

ملف رقم 0982892 قرار بتاريخ 2015/07/16

قضية (ز.ا) ضد ورثة (ب.ا) بحضور وزير المالية ممثلاً بمدير المحافظة
العقارية لولاية قالة

الموضوع: عقد

الكلمات الأساسية: بيع - عقد عريفي - حكم قضائي - موثق - شهر.
المرجع القانوني: المادة: 361 من القانون المدني.

**المبدأ: يأخذ الحكم القضائي، الحائز قوة الأمر المقضى فيه
والقاضي بصرف الطرفين إلى تسجيل عقد البيع العريفي، أمام
الموثق، حكم العقد الرسمي.**

**يلزم البائع، ومن بعده خلفه العام، بنقل ملكية العقار،
عن طريق شهر العقد بالمحافظة العقارية.**

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 2013/12/24 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضدهما،

بعد الاستماع إلى الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى
المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

وعليه فإن المحكمة العليافي الشكل:

حيث إن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه الشكلية فهو صحيح.

وفي الموضوع:

حيث إنه وكما يستخلص من ملف القضية، أن الطاعن قد سبق له أن اشترى قطعة أرض من مورث المطعون ضدهما، وهي القطعة الأرضية المعدة لصناعة الطوب الواقعة بالأرض المسماة التي توجد ببلدية قالمة بالطريق الوطني الرابط بين مدينة قالمة وقسنطينة، اشتراها بموجب عقد عريفي مؤرخ في 1989/04/17 و تبلغ مساحتها ألفي متر مربع.

رفع الطاعن الدعوى على مورث المطعون ضدهما، طالبا فيها إلزامه بإتمام إجراءات البيع، وذلك بتحريره أمام الموثق، وقد انتهت تلك الدعوى إلى الحكم المؤرخ في 1993/03/23 القاضي برفض الدعوى.

وفي الاستئناف أصدر المجلس القرار المؤرخ في 1994/10/29 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف، والقضاء من جديد بصرف الطرفين إلى تسجيل عقد البيع أمام الموثق.

رفع الطاعن من جديد الدعوى على مورث المطعون عليهما، طالبا فيها أن يصرح في الحكم الذي سيصدر أن يحل القرار المذكور أعلاه محل العقد، وقد انتهت الدعوى إلى الحكم المؤرخ في 1999/11/09 القاضي برفض الدعوى.

وفي الاستئناف أصدر المجلس القرار المؤرخ في 2000/03/21 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف، والقضاء من جديد باعتبار القرار المؤرخ في 1994/10/29 كسند لنقل الملكية.

وفي الطعن بالنقض أصدرت المحكمة العليا القرار المؤرخ في 2002/05/22 القاضي بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وبعد إعادة السير في الدعوى بعد النقض أصدر المجلس القرار المؤرخ في 2007/03/27 القاضي بتأييد الحكم الصادر بتاريخ 1999/11/09. وعلى إثر الطعن بالنقض في القرار المذكور أعلاه، أصدرت المحكمة العليا القرار المؤرخ في 2010/05/20 القاضي برفض الطعن بالنقض المرفوع من الطاعن.

قام المطعون ضدّهما برفع الدعوى من جديد على الطاعن طالبين فيها بإبطال عقد الإيداع المحرر من طرف الموثق بتاريخ 2000/05/15 والمشمّر بالمحافظة العقارية لولاية قالة في 2000/06/03.

انتهت الدعوى إلى الحكم المؤرخ في 2013/03/12 القاضي برفض الدعوى.

وفي الاستئناف أصدر المجلس القرار محل الطعن بالنقض.

وحيث إن الطعن بالنقض يستند إلى وجهين.

لكنه واعتمادا على الوجه المثار تلقائيا: والمأخوذ من مخالفة القانون،

حيث إنه وكما هو ثابت من وقائع القضية، فقد انتهى النزاع القائم بين الطاعن ومورث المطعون ضدّهما إلى القرار المؤرخ في 1994/10/29 القاضي بصرف الطرفين إلى تسجيل عقد البيع العريفي أمام الموثق، وأصبح هذا القرار حائزا لقوة الأمر المقضي فيه.

وحيث إنه وحسب ما جرى به العمل، فإن الحكم أو القرار الحائز لقوة الأمر المقضي فيه، يأخذ حكم العقد الرسمي بحكم القانون، يستوجب شهره بالمحافظة العقارية.

وحيث إن القرار المذكور أعلاه، عندما قضى بصرف الطرفين لتحرير عقد البيع أمام الموثق، يكون هذا القرار قد صحح العقد العريفي، وانقلب هذا العقد إلى عقد رسمي تترتب عليه جميع آثار العقد الصحيح، يصبح البائع ومن بعده خلفه العام ملتزما بنقل ملكية العقار عن طريق شهر العقد بالمحافظة العقارية.

وحيث إن إجراء إيداع القرار المؤرخ في 1994/10/29 لدى الموثق، وقيام هذا الأخير بشهره بالمحافظة العقارية لا يخرج ذلك عن تنفيذ العقد الرابط بين الطرفين الذي يلزم البائع بنقل ملكية العين المبيعة.

وحيث إنه لا يجوز للبائع أن يطلب إلغاء إجراء الشهر، لأن ذلك يعد إخلالا بالتزامه العقدي الذي يلزمه بنقل ملكية العقار محل البيع وشهره بالمحافظة العقارية.

وحيث إن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى إلغاء إجراء الشهر، فإن ذلك لا يلغي القرار المذكور، وبالتالي لا يلغي العقد الرابط بين الطرفين، بل يبقى قائما ومنتجا لجميع آثاره القانونية.

وحيث إن ما انتهى إليه القرار المطعون فيه يعد مخالفة لأحكام المادة 361 وما يليها من القانون المدني، مما يعرضه للنقض والإلغاء.

وحيث إنه لم يبق من المسائل القانونية ما يمكن الفصل فيها، لذا يتعين أن يكون نقض هذا القرار، وبدون إحالة.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وموضوعا،

وفي الموضوع: بنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء قلالة بتاريخ 2013/11/04 و بدون إحالة،

وبإبقاء المصاريف 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 الخامس.