

الغرفة العقارية

ملف رقم 1252446 قرار بتاريخ 2019/03/14

قضية (ع.م) ضد (خ.و)

الموضوع: بيع

الكلمات الأساسية: شراء حقوق متنازع عليها - علم - نزاع.

المرجع القانوني: المادتان 400 و402 من القانون المدني.

المبدأ: لا يعد الحق متنازعا عليه إلا إذا كان كذلك وقت الشراء وكان المشتري عالما به.
إذا قام النزاع بعد الشراء أو بعد حسم النزاع، فلا يعتبر الحق متنازعا عليه.

إن المحكمة العليا

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

بعد مداولة قانونية 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 لدى كتابة الضبط مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2017/04/19 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن السيد (ع.م) طعن بطريق النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2017/03/26 القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

الغرفة العقارية

وتدعيما لطعنه آثار الطاعن ثلاثة أوجه للطعن.

حيث أجاب المطعون ضده بمذكرة يلتمس فيها رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الوجهين الأول والثاني: المتضمنة جمعا لأوجه الطعن،

وحيث أن الوجه المتمسك به أو الفرع منه يجب أن لا يتضمن سوى حالة واحدة من حالات الطعن بالنقض بعد تحديدها.

وحيث تضمن كلا الوجهين حالتين للطعن بالنقض هما انعدام الأساس القانوني، ومخالفة القانون بالنسبة للوجه الأول وانعدام الأساس القانوني وقصور التسبب للوجه الثاني، وهي صيغة مخالفة لأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 565 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يتعين عدم قبول الوجهين.

حول الوجه الثالث: المأخوذ من تحريف المضمون الواضح والدقيق لوثيقة معتمدة بالقرار المطعون فيه،

بدعوى أن الطاعن قدم عقد إيداع شطب عريضة افتتاح الدعوى تثبت أن النزاع محل العريضة المشهورة تم الفصل فيه بحكم المحكمة الإدارية الصادر بتاريخ 2015/03/02 الحائز لحجية الشيء المقضي فيه، بسبب أن الحكم الصادر بتاريخ 2014/06/23 حاز قوة الشيء المقضي به، فالعقار وقت إبرام العقد محل النزاع الحالي لم يكن محل نزاع أمام القضاء، غير أن قضاة المجلس استبعدوا عقد الشطب بدعوى عدم علاقته بالعريضة المشهورة، مما يعد تحريفا لمضمون العقد، وأنه لا مجال لتطبيق أحكام المادة 402 من القانون المدني، كون الطاعن اشترى عقارا مطهرا من أي نزاع بعد أن تم الفصل بأحكام نهائية.

الغرفة العقارية

وحيث أن المقرر قانوناً أنه لا يجوز للقضاة والمحامين والموثقين وأمناء الضبط أن يشتروا بأنفسهم ولا بواسطة اسم مستعار الحق المتنازع فيه كله أو بعضه إذا كان النظر في النزاع يدخل في اختصاص المحكمة التي يباشرون أعمالهم في دائرة اختصاصها وإلا كان باطلاً.

وحيث أن ما يقتضيه التطبيق السليم لهذه القاعدة القانونية هو أن يكون الحق موضوع البيع بمفهوم هذه المادة متنازع عليه وقت الشراء، وأن يكون المشتري عالماً بذلك، فلو قام النزاع بعد الشراء أو كان قائماً وتم حسمه فلا مجال لاعتبار الحق متنازع عليه، فضلاً عن ذلك فإن شهر عريضة افتتاح الدعوى في القضايا المتعلقة بعقار أو بحق عيني عقاري مشهر هو إجراء مرتبط بالنزاع الذي تم الشهر بسببه وجوداً وعدمًا، فهو ليس أبدياً، فإذا ما انتهى النزاع المتعلق بالعقار بموضوع العريضة المشهورة فإن الإبقاء على شهرها يصبح دون جدوى لانتهاء الغرض المتوخى قانوناً من هذا الإشهار، وهو إعلام الكافة بالنزاع القائم بشأن العقار المعين بتلك العريضة الافتتاحية حفاظاً على استقرار المعاملات العقارية، ولحسن سير العدالة، ولذلك فما ذهب إليه قضاة المجلس من القول بأن عقد إيداع شطب شهر عريضة افتتاح الدعوى المتعلقة بالنزاع الذي كان قائماً بين المطعون ضده وآخرين أمام المحكمة الإدارية المتعلقة بقطعتين أرضيتين اشتراهما الطاعن لا يفيد لقبول الدفع المثار من الطاعن في هذا الخصوص لم يكن سديداً، وكان عليهم الرد وبأسباب كافية على ما أثاره الطاعن، إضافة إلى ذلك بخصوص شرائه للقطعة الأرضية موضوع دعوى الإبطال بتاريخ 2015/05/26 بعد الفصل في النزاع حولها أمام المحكمة الإدارية بتاريخ 2015/03/02 باعتباره دفعا جوهريا، قد ينشأ عن مناقشته والرد عليه بأسباب كافية تغيير وجهة الفصل في النزاع، وقضاءهم دون ذلك شوّه القرار المطعون فيه بعيب القصور في التسبيب، مما يعرضه للنقض والإبطال.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه.

الغرفة العقارية

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلا وموضوعا.

وبنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2017/03/26 تحت رقم 17/00052، وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

و بإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع عشر من شهر مارس سنة ألفين وتسعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمترتبة من السادة:

بن عميرة عبد الصمد	رئيس القسم رئيسا مقررا
فريمش اسماعيل	مستشـارا
دريزي فاطنة زوجة تريكات	مستشـارة
رقاز محمد	مستشـارا

بحضور السيد: حجار خرفان سعد - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: قندوز عمر - أمين الضبط.