

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1214789 قرار بتاريخ 2019/10/10

قضية (ق.ف) ضد مؤسسة الترقية العقارية بروموسكي

**الموضوع: دفع غير مستحق**

**الكلمات الأساسية: بيع بالإيجار - الرسمية - استرداد الثمن - تعويض.**  
**المرجع القانوني: المادة 143 من القانون المدني.**

**المبدأ: عدم إفراغ الاتفاق المتضمن بيع عقار في إطار البيع بالإيجار في الشكل الرسمي، لا يحرم المشتري من المطالبة باسترداد ثمن البيع والتعويض، تطبيقاً للقواعد العامة لأن الثمن المقبوض يعد دفعا غير مستحق.**

### 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 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن  
بالنقض المودعة بتاريخ 2016/11/17.

بعد الاستماع إلى السيدة بشير عائشة المستشارة المقررة في تلاوة  
تقريرها المكتوب، وإلى السيدة حميسي خديجة المحامية العامة في تقديم  
طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعن (ق.ف) طعن بطريق النقض بتاريخ 2016/11/17 في  
القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة بتاريخ 2014/11/19  
القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم  
التأسيس.

## الغرفة العقارية

وتدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة محاميته الأستاذة نطور زينب بعريضة تتضمن وجهين للطعن بالنقض.

**الوجه الأول: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا لنص المادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،**

لأن قضاة المجلس أخلطوا بين المطالبة بتنفيذ التزام تعاقدي بمقابل عن طريق التعويض وبين نقل الملكية والحق العيني الذي يستوجب الرسمية والشهر، وأن موضوع الدعوى يدور حول المطالبة بالتعويض بمقابل جراء الامتناع عن التنفيذ العيني للالتزام التعاقدي الذي مفاده تحرير عقد البيع على التضاميم أمام الموثق وهذا الالتزام يقع على عاتق المطعون ضدها وامتنعت عن تنفيذه وهذا يجبر للقاضي تحديد التعويض الملزم له الذي يبنى على ثلاثة عناصر: - طبيعة الالتزام التعاقدي محل الامتناع عن تنفيذه عينا، - درجة تعنت المدين المتعاقد عن تنفيذ العيني بالنظر للالتزام التعاقدي الملزم به - والضرر اللاحق بالمتعاقد الدائن جراء امتناع المتعاقد المدين عن تنفيذ التزامه عينا، ومنه فإن قضاة المجلس جانبوا الصواب لأن امتناع المطعون ضده عن تنفيذ التزامه المتعلق بتحرير العقد في شكله الرسمي وأن الاتفاق التعاقدي وإفراغه ضمن محرر عريف وهي شهادة الحجز طبقا للقواعد العامة لا تحرم الطاعن كدائن من حقه فيه المطالبة بالتعويض بمقابل عن امتناع المطعون ضده عن التنفيذ العيني للالتزام وأن القرار جاء مخالف للقانون ومنعدم الأساس القانوني ستوجب نقضه وإبطاله بهذا الوجه.

**الوجه الثاني: المأخوذ من قصور الأسباب طبقا لنص المادة 10/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،**

لأن القرار جاء غير مسببا تسببيا قانونيا مخالفا لنص المادة 554 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مع الإشارة إلى النصوص القانونية ويتم الرد على كل الطلبات والأوجه المثارة واكتفى القضاة على القول بوقائع الدعوى تخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري دون أن يناقش موضوع الدعوى الحالية الذي يتمحور حول المطالبة

## الغرفة العقارية

بالتنفيذ العيني للاتفاق بمقابل عن طريق التعويض ولن بينوا قرارهم على نصوص قانونية تبرر إلغائهم للحكم المستأنف ويكون بذلك قرارهم مشوب بعيب القصور في التسبب يستوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

ورغم القيام بإجراءات التبليغ لعريضة الطعن بالنقض إلى المطعون ضدها إلا أنها لم تقدم أي مذكرة جوابية.

### وعليه فإن المحكمة العليا

#### في الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه الشكلية وجاء مطابقاً للقانون مما يتعين قبوله شكلاً.

#### في الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقاً لنص المادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالأولوية دون حاجة لمناقشة الوجه الآخر،

حيث أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه الذي ألغى الحكم الصادر عن محكمة أول درجة ورفض دعوى الطاعن (ق.ف) لعدم التأسيس بأنه حدد موضوع الدعوى بأنه يتعلق بتنفيذ التزام عن طريق التعويض.

حيث أن قضاة الموضوع أسسوا قرارهم على أحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الساري المفعول آنذاك والذي كان يستوجب أن يكون التعامل في العقار وإن كان في إطار عمليات الترقية بموجب سند رسمي مشهر.

لكن حيث أن المطالبة القضائية لا تنصب على طلب نقل الملكية والحق العيني وإنما تتعلق بالتعويض بمقابل من جراء الامتناع عن التنفيذ العيني وهذا ما أثاره الطاعن.

حيث أن من الثابت أن الطاعن سدد كل الأقساط التي تمثل ثمن السكن المتفق عليه والمقدر بـ 2.700.000 دج وقد امتنعت المطعون ضدها

## الغرفة العقارية

تسليم السكن وأن ذلك ما يرتب لفائدة الطاعن حقا شخصيا للمطالبة بتنفيذ مقابل وأن هذا الالتزام ترتب على عقد ولو كان باطل لم يستوف الإجراءات الشكلية بل حتى إن كان غير موجود منعدما وتطبيقا لنص المادة 103 من القانون المدني يعاد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد في حالة بطلان العقد أو إبطاله.

حيث أنه تطبيقا لنص المادة 143 من القانون المدني فإن المطعون ضدها استلمت مبالغ تمثل ثمن البيع المسكن للطاعن ولم تف بالتزاماتها ومن ثم وجب عليها رد هذه المبالغ وتطبيق المادة 144 من نفس القانون أنه يصبح استرداد غير المستحق إذا كان الوفاء قد تم تنفيذه للالتزام لم يتحقق سببه أو للالتزام زال سببه.

حيث أن عدم إفراغ الاتفاق في قالب رسمي لا يحرم الطاعن تطبيقا للقواعد العامة من حقه في المطالبة باسترداد ثمن البيع والتعويض بمقابل عن امتناع المطعون ضدها عن التنفيذ العيني للالتزام.

حيث أن قضاة المجلس لم يعطوا بالصورة التي طبقوا بها في النزاع الحالي أي أساس قانوني لقرارهم مما يستوجب نقضه وإبطاله.

حيث أنه من يقع عليه الحكم يلتزم بالمصاريف القضائية.

### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن بالنقض شكلا.

في الموضوع: نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سكيكدة بتاريخ 2014/11/19 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

وتحميل المطعون ضدها المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر أكتوبر سنة ألفين وتسعة عشر من قبل

### الغرفة العقارية

المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع، والمترتبة من  
السادة:

فريمش اسماعيل	رئيس القسم رئيسا
بشير عائشة	مستشارة مقررة
حمري ميالود	مستشارا
بن عمران ربيعة	مستشارة
حسبلاوي فاطمة الزهراء	مستشارة

بحضور السيدة: حميسي خديجة - المحامي العام،  
وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.