

الغرفة العقارية

ملف رقم 0998506 قرار بتاريخ 2016/11/10

قضية الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري ضد (ب. ع)
بحضور بلدية بني مراد، مدخلة في الخصام

الموضوع: تنفيذ

الكلمات الأساسية: التزام - تنفيذ بطريق التعويض.

المرجع القانوني: المادة 176 من القانون المدني.

**المبدأ: يستوجب التنفيذ بطريق التعويض، قيام علاقة
تعاقدية، مع استحالة تنفيذ الالتزام.**

إن المحكمة العليا

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

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناءً على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581
من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/03/04 وعلى مذكرة الرد التي
تقدم بها محامي المطعون ضده.

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

الغرفة العقارية

فصلاً في الطعن بالنقض المرفوع من الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري ممثلة بمديرها بتاريخ 2014/03/04 ضد القرارين الصادرين عن مجلس قضاء البلدية - الغرفة العقارية - الأول بتاريخ 2013/12/29 رقم القضية 13/04561 والثاني في 2014/01/15 رقم القضية 13/04117 القرار الأول والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والفرعي، وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2013/07/10 مبدئياً وتعديله بخفض مبلغ التعويض المحكوم به إلى ثلاثة ملايين دينار 3.000.000 دج.

والقرار الثاني قضى: بإلغاء الحكم المستأنف وهو نفس الحكم المذكور أعلاه والقضاء من جديد بإلزام المستأنف عليها (الوكالة الطاعنة) بإتمام إجراءات نقل الملكية تطبيقاً لقرار الإستفادة الخاص بالمالك للقطعة الأرضية الكائنة ببني مراد.

حيث أن الوكالة الولائية للتنظيم والتسيير العقاري قد أودعت عريضة طعن بالنقض تخص القرارين المذكورين أعلاه بواسطة وكيلها الأستاذ ديشيشة فاروق المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا وأثار ثلاثة أوجه للطعن بالنقض.

حيث أن المدعى عليه في الطعن قد أودع مذكرة رد بواسطة وكيله الأستاذ عالية توفيق الغزالي المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا والذي تمسك برفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض المرفوع من الوكالة الطاعنة ضد القرارين المذكورين أعلاه جاء وفقاً للأشكال الجوهرية في الإجراءات يتعين قبوله.

من حيث الموضوع:

الوجه الأول: والمأخوذ من تناقض أحكام غير قابلة للطعن العادي وفقاً للمادة 14/358 من ق.إ.م.إ،

ومفاده تم إستئناف الحكم المؤرخ في 2013/07/10 من قبل المدعى عليه في الطعن والطاعة أدى إلى صدور قرارين مختلفين تماماً ومتناقضين، القرار الأول مؤرخ في 2013/12/29 والقاضي بتأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2013/07/10 مبدئياً وتعديله بخفض مبلغ التعويض المحكوم به إلى ثلاثة ملايين دينار (3.000.000 دج) ... والقرار الثاني والمؤرخ في 2014/01/15 والذي ألغى الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2013/07/10 وقضى من جديد بإلزام الوكالة الطاعة بإتمام إجراءات نقل ملكية العقار تطبيقاً لقرار الإستفادة الخاص بالمالك للقطعة الأرضية ... وبذلك إن هذا التناقض في حد ذاته يؤدي إلى نقض القرارين نظراً لمخالفتهم القانون، ممّا يتعين معه التصريح بنقض وإبطال القرارين.

الوجه الثاني: والمأخوذ من عدم الإختصاص،

إنّ قرار إستفادة الأرض المتنازع عليها صادر عن بلدية بني مراد وهو عقد إداري محض والفحص في مشروعيته أو صحته هو من إختصاص القاضي الإداري وحده عملاً بالمادتين 800 و801 من ق.إ.م.إ، وأن المحكمة والمجلس قد إستبعدوا تطبيق المادة 73 من القانون رقم 90/25، وأسسوا القرارين على المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 90-405 والمتضمن قواعد إنشاء وتنظيم الوكالات العقارية والمادتين 176-182 من القانون المدني.

وأنّ إعتقاد قضاة الموضوع المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه يخالف تماماً الحكم الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 2013/04/15 والقاضي برفض دعوى المدعى عليه في الطعن عملاً بالمادة 73 من القانون رقم 90-25 ممّا يتعين معه نقض القرارين المطعون فيهما.

الغرفة العقارية

الوجه الثالث: والمأخوذ من مخالفة القانون،

الفرع الأول: مأخوذ من خرق المادة 73 من القانون رقم 25-90، والمتضمن التوجيه العقاري،

الفرع الثاني: مأخوذ من مخالفة المادة 793 من القانون المدني،

عن الوجهين الأول والثاني لتكاملهما وترابطهما: والمأخوذ من وجود تناقض بين قرارين صادرين عن نفس الجهة القضائية وبدون حاجة للإجابة عن الوجه الثالث،

حيث يستخلص من أصل الطلب القضائي المتمسك به من المدعي الأصلي (المدعى عليه في الطعن) بدعوى أنه إستفاد بقطعة ترابية من لدن البلدية المدخلة في الخصام بموجب قرار صادر عن البلدية ومساحة القطعة 120 م² وأنه قام بدفع ثمن القطعة الأرضية غير أن المدعى عليها (الطاعنة) إمتنعت عن نقل هذه الملكية، وذلك إستناداً للمادة 361 من القانون المدني وإلزام الوكالة الطاعنة بإتمام إجراءات البيع وفي حالة الإستحالة تعويضة بمبلغ 5.000.000 دج.

