القرار عدد : 469
المؤرخ في : 2006/6/7
الملف الإداري عدد : 2005/1/4/2607

دعوى قصر الحجز على العقار – شروط ذلك –

لما كانت الدعوى تهدف إلى قصر الحجز على عقار معين بدعوى أنه يكفي لضمان الحق المحجوز من أجله اعتمادا على خبرة تحدد قيمته وتخليص باقي العقارات من الحجوز المضروبة عليها، في حين أن العقار المذكور هو مجرد مطلب تحفيظ عليه تحفظات ومثقل برهن من الدرجة الأولى ومضروب عليه حجز تحفظي ولا مانع من توقيع حجوز أخرى عليه، كما أن الخبرة التقويمية غير حضورية، الأمر الذي يهدد الضمان المتخذ لفائدة المستفيد من الحجز مما يعرض الأمر القاضي بقصر الحجز للإلغاء.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

باسم جلالة الملك

وبعد المداولة طبقا للقانون

في الشكل :

حيث إن الاستئناف المرفوع بتاريخ 2005/9/5 من طرف شركة نوماطراب ضد الأمر الاستعجالي الصادر عن نائب رئيس المحكمة الإدارية بتاريخ 2005/8/16 في الملف رقم 2005/402 س مقبول شكلا لتوفره على الشروط المتطلبة قانونا.

وفي الجوهر :

حيث يؤخذ من أوراق الملف وتنصيصات الأمر المستأنف، أن الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية تقدمت بتاريخ 2005/7/21 بطلب إلى قاضي الأمور المستعجلة يرمي إلى رفع الحجوز التحفظية الواقعة على رسومها العقارية : – 95393 س – 72513 س – 33/16798 – 26107 د – 56397 س – 16624 س – 13825 س – 43046 س – 33/16793 المطلب : 1/8198 – المطلب : 71/46 – 32/13246 – 17490 د – .بمقتضى أوامر بالحجز التحفظي استصدرتها شركة نومطراب، وحصر هذه الحجوز على العقار ذي المطلب 71/46 الذي أثبتت الخبرة أن قيمته : (267.172.000,00 درهم) كافية لضمان أداء الدين الواقعة بسببه الحجوز المذكورة وقدره : 30.000.000,00 درهم و100.000.000,00 درهم، لأن استمرار الحجوز على عقاراتها المذكورة التي تفوق قيمتها مبلغ الدين – يغل يدها عن التصرف فيها ويعرقل استثمارها، وأن الشركة المطلوبة، استصدرت حكما يقضي لها في مواجهة المحجوز عليها بأداء مبلغ : 83.963.511,50 درهما وأن الرهون الأخرى، الواقعة على عقاراتها لفائدة إدارة التسجيل والتنبر قد تمت مقابل التزامها .بمشاريع استثمارية، وأما الحجوز التحفظية فإنها موضوع نزاعات أمام القضاء، ذلك أن الحجز التحفظي الذي سيصبح حجزا تنفيذيا، لا يمكن أن يمتد إلى أكثر مما هو لازم لأداء الدين وتغطية مصاريف التنفيذ الجبري، استنادا إلى مبدأ عدم التعسف في استعمال الحق، وأجابت المطلوبة (شركة نومطراب) بانعدام شرطي اختصاص القضاء المستعجل، لأن العقارات المطلوب رفع الحجوز التحفظية عنها مثقلة بحجوز ورهون لفائدة مؤسسات عمومية وغيرها لمدة تزيد عن 8 سنوات، وأن دعوى قصر الحجز دعوى موضوعية، وقيام قاضي المستعجلات بالترجيح بين الحجوز يسلبه اختصاصه لتعلق ذلك .بموضوع الحق، متمسكة بالدفع بسبقية البت والمساس بالقرينة القانونية المنصوص عليها في الفصل 453 من قانون الالتزامات والعقود، لكون الطالبة سبق أن طلبت تحرير عقاراتها من الحجوز ورفض المجلس الأعلى طلباتها مؤيدا الأوامر بالحجز لثبوت عسرها من الرهون والحجوز – المضروبة على عقاراتها – عن ديون تضاعف

عشر مرات رأسمالها، وأن من شأن حصر الحجز على المطلب عدد 71/46 تهديد وتقليص ضماناتها لتزاحم الدائنين واستغراق ديونهم لعقارات الطالبة بما في ذلك المطلب المذكور، الذي ما زال محفوفا بالمخاطر، ولا يخول الحجز عليه للمطلوبة أي امتياز على ما قد يقع من حجوز لاحقة. وبعد المناقشة صدر الأمر مستجيبا للطلب وهو الأمر المستأنف.

