

الغرفة العقارية

ملف رقم 1002024 قرار بتاريخ 2016/09/21

قضية (ز. ر) ضد (م. ب) بحضور الموثق (د. م) مدخل في الخصام

الموضوع: وعد بالبيع

الكلمات الأساسية: بيع - بيع بالإيجار - مستفيد.

المرجع القانوني: المادة 71 من القانون المدني.

المبدأ: لا يقتصر الوعد بالبيع على البيع فقط بل يشمل كذلك البيع بالإيجار.

يحق للمستفيد في عقد البيع بالإيجار إبرام عقد الوعد بالبيع متى توفرت شروط المادة 71 من القانون المدني.

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 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581
من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/03/18.

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

مجلة المحكمة العليا - العدد الثاني 2016

الغرفة العقارية

حيث أن المسمى (ز.ر) طعن بطريق النقض بتاريخ 2014/03/18
في القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2014/01/23
القاضي بـ:

في الشكل: قبول الإستئناف.

وفي الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة
الحراش بتاريخ 2013/10/24 في جميع ما قضى به والفصل من
جديد بإبطال عقد الوعد بالبيع المبرم بين الطرفين بتاريخ
2006/11/12 المتضمن الشقة الكائنة بحي (.....) مع كل الآثار
المترتبة عليه ورفض ما زاد عن ذلك من الطلبات.

حيث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ
زيدان محمد عريضة تتضمن أربعة أوجه للطعن.

الوجه الأول: مأخوذ من إغفال الأشكال الجوهرية في
الإجراءات،

ومفاده أن المدعى عليه في الطعن لم يدخل وكالة "عدل" المالكة
في الخصام وأن المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 لا
تجيز نقل الملكية للمستأجر في إطار البيع بالإيجار إلا بعد دفع آخر
قسط من ثمن السكن ومن ثم فلا صفة لهذا الأخير في رفع الدعوى
خلافًا لما ذهب إليه قضاة المجلس.

الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة القانون،

ومفاده أن عقد البيع بالإيجار منظم بالمرسوم رقم 105/01
والمراسيم المعدلة له، وأن إدخال الوكالة في الخصام كفيل لتحديد
المخالفات لأحكام هذا المرسوم والعقوبات المترتبة عليها، ولا يجوز
للمدعى عليه أن يؤسس دعواه على خطئه، إذ لا يجوز له المطالبة
بإبطال عقد الوعد بالبيع، بعد تسليم الطاعن مفاتيح الشقة ووكالة
خاصة تخوله تمثيله أمام الوكالة والقيام بكافة الإجراءات القانونية
المتعلقة بالشقة.

الغرفة العقارية

الوجه الثالث: مأخوذ من تجاوز السلطة،

ومفاده أن المجلس قد برر قضاءه بأن النزاع يتعلق بالعدول عن عقد البيع، على الرغم من تمسك الطاعن بضرورة إدخال المالك الأصلي وهو وكالة عدل في الخصام، ولم يناقش القضاة هذا الدفع معترفين للمدعى عليه بالصفة في الدعوى مما يشكل تجاوزا للسلطة يعرض القرار للنقض والإبطال.

الوجه الرابع: مأخوذ من القصور في التسبيب،

أن الواعد قد خالف أحد التزاماته الواردة في عقد البيع بالإيجار في البند 9 حيث لا يجوز له التنازل عن المسكن إلا بعد نقل الملكية، وهو ما يثبت سوء نيته عندما رفع دعوى الحال، هذا من جهة ومن جهة أخرى فإن عقد الوعد بالبيع يتوفر على كل المسائل الجوهرية وفقا لنص المادة 71 ق م، وأن قضاة المجلس لم يردوا على دافع الطاعن بهذا الخصوص مما يشوب القرار بالقصور في التسبيب ويعرضه للنقض والإبطال.

وحيث أن المدعى عليه في الطعن لم يرد على عريضة الطعن المبلغة إليه بتاريخ 2014/04/16.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث أن الطعن جاء مستوفيا لأوضاعه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

عن الوجه الثاني بالأولوية:

حيث يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم بإبطال عقد الوعد بالبيع بنوه على سند من القول

الغرفة العقارية

"بأن الواعد لم يصبح مالك للعقار، وهو ليس سوى مستأجر، وأن عقد الإيجار لا يمنح للمستفيد سوى حقا شخصيا مما لا يجوز له إبرام الوعد بالبيع".

لكن ولما كان المقرر قانونا وقضاء أن الوعد بالبيع لا يقتصر على البيع فقط، بل يشمل كل العقود ويجوز فيه الوعد بشيء يدخل في ذمة الواعد مستقبلا، ويكفي توافر شروط المادة 71 ق م في عقد الوعد.

وحيث أنه ومتى كان الأمر كذلك، وكان البيع بالإيجار يأخذ حكم عقد البيع غير أن الملكية لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد تسديد ثمن المبيع بعد تسديد الأقساط في شكل بدل الإيجار، فللمستفيد الحق في إبرام الوعد بالبيع، ومن ثم يكون القضاة بقضائهم كما فعلوا قد خالفوا القانون وعرضوا قرارهم للنقض والإبطال.

وحيث أنه تبعا لما تقدم ومن دون حاجة لطرق باقي الأوجه يتعين التصريح بتأسيس الطعن والقضاء بنقض وإبطال القرار المطعون فيه.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وموضوعا.

وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2014/01/23 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

وبإبقاء المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده.

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