وحيث ثابت من الحكم الصادر بتاريخ 2013/07/10 أنه قضى بإخراج البلدية المدخلة في الخصام لإنعدام صفتها، وفي الموضوع إلزام الوكالة الطاعنة بأن تدفع للمدعي (ب. ع) (المدعى عليه في الطعن) مبلغ 6.000.000 دج (ستة ملايين دينار) وذلك يمثل قيمة الأرض موضوع النزاع... والمقدر مساحتها 120 م².

حيث أن الحكم المشار إليه أعلاه كان محل طعن بالإستئناف من الوكالة الطاعنة بتاريخ 2013/08/13، وتمسكت الوكالة الطاعنة بأنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة 179 من القانون المدني في قضية الحال نظراً لكون أن الوكالة الطاعنة لا تربطها أية علاقة تعاقدية مع المدعى عليه في الطعن، وتمسكت البلدية بأن مقرر الإستفادة المتمسك به من المدعى عليه في الطعن غير قانوني.

الغرفة العقارية

فإنتهى الإستئناف المذكور بصدور القرار المطعون فيه والمؤرخ في 2014/01/15 رقم القضية 13/04117 قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلزام المستأنفة بإتمام إجراءات نقل ملكية العقار تطبيقاً لقرار الإستفادة الخاص بالمدعى عليه في الطعن.

وحيث أنه بتاريخ 2013/09/24 طعن بالإستئناف (ب.ع) المدعى عليه في الطعن الحالي في نفس الحكم الذي سبق الطعن فيه بالإستئناف من الوكالة الطاعنة، وإنتهى الإستئناف المرفوع من المدعى عليه في الطعن ضد الحكم الصادر بتاريخ 2013/07/10 بصدور القرار المطعون فيه الثاني، والمؤرخ في 2013/12/29 قضى في الموضوع بتأييد الحكم المستأنف مبدئياً وتعديلاً له بخفض مبلغ التعويض المحكوم به إلى ثلاثة ملايين دينار (3.000.000 دج).

وحيث والحالة هاته أصبحنا أمام قرارين متناقضتين يتعين التصدي للفصل في الطعن بالنقض المؤسس على أحكام المادة 14/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فعن القرار الصادر بتاريخ 2013/12/29، فإن قضاة الموضوع قد قضوا بإلزام الوكالة الطاعنة بدفعها للمدعى عليه في الطعن مبلغ 3.000.000 دج إستناداً إلى أحكام المادة 176 من القانون المدني، فإن المادة 176 جاءت تحت الباب الثاني من القانون المدني والمتعلق بآثار الإلتزام.

وحيث ثابت من ملف الدعوى أن المدعى عليه لا تربطه أية علاقة تعاقدية، وأن المقرر المحتج به من المدعى عليه في الطعن قد جاء مخالفاً لأحكام المادة 73 من القانون 90/25 والمتضمن قانون التوجيه العقاري، ومن ثم يتعين معه نقض القرار المطعون فيه وإحالة الدعوى أمام قضاة الموضوع في القرار الصادر بتاريخ

الغرفة العقارية

15/01/2014 رقم القضية 14/04117 فإن هذا القرار جاء مخالفاً لأحكام المادة 73 من قانون رقم 90/25 وقد فصلت المحكمة الإدارية في شأن مقرر المدعى عليه في الطعن والمتعلق بالنزاع الحالي، وإنتهت دعوى المدعى عليه في الطعن الرامية إلى إلزام بلدية بني مراد بنقل الملكية والتعويض، لصدور حكم عن المحكمة الإدارية بتاريخ 15/04/2013، برفض الدعوى لعدم التأسيس عملاً بالمادة 73 من القانون رقم 90/25، ومن ثم يتعين معه نقض وإبطال القرار المطعون فيه والمؤرخ في 15/01/2014 وبدون إحالة عملاً بالمادة 365 من ق.إ.م.إ.

أما فيما يخص القرار الصادر بتاريخ 29/12/2013 فإن قضاة الموضوع لم يبينوا في قضائهم الأساس القانوني المعتمد عليه في تعويض المدعى عليه في الطعن بمبلغ ثلاثة ملايين دينار بدعوى أنه إستحال تنفيذ الإلتزام عيناً، دون التحقق من وجود علاقة تعاقدية بين الطاعن والوكالة الطاعنة هذا من جهة والتحقق من صحة العقد الذي يحوزه المدعى عليه في الطعن ومدى مشروعيته من جهة أخرى، ومن ثم يتعين معه نقض القرار الصادر بتاريخ 29/12/2013.

حيث أن خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية.

فلهذه الأسباب

تقضى المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلاً وموضوعاً :

أولاً: نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية بتاريخ 15/01/2014 رقم القضية 14/04117 وبدون إحالة.

الغرفة العقارية

ثانياً: نقض وإبطال القرار الصادر بتاريخ 2013/12/29 تحت رقم 13/04561 وإحالة الملف وأطراف الدعوى على نفس المجلس مشكلاً من هيئة أخرى للفصل فيهما من جديد طبقاً للقانون.

تحميل المدعى عليه في الطعن المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وستة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع.