف التنفيذ عدد 05/3/33 وأن القرار بإجازته هذا الخرق السافر للقانون يكون عرضة للنقض .

لكن حيث إن محكمة الاستئناف المؤيد قرارها للحكم المستأنف التي تبين لها من المقال المقدم من لدن الطالب أنه يرمي الى الحكم بإبطال البيع بالمزاد العلني الذي تم يوم 06/5/25 والمتعلق بالرسم العقاري عدد 07/45553 موضوع ملف التنفيذ عدد 03/5/33 والحكم بالتشطيب على هذا البيع ... مرتكزا في ذلك قبول طلبه بزيادة السدس في ثمن بيع العقار المذكور وصدور إعلان قضائي بإعادة البيع بتاريخ 06/7/6 وبكون مساحة الملك المذكور المحدد في الاعلانيين الأول والثاني هي 640م² في حين أن محضر إرساء المزاد يشير الى 1061م²، ومن رسالة الطالب بزيادة السدس المؤرخة في 06/5/31 بملف التنفيذ رقم 03/5/33 الخاص بتحقيق الرهن على العقار موضوع الرسم 07/45553 أنها تتعلق بالملك موضوع الرسم العقاري عدد 26934/ف، واستخلصت من ذلك أن طلب زيادة السدس في ثمن البيع لم ينصب على الرسم العقاري عدد 07/45553 موضوع ملف التنفيذ عدد 03/5/33 وإنما على العقار 26934/ف موضوع ملف التنفيذ عدد 03/5/32 الشيء الذي حدا بالقاضي المكلف بإجراءات التنفيذ الى صرف النظر عن

اعلان بيع العقار المسمى رتيبة والمحدد بتاريخ 06/7/6، وأنه بعدم تقديم أي عرض بزيادة السدس داخل أجل عشرة أيام من رسو المزاد فيما يخص العقار عدد 07/45553 وأداء الراسبي عليه المزاد الثمن أصلا ومصاريف وضريبة قضائية - ليفسخ البيع الأول ويرجع الأطراف الى الحالة التي كانوا عليها - تم الاشهاد على المزاد العلي النهائي الذي يحول للمشتري الحق في التسجيل في الصك العقاري عدد 07/45553، وردت الدفع المثار المتعلق بكون الثمن المقترح من طرف الخبير لبيع العقار المدعى فيه كان على أساس 2م640 مع أن مساحة العقار المدعى فيه المذكورة بمحضر ارساء المزاد هي 2م1061 >>... بأن الثابت من ملف التنفيذ عدد 03/33 وخاصة عقد الرهن المصحح الامضاء بتاريخ 88/9/21 وملحقة بتاريخ 91/9/21 أن مساحة العقار المرهون هي 2م640 وهي نفس المساحة التي تم تحقيق الرهن بشأنها وليس على أساس 2م1061 وبإدخال الغاية من الغرض من اجراء خبرة تقويمية على عقار سيتم بيعه بالمزاد العلني أنه مجرد تقويم أولي يستأنس به لانطلاق المزاد الذي عادة ما يعقبه تدخل المزايدين الراغبين في الشراء طبقا للشروط المسطرة في دفتر التحويلات من أجل تعلية الثمن، حتى اذا انتهى المزاد تم عرض ما أسفر عنه على الجهة الموكل لها أمر النظر فيه إما بالموافقة على البيع أو إعادته دون أن تكون هذه الجهة ملزمة أصلا بما ورد في تقرير الخبرة، وأنه فعلا تبعا لمحضر إرساء المزاد بتاريخ 06/6/20 تمت المصادقة على آخر وأعلى عرض قدم من طرف السيد ه ي س نيابة عن ر ي من أجل شراء العقار المسمى رتيبة ذي الرسم العقاري عدد 07/45553 البالغ مساحته 2م1061 ... << وهو تعليل لم ينتقده الطاعن. مما تكون معه المحكمة قد ركزت قرارها على اساس وعللته تعليلًا سليما. وبخصوص ما جاء في تعليلها مما تعلق بالفصل 484 ق م م انصب على علة زائدة يستقيم القرار بدونها وتكون الوسيلة على غير اساس ./.

لأجله

قضى المجلس الأعلى برفض الطلب وتحميل رافعه الصائر.

وبه صدر القرار وتلي بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط.