

الغرفة العقارية

ملف رقم 1112757 قرار بتاريخ 2018/05/17

قضية (د.س) ضد (ب.ف) و (ب.ع)

الموضوع: وكالة

الكلمات الأساسية: وكيل - عزل - تبليغ.

المرجع القانوني: المواد 76، 585 و586 من القانون المدني.

المبدأ: لئن كان عزل الوكيل يؤدي إلى انتهاء الوكالة، فإن عدم ثبوت علم الوكيل بعزله، يجعل تصرفاته القانونية المبرمة بموجب الوكالة، تتصرف إلى الأصيل، بقوة القانون.

إن المحكمة العليا

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 2015/09/09. بعد الإطلاع على مذكرة الرد.

بعد الاستماع إلى السيدة عداد جميلة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيدة زبيري فضيلة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث أنه وبموجب عريضة مودعة أمام أمانة ضبط المحكمة العليا بتاريخ 09 سبتمبر 2015 بواسطة الأستاذ كحول أحمد المعتمد لدى المحكمة العليا طعن (د.س) عن طريق النقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة (الغرفة العقارية) بتاريخ 15/06/28 فهرس 15/02759 القاضي بتأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة زيغود يوسف بتاريخ 15/04/13 فهرس 15/00299.

الغرفة العقارية

حيث أن المطعون ضدهما بلغا ودفعا (ب.ف) مذكرة رد بواسطة محاميه الأستاذ منفوش محفوظ التمس من خلالها برفض الطعن بينما المطعون ضده (ب.ع) لم يدفع مذكرة رد.

حيث أن الطعن الحالي استوفى الشروط الشكلية المقررة قانونيا.

حيث أن الأستاذ كحول أحمد الطاهر أثار في حق الطاعن وجهين للطعن.

الوجه الأول مكون من فرعين: وهو مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات طبقا للمادة 358 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى مخالفة المادة 546 من نفس القانون بعدم إيداع التقرير من طرف المستشار المقرر بأمانة ضبط المجلس قبل 08 أيام من انعقاد جلسة المرافعة كما أن القرار لم يشر إلى إيداع التقرير وفقا لمقتضيات المادة 554 من نفس القانون المذكور أعلاه.

الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة القانون طبقا لنفس المادة المذكورة أعلاه فقرة 05،

بدعوى أن المدعي في الطعن قد وكل المدعى عليه بموجب عقد توثيقي مؤرخ في 2010/10/04 ليقوم مقامه بالتصرف في العقار السكني بدون استثناء وأنه قام بعزل المدعى عليه الأول بموجب عقد توثيقي مؤرخ في 2011/01/05 مع تبليغ العزل بواسطة محضر قضائي بتاريخ 2011/01/11 إلى مدير المحافظة العقارية التي يوجد بمقرها العقار مع التنويه فيه أن كل تصرف ينصب على العقار يعتبر لاغيا من تاريخ التبليغ وقد استلم المحافظ العقاري المحضر بنفس التاريخ وفقا لما يشير إليه ختم المصلحة ومع ذلك قام المدعى عليه بالتصرف في العقار ببيعه للمدعى عليه الثاني بموجب الوكالة التي تم عزله منها مما يجعل التصرف باطلا بطلانا مطلقا وهو تصرف في ملك الغير وبما أن القانون لم يشترط أي طريقة يتعين على المتراجع اتباعها للرجوع وهو ما استقرت عليه اجتهادات

الغرفة العقارية

المحكمة العليا وأن المحكمة حين رفضت الدعوى تكون قد خالفت ذلك وأن قضاة المجلس بتأييدهم للحكم يكونوا قد خالفوا القانون.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الأول:

وحيث أن الأصل في الإجراءات الصحة وفقا لما نص عليه القانون وهذا يفترض أن الحكم أو القرار القضائي صدر وفقا لما تقتضيه الإجراءات الشكلية والإجرائية القانونية من ثم فلا ضرر من عدم الإشارة إلى ذلك في القرار في غياب نص قانوني صريح يحدد الجزاء على عدم احترام هذا الإجراء أو الإشارة إليه في القرار تماشيا مع قاعدة لا جزاء بدون نص من ثم فإن الوجه غير سديد.

