

ملف رقم 0927307 قرار بتاريخ 2015/07/16

قضية (ا.م) ومن معه ضد (ر.ن) ومن معه

الموضوع: شهر عريضة افتتاحية**الكلمات الأساسية: بيع عقار – مراجعة السعر.****المرجع القانوني: المادة: 85 من المرسوم رقم: 63-76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.****المادة: 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.**

المبدأ: لا يشترط شهر عريضة دعوى الإرجاع بعد الخبرة، الخاصة بمراجعة سعر بيع العقار، لأن الدعوى لا تخص فسخ العقد أو إبطاله أو تعديله أو إلغاءه.

عن الوقائع والإجراءات:

- تملك الطاعنون، بموجب عقد إيداع شهادة تقسيم، قطعة أرضية في الشيوخ تبلغ مساحتها 575 م²، مشيد عليها بناية مساحتها 219.65 م²، مجزأة إلى حصتين، قاموا ببيع النصف المشاع بينهم من الحصة الأولى ذات مساحة 358.60 م² مشيد عليها بناية مساحتها 216.65 م² من ثلاثة طوابق، للمطعون ضدهما، مقابل ثمن قدره 2.200.000 دج، ولما اكتشف الطاعنون الغبن الذي وقع فيه البائع، الطاعن الأول، اتصلوا بالمطعون ضدهما الحاليين لإرجاع العقار أو تكملة ثمن البيع إلى الثمن المعقول، طبقا للمادة 358 ق م، لكن بدون جدوى.

- رفع الطاعنون دعوى ضد المطعون ضدهما أمام القضاء المدني، فصدر حكم بتاريخ 2008/11/05، قضى، قبل الفصل في الموضوع: بتعيين خبير عقاري مختص في البناء لتقييم العقار وتحديد قيمة خمس الثمن وتحديد المبلغ الواجب تكملته للبائعين.

وبعد إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة، صدر حكم بتاريخ 2010/10/17، قضى بعدم قبول دعوى الرجوع شكلا لعدم استيفاء القيد المقرر قانونا.

- استأنف الطاعنون الحكم المذكور، طالبين إلغاء الحكم المستأنف، ومن جديد المصادقة على تقرير الخبرة، وإلزام المطعون ضدهما بالتضامن بدفع مبلغ 21.483.000 دج تكملة لثمن البيع المحدد في العقد الرسمي، المؤرخ في 2006/01/25، فصدر القرار محل الطعن بالنقض الحالي، بتاريخ 2011/04/19، الذي قضى في الشكل: بقبول الاستئناف، وفي الموضوع: بتأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2010/10/17.

- طعن الطاعنون الحاليون في القرار المذكور أعلاه بالنقض، فأصدرت المحكمة العليا القرار المنشور أدناه:

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر،

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2013/03/28 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهما،

بعد الاستماع إلى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث إن الطاعنون (أ.م) - (ب.و) - (م.و) - (أ.ع) - (أ.أ) - (أ.أ.م) - (أ.ج) طعنوا بطريق النقض بتاريخ 2013/03/28 بواسطة عريضة قدمها محاميهم الأستاذ نايت سيدي أحمد حسين - اودير عاشوري سامية ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2011/04/19 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الصادر فيه.

وتدعيما لطعنهم أثاروا وجهين للنقض.

حيث أجاز المطعون ضدهما بمذكرة يلتمسان رفض الطعن بالنقض.

حيث إن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الأول بالأفضلية: والذي يأخذ فيه الطاعنون على القرار المطعون فيه مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات وبدون حاجة إلى مناقشة الوجه الثاني،

بدعوى أن القرار المطعون فيه أيد الحكم المستأنف المؤرخ في 2010/10/17 الذي رفض دعوى الإرجاع بعد الخبرة، لعدم شهر العريضة طبقا للمادتين 17 و519 من قانون الإجراءات المدنية، وبما أن الدعوى رفعت بتاريخ 2008/07/09 وكان على القضاة تطبيق المادة 85 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

حيث إنه بالفعل فإن المادة 85 المذكورة أعلاه هي المادة المطبقة على النزاع، وأن النزاع يتعلق بمراجعة سعر البيع (بيع العقار) ولا يخص فسخ العقد أو إبطاله أو إلغائه أو نقص حق ناتج عن وثيقة تم إشهارها، وعليه فإن قضاة الموضوع بعدم قبولهم لدعوى الإرجاع بعد الخبرة يكونون فعلا خالفوا قاعدة جوهرية وخالفوا القانون، وبذلك عرضوا قرارهم للنقض والبطلان.

حيث إن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضدهما المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا - الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا،

وموضوعا: نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2011/04/19 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون، وإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضدهما.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس عشر من شهر جويلية سنة ألفين وخمسة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول.