

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1247088 قرار بتاريخ 2020/09/10

قضية ورثة (س.ع) ضد (ه.م) ومن معه

**الموضوع: بيع بالمزاد العلني**

**الكلمات الأساسية: بيع عقاري - قاضي عقاري - قاضي إجرائي.**  
**المرجع القانوني: المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.**

**المبدأ: لا يدخل، ضمن صلاحيات قاضي البيوع العقارية، إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي يتم على أساسها البيع بالمزاد العلني، وإنما هو مجرد قاض إجرائي، يتأكد من صحة إجراءات هذا البيع.**

### إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 و378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2017/03/29 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده (ه.م).

بعد الاستماع إلى السيدة العزري فتيحة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب والى السيدة زوييري فضيلة المحامية العامة في تقديم طلباتها المكتوبة.

حيث أن الطاعنين ورثة (س.ع) وهم: أرملة (ع.ز) وأبنائه (س.س) - (م) - (ك) - (ز) - (ع) و(ص) وأبناء ابنه (ت.س) و(ر) قد طعنوا بالنقض بتاريخ 29 مارس 2017 بواسطة عريضة قدمها الأستاذ بوفولة زيتوني، المحامي المعتمدة لدى المحكمة العليا، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة الغرفة العقارية بتاريخ 31 ديسمبر 2015 فهرس رقم 15/04857 الذي قضى بقول الاستئناف شكلا وفي الموضوع إلغاء

## الغرفة العقارية

الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 19 جانفي 2015  
فهرس رقم 15/00488 والقضاء من جديد ببطلان حكم رسو المزاد  
العلني الصادر عن محكمة قسنطينة قسم البيوع العقارية بتاريخ 27  
فيفري 2014 تحت رقم فهرس 07/14.

حيث أن المطعون ضده قدم مذكرة جوابية بواسطة الأستاذ بوندير  
عبد الرزاق، المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا التمس من خلالها عدم  
قبول الطعن بالنقض شكلا طبقا للمادة 352 من قانون الإجراءات المدنية  
والإدارية وفي المقابل إلزام الطاعنين بان يدفعوا له 100.000,00 دج عن  
الطعن التعسفي، وفي مذكرة جوابية قدمها الأستاذ بوالقديد إبراهيم  
التمس رفض الطعن بالنقض موضوعا.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى شروطه القانونية فهو مقبول.

حيث أن الأستاذ بوفولة زيتوني آثار في حق الطاعن ثلاثة أوجه للطعن.

### الوجه الأول: مستمد من نص المادة 358 الفقرة 1،

ويتعلق الأمر بمخالفة أحكام المادة 546 من قانون الإجراءات المدنية  
والإدارية إذ لانجد في القرار الإشارة إلى تاريخ إيداع التقرير بأمانة الضبط  
ثمانية أيام على الأقل قبل جلسة المرافعات.

### الوجه الثاني: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا للمادة 358 الفقرة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

إنه تم الفصل بناء على واقعة غير قانونية والمتمثلة في (ثبت للمجلس أن  
البناية محل البيع خاضعة لنظام الملكية المشتركة وطبقا لإرسالية  
المحافظة العقارية بقسنطينة الموجهة للمستأنف فان البناية تحتوي على  
طابق ارضي وطابق أول فقط وأن الطابق الثاني والسطح تم انجازهما  
لاحقا وعلى ذلك فانه كان على قاضي البيوع التحقق من وجودها قانونا)  
وبالتالي حملوا قاضي البيوع البحث من جديد في موضوع الدعوى التي  
سبق الفصل فيها بموجب حكم حاز قوة الشيء المقضي فيه علما أن  
سلطة قاضي البيع تنحصر في مراقبة صحة الإجراءات التي قام بها  
المحضر القضائي لا غير.

## الغرفة العقارية

**الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام التسبيب طبقا للمادة 358 الفقرة 09 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية،**

الفرع الأول وحاصله أن قضاة الموضوع لم يتفحصوا جيدا أوراق الملف حينما توصلوا إلى أن الأمر يتطلب وجود بيان وصفي للتقسيم لأن الحكم الصادر في 24 جانفي 2000 قضى بالمصادقة على الخبرة مبدئيا المنجزة من طرف الخبير بالزررد زغدود وهي مرفقة بمخطط وبيان وصفي للعقار.