عن الوجه الثاني:

حيث يتبين من خلال مراجعة الملف وكذا القرار محل الطعن أن جوهر النزاع انصب حول دعوى إبطال البيع المبرم بين المطعون ضده الأول من جهة والمطعون ضده الثاني من جهة أخرى بتاريخ 2011/06/19 والمشهدر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2011/08/21 بحجة أن البيع قد تم بعد عزل الوكيل وهو المدعى عليه (ب.ف) ويكون بذلك قد تصرف في ملك الغير.

حيث يتبين من الملف أن المدعي الطاعن كان قد حرر وكالة موثقة أمام مكتب الأستاذ (زيغود عبد الحميد) بتاريخ 2010/10/04 وكل من خلالها المدعى عليه (ب.ف) ليقوم مقامه في بيع العقار المتمثل في مسكن كائن ببلدية ديدوش مراد إلا أنه وبتاريخ 2011/01/05 قام بعزله أمام موثق آخر وهو الأستاذ الموثق بغنة عبد السلام وتبليغ العزل إلى المحافظة العقارية بقسنطينة بموجب محضر محرر من طرف المحضر القضائي بركاوي عادل بتاريخ 2011/01/11 وبتاريخ 2011/06/19 تصرف الوكيل في العقار بموجب عقد رسمي مشهر محرر أمام مكتب الموثق الأستاذ زيغود عبد الحميد.

الغرفة العقارية

حيث من المقرر قانونا طبقا للمادة 571 من القانون المدني أنه "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل لحساب الموكل وباسمه".

وحيث إذا كان من المقرر قانونا أيضا طبقا للمادة 586 من نفس القانون أن الوكالة تنتهي بعزل الوكيل فإن تحقق ذلك يقتضي الرجوع إلى المادة 585 التي تحيلنا إلى تطبيق المواد من 74 إلى 77 الخاصة بالنيابة في علاقات الموكل والوكيل بالغير الذي يتعامل مع الوكيل وفي هذا الصدد فإن المادة 76 من القانون المدني تنص أنه " إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معا وقت العقد انقضاء النيابة فإن أثر العقد الذي يبرمه معه ، حقا كان أو التزاما يضاف إلى الأصل".

حيث وتماشيا مع هذا النص فإن واقعة العلم بالعزل يجب أن تتحقق قبل إبرام التصرف وهذه لا يمكن أن تتم إلا بتبليغ الوكيل شخصيا باعتباره طرفا في الوكالة.

حيث يتبين من القرار محل الطعن أن قضاة المجلس استنادا على نص المادة 76 المذكورة أعلاه خلصوا إلى أن الوكيل وهو يبرم عقد البيع لم يكن يعلم أنه قد تم عزله باعتبار أنه لم يبلغ بالغزل بصفة شخصية بل تم التبليغ للمحافظ العقاري الذي لا يعد طرفا في عقد الوكالة بل هو أجنبي عنها و بذلك عنصر العلم لم يتحقق ويكون التصرف الذي أبرمه المدعى عليه بصفته وكيل ودون علمه بواقعة العزل ينصرف إلى الأصل بقوة القانون وعلى هذا الأساس اعتبروا أن الدعوى الرامية إلى إبطال العقد غير مؤسسة ويكونوا بذلك قد طبقوا القانون تطبيقا سليما يجعل من هذا الوجه غير سديد.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى طبقا لنص المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا و بتحميل الطاعن المصاريف القضائية.

الغرفة العقارية

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السابع عشر من شهر ماي سنة ألفين وثمانية عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثالث، والمترتبة من السادة:

| | |
|-------------------|-------------------|
| رئيس الغرفة رئيسا | رواينية عمارة |
| مستشارة مقررة | عداد جميلة |
| مستشارا | العابد عبد القادر |
| مستشارة | مرابط سامية |
| مستشارا | صخراوي حسين |
| مستشارا | كحل الراس محفوظ |

بحضور السيدة: زوبيري فضيلة - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: شامبي محمد - أمين الضبط.