ملف رقم 1167075 قرار بتاريخ 2019/03/14

قضية (م.ب) ومن معها ضد الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاري الحضري بحضور شركة توزيع الكهرباء والغاز

الموضوع: مقايضة

الكلمات الأساسية: مفاوضات - مسؤولية تقصيرية.

المرجع القانوني: المادتان 415 و124 من القانون المدني.

المبدأ: التصرفات المتبادلة بين الأطراف التي تسبق التعاقد الرسمي في العقار هي عبارة عن مفاوضات لا يترتب عنها أي مسؤولية عقدية، باعتبارها عملا ماديا وليس قانونيا، غير أنها قد ترتب المسؤولية التقصيرية إذا ثبت خطأ من عدل عن إتمام التصرف بالتعاقد النهائي الرسمي.

إن المحكمـــة العلـــيا

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 لدى كتابة الضبط مجلس قضاء النعامة بتاريخ 2016/01/13 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدها.

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 السيدة (م.ب) ومن معها طعنوا بطريق النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء النعامة بتاريخ 2015/07/13 القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

وتدعيما لطعنهم أثار الطاعنون **وجهين للطعن**.

حيث أجابت المطعون ضدها بمذكرة تلتمس رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل :

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الوجهين معا لتكاملهما: المأخوذة من مخالفة القانون وقصور التسبيب،

وحاصلهما أن موضوع النزاع يتعلق بعقد مقايضة اتفق فيه الطرفان على جميع المسائل الجوهرية، وعبرت المطعون ضدها عن التعاقد بالمداولة الصادرة عنها والتي بمقتضاها قام الطاعنون بتسديد الثمن الذي يمثل الفارق بين ثمن القطعتين محل المقايضة، وكان ذلك يطلب من المطعون ضدها لفائدة مؤسسة سونلغاز قصد تمرير خط كهربائي وسلمت لهم شهادة تخصيص وشهادة تعمير بسعي من المطعون ضدها،

ولذلك كان على المجلس تطبيق أحكام المواد 62، 65، 413 و 414 من القانون المدني.

وحيث أن الثابت لقضاة المجلس من وقائع الدعوى أن الطاعنين يملكون على الشياع قطعة أرض بعقد رسمي مشهر مساحتها 300 م^2، وأن المطعون ضدها عرضت عليهم قطعة أرضية أخرى من أملاكها مقابل تنازلهم عن قطعتهم لمنحها لمؤسسة سونلغاز لاستغلالها في تمرير خط كهربائي ذو ضغط عالي، وبعد موافقتهم كلفت المطعون ضدها خبيرا

لتقويم القطعة الأرضية التي يملكها الطاعنون، ثم أصدرت مداولة بذلك وأصدرت شهادة تخصيص للقطعة الأرضية رقم 335 للمطعون ضدهم بدلا من القطعة الأرضية رقم 321، وكذلك شهادة تعمير ثم ألزمتهم بدفع الفارق بين ثمن القطعتين، فقاموا بتسديد ذلك لدى حسابها البنكي، غير أنها امتنعت بعد ذلك عن تجسيد التصرف القانوني من جانبها وذلك بإبرام عقد مقايضة في الشكل الرسمي، بدعوى أنه لا يجوز إلزامها بالتعاقد وأن على الطاعنين مخاصمة مؤسسة سونلغاز.

وحيث أنه، وان كان المقرر قانونا أنه يجوز إجبار المدين على تنفيذ التزامه بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر إذا كان الالتزام معين بالذات ويملكه الملتزم، غير أنه يتعين في ذلك مراعاة إجراءات الشهر العقاري والرسمية، وهو ما لم يتوفر في الاتفاق الذي أعده الطرفين للتعاقد حالة كون العقد المراد إبرامه هو عقد مقايضة - كما كيفه قضاة الموضوع - يسري عليه ما يسري على عقد البيع المنصب على عقار، ولذلك فإن قضاة المجلس حين اعتبروا - وعن صواب - أن ما تم بين الطرفين لا يعد، وأن يكون مفاوضات كان في محله، ذلك لأن مرحلة المفاوضات التي تسبق التعاقد هي عمل مادي وليس عمل قانوني، فلا يترتب على من يعدل عنها أية مسؤولية عقدية، وإن كان يمكن أن يرتب مسؤولية تقصيرية إذا أثبت من أصابه ضرر خطأ من عدل عن إتمام المفاوضات بالتعاقد وفقا للأشكال التي حددها القانون، لذلك فما أثاره الطاعنون لم يكن سديدا ويتعين رفضه.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه.

فلهـــذه الأســـباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلا وبرفضه موضوعا.

وبإبقاء المصاريف القضائية على الطاعنين.

بذا صـدر القـرار ووقـع التصريح بـه فـي الجلسـة العلنيـة المنعقـدة بتـاريـخ الرابع عشر من شهـر مارس سنـة ألفيـن وتسعة عشر من قبل المحكمة العليـا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمتركبة من السـادة:

بـن عميـرة عبـد الصمـد	رئيس القسم رئيسا مقررا
فريـمـش اسـمـاعـيـل	مستشـارا
دريزي فاطنة زوجة تريكات	مستشـارة
رقـاز مـحـمـد	مستشـارا

بحـضـور السيـد: حجار خرفان سعد - المحـامـي العـام،

وبمسـاعـدة السـيد: قندوز عمر - أمـيـن الـضـبـط.