### الفرع الثاني:

وحاصله انه جاء في القرار (أن غياب الوثائق المذكورة أدى إلى عدم شهر الحكم بالبيع في المزاد العلني ...) وهو ما يعتبر خرق لمبدأ حجية الشيء المقضي به والأمر يتعلق بالحكم الصادر في 24 جانفي 2000 الذي أصبح نهائي والذي على أساسه تم بيع العقار بالمزاد العلني والذي غلبوا عليه القضاة مجرد إرسالية صادرة عن المحافظة العقارية والذي يعبر عن موقف إداري يمكن لمن رسى عليه المزاد العلني أن ينازع المحافظة العقارية أمام القضاء الإداري.

### وعليه فإن المحكمة العليا

#### عن الوجه الثاني المؤدي إلى النقض ودون حاجة للبقية:

حيث يتضح من مراجعة ملف الطعن والقرار المطعون فيه، أن الدعوى المرفوعة إلى القضاء من قبل المطعون ضدهم ضد الطاعن ترمي إلى إبطال حكم رسو المزاد الصادر عن قسم البيوع العقارية لمحكمة قسنطينة بتاريخ 27 فيفري 2014 لفساد الإجراءات.

حيث يتبين من القرار محل الطعن بان قضاة المجلس تأسسوا في قضائهم بإلغاء الحكم المستأنف الصادر عن محكمة قسنطينة بتاريخ 19 جانفي 2015 والقضاء من جديد ببطلان حكم رسو المزاد العلني الصادر عن محكمة قسنطينة قسم البيوع العقارية بتاريخ 27 فيفري 2014 تحت رقم فهرس 07/14 على أن العقار الذي كان محل البيع بالمزاد العلني خاضع للملكية مشتركة تأسيسا على انه يتكون من طابق

## الغرفة العقارية

ارضي وطابق أول فقط ثم تم انجاز طابق ثاني و انه تم تجزئته إلى قسمين و اللذان تم بيعهما بموجب سنيين تنفيذيين مختلفين يتمثلان في حكم 24 جانفي 2000 و حكم 21 ماي 2007 وانه وفقا للمادتين 67 و 68 من المرسوم 76.63، أن الأمر كان يتطلب وجود بيان وصفي للتقسيم مرفق بمخطط وكان على قاضي البيوع العقارية أن يتحقق من ذلك.

لكن حيث وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بالبيوع العقارية خاصة المادة 740 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما يليها. فانه وبعد إعداد قائمة شروط البيع وتبليغها للمالكين على الشيوخ للعقار محل البيع، فانه ووفقا للمادة 742 منه يمكن للأشخاص المشار إليهم في المادة 740 تقديم الاعتراضات التي تخص كافة العيوب الشكلية والموضوعية المتضمنة في دفتر الشروط والتي يتم الفصل فيها من قبل رئيس المحكمة في جلسة الاعتراضات.

حيث أن المادة 747 منه نصت صراحة على أن رئيس المحكمة لا يصدر أمر بتحديد جلسة البيوع إلا بعد التحقق من الفصل في جميع الاعتراضات التي سجلت.

حيث يتبين مما تقدم بان قاضي البيوع العقارية ليس من صلاحياته إعادة النظر في مدى قانونية قائمة شروط البيع التي يتم على أساسها البيع والتي يتم إعدادها استنادا إلى أحكام قضائية أمرت بالبيع بالمزاد العلني حازت حجية وقوة الشيء المقضي به مؤسسة على خبرة قضائية سبق مناقشة عناصرها الموضوعية، وإنما هو مجرد قاضي إجرائي يتأكد فقط من صحة إجراءات البيع فقط وهو ما كرسته أحكام المادة 753 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وعليه فإن قضاة الموضوع كما فصلوا لم يضعوا لقرارهم أساس قانوني مما يعرضه للنقض والإبطال.

حيث أنه طبقا للمادة 364 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يتعين إحالة القضية على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

## الغرفة العقارية

حيث أنه من خسر الطعن يلزم بالمصاريف القضائية طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### فلهذه الأسباب

#### تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وموضوعا، وبنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة الغرفة العقارية بتاريخ 2015/12/31 فهرس رقم 15/04857 وإحالة القضية وأطرافها على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

تحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر سبتمبر سنة ألفين وعشرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثالث، والمترتبة من السادة:

العابد عبد القادر	رئيس القسم رئيسا
العزري فتيحة	مستشارة مقررة
صخراوي حسين	مستشـارا
شباح عمر	مستشـارا
حاج علي أوشافع	مستشـارا
دحامي علي	مستشـارا

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