

ملف رقم 0967151 قرار بتاريخ 2016/02/11

قضية فريق (ب) ضد (ش.ا) و الموثق (ح.ن)

الموضوع: بيع

الكلمات الأساسية: توقيع العقد - موثق.

المرجع القانوني: المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

المبدأ: ينعقد عقد البيع المنصبّ على عقار، بتوقيع المتعاقدين عليه أمام الموثق.
لا ينعقد العقد، إذا امتنع أحد الطرفين عن التوقيع ولا يلزم الممتنع بأي شيء أمام الطرف الآخر.

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 2013/09/22 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

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

وعليه فإن المحكمة العليا

حيث أن الطاعنين طلبوا نقض القرار الصادر بتاريخ 03 جويلية 2013 رقم الفهرس 3475 عن مجلس قضاء البليدة القاضي بقبول إعادة السير في الخصومة بعد التحقيق شكلا، وفي الموضوع إفراغ القرار الصادر بتاريخ 2012/02/29 والمصادقة على محضر التحقيق، وبحسبه إلغاء الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2011/10/23 والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية، وفصلا في الطلب المقابل بإلزام الطاعنين بإتمام إجراءات البيع أمام الموثق المتعلق بالقطعة الأرضية الكائنة بحي بلدية فوكة ولاية تيبازة التي تبلغ مساحتها 780 م².

في الشكل: حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه الشكلية فهو صحيح.

وفي الموضوع: حيث أنه وكما يستخلص من ملف القضية، أن الطاعنين رفعوا الدعوى على المطعون عليه الأول، وقدموا عريضة جاء فيها أنهم يملكون عقارا على الشيوع عليه مباني يقع ببلدية فوكة الذي تبلغ مساحته 1230 م² اكتسبوه بموجب الدفتر العقاري رقم 730 والم شهر بالمحافظة العقارية بالقلية.

وحيث أن المطعون عليه قام باحتلال مساحة 800 م² مدعيا أنه اشتراها من أمهم، غير أنه لم يقدم ما يثبت ملكيته.

وأن أمهم لم تتصرف فيها بأي وجه من أوجه التصرف وانتهوا إلى طلب الحكم عليه بالإخلاء.

في حين أجاب المطعون عليه الأول أن الطاعنين بما فيها مورثتهم (ب . ف) مثلوا أمام الموثق لإبرام عقد بيع القطعة الأرضية محل النزاع للإمضاء على العقد، وقد تخلف (ب . ا) عن الحضور لإمضاء العقد، وانتهى إلى طلب إلزام (ب . أ) بإتمام إجراءات البيع بالإمضاء على العقد أمام الموثق والتصريح برفض الدعوى.

أجاب المدخل في الخصام (ب . أ) و تمسك بعدم قبول الدعوى لسبق الفصل فيها بموجب الحكم المؤرخ في 2006/03/05 القاضي برفض الدعوى.

في حين أجاب المطعون عليه الثاني موضحاً أنه حضر بمكتبه كل من (ش . أ) و (ن) و فريق (ب) وهم: (ع)، (ع)، (ا)، (ح)، (ش) و (ا) قصد إعداد أربع عقود، وقام فريق (ب) بتقسيم ملكيتهم العقارية، وعند حضورهم في الموعد قام المشتريان وهما (ش . أ) و (ن) بإيداع خمس الثمن بحساب الزبائن المفتوح بخزينة الولاية، وتم إيداع قرار التقسيم بموجبه تم تقسيم الملكية العقارية إلى ثلاث قطع، وعقد البيع الذي يخص (ش . أ) يتعلق بالقطعة الأرضية الثالثة وعقد بيع لفائدة (ش . ن) يتعلق بالقطعة الأرضية الثانية، وعقد هبة لفائدة (ب . ف) يتعلق بالقطعة رقم واحد.

وحيث أنه تم توقيع العقود من جميع الأطراف ماعدا (ب . أ) فلم يوقع على العقد.

انتهت الدعوى إلى الحكم المؤرخ في 2011/10/23 القاضي بطرد المطعون عليه من القطعة الأرضية التي تبلغ مساحتها 800 م² المشار إليها أعلاه.

وفي الاستئناف أصدر المجلس القرار المؤرخ في 2012/02/29 القاضي وقبل الفصل في الموضوع بإجراء تحقيق في القضية.

وبعد إعادة السير في الخصومة بعد التحقيق، انتهت إلى القرار محل الطعن بالنقض.

وحيث أن الطعن بالنقض يستند إلى وجهين.

عن الوجه الثاني: المأخوذ من مخالفة القانون،

حيث أن الطاعنين يعيبون على القرار المطعون فيه، بدعوى أنه لا يمكن أن ينعقد عقد البيع الذي ينصب على العقار ما لم يحرر في الشكل الرسمي، طبقاً لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني.

وحيث أن قضاة المجلس عندما انتهوا إلى إلزام الطاعنين بإتمام إجراءات البيع أمام الموثق قد خالفوا المادة المشار إليها أعلاه مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

وحيث أن ما يعيبه الطاعنون على القرار المطعون فيه في محله، ذلك أن قضاة الموضوع لم يتحققوا من وقع العقد أمام الموثق من الطاعنين ومن لم يوقع عليه، فالطرف الذي وقع على العقد أمام الموثق يسري عليه ويرتب جميع آثاره، لأن العبرة بانعقاد عقد البيع الذي ينصب على العقار هو توقيع الشخص عليه أمام الموثق، أما الشخص الذي حضر أمام الموثق ثم امتنع عن التوقيع عليه فلا ينعقد العقد، لأنه من حق كل من البائع أو المشتري أن يمتنع عن التوقيع على العقد أمام الموثق، فإن فعل ذلك فلا ينعقد العقد ولا يلتزم بأي شيء أمام الشخص الآخر.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى إلزام الطاعنين بتنفيذ العقد دون تمييز بين من وقع منهم العقد ومن لم يوقع عليه، قد خالفوا القانون وقصروا في تسبيب قضاؤهم مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلا و موضوعا.

وبنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية بتاريخ 2013/07/03 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

وبإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضده.

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