وحيث أدلت المستأنف عليها (الشركة الوطنية للتهيئة الجماعية) باستئناف فرعي مودع بتاريخ 2006/4/4 في شأن إصلاح خطأ مادي تسرب لمنطوق الأمر المطعون فيه وذلك بالتنصيص على الأمر بالحجز عدد 443 بدل 462، كما أدلت بمذكرة إضافية مودعة بتاريخ 2006/4/18 تطلب فيها تعديل الأمر المستأنف والقول من جديد بحصر الحجز المصرح به بمقتضى الأمر المستأنف في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 32/13246 استبدالا للمطلب المحكوم بحصر الحجز عليه ابتدائيا مع تقرير خبرة (حرة) يحدد قيمة الرسم العقاري المذكور في 119.408.700 درهم، ورفع اليد عن حجز سابق لفائدة البنك التجاري المغربي متمسكة بأن ما عليه من رهن لفائدة إدارة التسجيل وحجز مؤرخ في 2006/3/24 لفائدة شركة نامبط لضمان مبلغ 2.900.000,00 درهم لا يؤثر على الضمان المطلوب من طرف المستأنفة.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في أسباب الاستئناف الأصلي:

حيث تمسكت المستأنفة – ضمن وسائل استئنافها – بأن الرسوم العقارية موضوع الحجوزات المطلوب رفعها، مثقلة بمجموعة من الحجوز التحفظية والرهون ومنها ما يعود إلى 8 سنوات، وأن الخبرة التي اعتمدها الأمر المستأنف أنجزت بأمر من المحكمة التجارية في موضوع آخر وبين أطراف أخرى لا علاقة لهم بها، و لم تكن بالتالي حضورية بالنسبة إليها خرقا لمقتضيات الفصلين 59 و63 من قانون المسطرة المدنية، وأن العقار المقترح لقصر الحجز عليه مجرد مطلب تحفيظ متطاول على الملك البحري حسب الوارد بشهادة المحافظة العقارية ومثقل برهن من الدرجة الأولى عن دين غير محدد لفائدة مصلحة التسجيل والتنبر وبحجز تحفظي لفائدة البنك التجاري المغربي لضمان أداء مبلغ 97.831.000,00

درهم وقابل لحجوز أخرى – بالنظر للوضعية المالية للطالبة – قد تستغرق قيمته مما يشكل مساسا بحقوقها (أي المطلوبة) ويعرض الضمان العام الذي لديها على أملاك المدينة (الطالبة) للاندثار خرقا لمقتضيات الفصل 1241 من قانون الالتزامات والعقود.

وحيث إن الدعوى تهدف إلى زوال أثر الحجز التحفظي على العقارات المطلوب رفع الحجز عنها واستعادة الطالبة حرية التصرف فيها مقابل حصر الحجز على عقار معين، بدعوى أنه كاف لضمان الحق المحجوز من أجله.

وحيث إن البين من وثائق الملف – مما لا نزاع فيه – أن الرسوم العقارية المطلوب تخليصها من الحجوز التحفظية، المقررة لمصلحة المستأنفة، مثقلة برهون وحجوز تحفظية أخرى – لم يتم إدخال المستفيدين منها في الدعوى – وأن العقار المقترح قصر الحجز عليه (في البداية) هو مجرد مطلب تحفيظ، عليه تحفظات تتعلق بالملك البحري ومثقل بدوره برهن من الدرجة الأولى لفائدة مصلحة التسجيل والتنبر، وحجز تحفظي على كافة الملك لفائدة البنك التجاري المغربي لضمان أداء مبلغ 97.831.000,00 درهم، ولا شيء يمنع – من الناحية القانونية – من توقيع حجوز أخرى عليه، مما يهدد الضمان المتخذ لفائدة المستأنفة التي استصدرت حكما ابتدائيا يقضي لها في مواجهة المحجوز عليها بأداء مبلغ 83.963.511,50 درهما، كما أن الخبرة المعتمدة في تحديد قيمة العقار المذكور تم إنجازها في ملف تجاري يهم الغير، ولا يمكن مواجهة المستأنفة بها لمخالفتها المقتضيات المنصوص عليها في الفصول 62-63-64 وما يليه من قانون المسطرة المدنية، مما يكون معه الأمر المستأنف عديم الأساس ويتعين إلغاؤه.

المملكة المغربية
المجلس الأعلى للسلطة القضائية
محكمة النقض

في الاستئناف الفرعي :

حيث أدلت المستأنفة فرعيا بتنازل عن استئنافها أودعته بكتابة الضبط بتاريخ 2006/4/24 تحت رقم 4484 ملتمسة الإشهاد لها به.

وحيث إن التنازل عن الاستئناف الفرعي يترتب عنه محو الترافع بشأنه طبقا للفصل 119 من قانون المسطرة المدنية.

فيما يتعلق بالطلب الإضافي :

حيث إن الطلب الإضافي – الرامي إلى استبدال المطلب عدد 71/46 المأمور بقصر الحجز عليه ابتدائيا بالرسم العقاري عدد 32/13246 على ضوء الخبرة (الحرة) المدلى بها – والمقدم أمام المجلس الأعلى أثناء النظر في الاستئناف يعتبر طلبا جديدا، فهو غير مقبول طبقا للفصل 143 من قانون المسطرة المدنية.

لهذه الأسباب

قضى المجلس الأعلى في الاستئناف الأصلي : بإلغاء الأمر المستأنف وتصديا برفض الطلب وفي الاستئناف الفرعي بالإشهاد على مقدمه بالتنازل عنه وبعدم قبول الطلب الإضافي.

وبه صدر القرار وتلي في الجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ المذكور أعلاه بقاعة الجلسات العادية بالمجلس الأعلى بالرباط وكانت الهيئة الحاكمة متركبة من رئيس الغرفة الإدارية (القسم الأول) السيد أحمد حنين والمستشارين السادة : إبراهيم زعيم – أحمد الصايغ – فاطمة الحجاجي وحسن مرشان مقررا وبمحضر المحامي العام السيد أحمد الموساوي وبمساعدة كاتبة الضبط السيدة نفيسة الحراق.

رئيس الغرفة **المستشار المقرر** **كاتبة الضبط**