ملف رقم 0971384 قرار بتاريخ 2016/03/17

قضية (ز. ز) ضد (ش.ا) و من معه

الموضوع: وعد بالبيع

الكلمات الأساسية: عقد - إبرامه - تحديد الثمن .

المرجع القانوني: المادة 71 من القانون المدني.

المبدأ: لا يعتبر تحديد الثمن من المسائل الجوهرية التي يجب تعيينها عند إبرام عقد الوعد بالبيع.

إن المحكمـــة العلـــيا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377، 378، و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2013/10/21، وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهم.

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

حيث أن الطاعنة (ز . ز) طعنت بطريق النقض بتاريخ 2013/10/21 بواسطة عريضة قدمتها محاميتها الأستاذة عظامو بشرى المعتمدة لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 2013/06/27 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بوفاريك في 2011/11/27 والقضاء من جديد بفسخ عقد الوعد بالبيع المحرر بتاريخ 2013/05/27 بمعرفة الموثقة الأستاذة درافلي حورية والمبرم بين المستأنف عليها ومورثة المستأنفين وإعادة الطرفين إلى الحالة التي كانا عليها ما قبل التعاقد ورفض باقي الطلبات.

حيث أن المطعون ضدهم ورثة (ص . ح) قد بلغوا بعريضة الطعن وأودعوا مذكرة جواب بواسطة وكيلهم الأستاذ حواء حسين مفادها رفض الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى شروطه القانونية لذلك فهو مقبول.

حيث أن الأستاذة عظامو بشرى أثارت في حق الطاعن **ثلاثة اوجه للطعن**.

الوجه الأول: تحت عنوان سوء تطبيق القانون،

بدعوى أن ما ذهب إليه قضاة الموضوع مخالف للمادة 71 من القانون المدني لأن عقد الوعد بالبيع تضمن المسائل الجوهرية والضرورية وأن أساس تحديد نصيب الهالكة هو القسمة المشتركة بينها وبين شريكها وأن المساحة محددة ومنابها قابل للتحديد والتعيين وبالنسبة للثمن فتم الاتفاق على تحديده عند تنفيذ العقد النهائي.

الوجه الثاني: مأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون،

ومفاده أن قضاة المجلس حملوا العارضة مسؤولية عدم إتمام الإجراءات وهي التي بادرت بالاتصال بهم وأن حجة المدعى عليها باطلة قانونا وان قضاة المجلس ألغوا الحكم دون التطبيق الصحيح للقانون مما يترتب عليه النقض.

الوجه الثالث: مأخوذ من القصور في التسبيب،

بحجة أن قضاة المجلس الغوا الحكم المستأنف باستنادهم إلى عدة أسباب في إلغاء عقد الوعد بالبيع وهل أساس ذلك هو عدم تحديد الثمن آم راجع لتماطل العارضة كما دفع بها المدعى عليهم في الطعن وهو دفع غير مؤسس وأمام هذا الوضع لا يمكن للمحكمة العليا إضفاء رقابتها على تسبيبهم وأكثر من ذلك لم يتصدى المجلس إلى مناقشة دفوع العارضة والرد عليها قانونا.

وعلـيه فـإن المحكمـة العلـيا

عن الوجه الثالث: المأخوذ من قصور الأسباب والمؤدي للنقض،

حيث يتضح من مراجعة أوراق الملف أن الدعوى التي أقامها المطعون ضدهم ترمي إلى فسخ الوعد بالبيع التوثيقي المحرر من طرف مورثهم بتاريخ 2003/05/27 والمتضمن وعدا بالبيع لحقوق عقارية مشاعة لفائدة الطاعنة.

حيث أن القضاة للفصل في الدعوى أشاروا في قرارهم إلى أن المستأنفين قاموا بتنفيذ جميع التزاماتهم التعاقدية بالخروج من حالة الشيوع إلا أنهم لم يشيروا كيف تم الخروج من حالة الشيوع حتى تتمكن المحكمة العليا من بسط رقابتها لأن الوعد بالبيع يتضمن شرط الخروج من حالة الشيوع وهي المسالة الجوهرية في الوعد بالبيع، كما ذكروا بأنهم وجهوا للطاعنة اعذارا إلا أنهم لم يشيروا إلى محضر التبليغ وإلى المحضر القضائي الذي قام بذلك لمراقبة شكله ومضمونه ولما لم يفعلوا ذلك فقد أشابوا قرارهم بالقصور في التسبيب.

وفضلا عن ذلك وخلافا لما ذهب إليه القضاة في تسبيب قرارهم، فان المادة 71 من القانون المدني لا تشير في مضمونها إلى أن تحديد الثمن هو من المسائل الجوهرية التي يجب تعيينها عند إبرام عقد الوعد بالبيع، وعليه وبناء على ما تقدم من أسباب يتعين اعتبار الوجه المثار مؤسسا والتصريح بالنتيجة بنقض وإبطال القرار محل الطعن. وإحالة الدعوى وأطرافها على نفس المجلس بتشكيلة جديدة للفصل من جديد.

حيث أن خاسر الطعن يتحمل المصاريف القضائية.

فلهـــذه الأســـباب

تقضي المحكمة العليا:

التصريح بقبول الطعن شكلا وموضوعا وبنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 2013/06/27 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

تحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر مارس سنة ألفين وستة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثالث.