

الغرفة المدنية

ملف رقم 1380065 قرار بتاريخ 2021/07/15

قضية (ع.ا) ضد (ق.ب) بحضور (م.م) و(ف.م) مدخلان في الخصام

الموضوع 1: بيع

الكلمات الأساسية: ملك الغير - شهر - وكالة - إلغاء - نفاذ التصرف.

المرجع القانوني: المادة 397 من القانون المدني.

المبدأ: لا يعد نافذا في حق المالك، عقد البيع المشهر، المتضمن التصرف في نصف منابه بالبيع للغير، بناء على وكالة ملغاة.*

الموضوع 2: وكالة

الكلمات الأساسية: إلغاء - إشهار - حقوق عقارية.

المرجع القانوني: المادتان 571 و572 من القانون المدني.

المبدأ: لا يخضع إلغاء الوكالة لإجراء الإشهار، كونها عقد وارد على عمل لا ينشئ أو يعدل أو يلغي حقوقا عقارية مشهورة.

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.

* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الأول 2013، ص 314.

* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الخاص بالغرفة العقارية، 2010، الجزء الثالث.

الغرفة المدنية

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2018/12/19.

بعد الاستماع إلى السيدة بن نعمان ياسمينه المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد سعدون عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طلب الطاعن (ع.ا) بواسطة الأستاذ بلميلود نور الدين المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف بتاريخ 2018/11/11 فهرس 18/02294 القاضي في الشكل قبول الاستئناف ضم الملف رقم 2018/01759 للملف الحالي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة الشلف بتاريخ 2018/06/25 تحت رقم 18/03304 مع تحميل المستأنفين (ع.ا) و(م.م) المصاريف القضائية.

حيث بلغ المطعون المطعون ضدهما (م.م) و(ف.م) بعريضة الطعن بالنقض عن طريق التعليق ولم يقدم جوابا.

حيث قدمت النيابة العامة طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث استوفى الطعن أشكاله وأوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.

حيث استند الطاعن في طلبه إلى ثلاثة أوجه للنقض:

الوجه الأول، مخالفة القانون الداخلي المادة 5/358 من ق ا م و:

مؤداه: أن المطعون ضده يدعى أنه قام بإلغاء عقد الوكالة التي كانت بينه وبين (ف.م) وقام بتبليغها إلى (ف.م) إلا أن محضر تبليغ إلغاء الوكالة والإشعار بالاستلام المرفق بهما ينطويان على تزوير وأن الطاعن رفع شكوى ضد المطعون ضده (ق.ب) من أجل التزوير واستعمال المزور مؤرخة في 2018/09/19 طبقا للمواد 216، 222، 223 من قانون العقوبات وأن الطاعن طلب وقف الفصل في الاستئناف إلى حين الفصل نهائيا في الشكوى وأن قضاة المجلس لم يستجيبوا لطلب وقف الفصل مخالفين المادة 4 من قانون الإجراءات الجزائية مما يؤدي إلى نقض القرار.

الوجه الثاني، انعدام التسبب المادة 9/358 ق ا م وا:

مؤداه: أن الطاعن أثار نقاط قانونية مفادها أن المطعون ضده تنازل لفائدة (ف.م) عن كامل حقوقه المقدره بالنصف في إيجار محل معد للتجارة وذلك بموجب عقد التنازل مؤرخ في 2008/10/08 وأن هذا التنازل لا زال قائماً ولم يتم إلغاؤه وبالتالي فلا مجال للحديث عن إلغاء الوكالة وتبليغها ذلك أن (ف.م) من خلال عقد التنازل صار مالكا لكل المحل التجارى ومن ثمة فإن بيعه للمحل لفائدة (م.م) هو بيع صحيح وأن (م.م) باع المحل لـ (ع.ا) والنقطة الثابتة تتمثل في أن (ق.ب) رفع دعوى من اجل إبطال عقد البيع المؤرخ في 2011/05/26 المشهر في 2011/05/30 مجلد 3708 رقم 65 وانتهت بصدور حكم مؤرخ في 2011/12/12 قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس مؤيد بالقرار المؤرخ في 2012/04/18 وبعد الطعن بالنقض صدر قرار من المحكمة العليا مؤرخ في 2014/11/13 قضى برفض الطعن موضوعا وأن قضاة المجلس لم يناقشوا عقد التنازل الذي تم بين (ق.ب) و(ف.م) كما أنهم لم يناقشوا مسألة سبق الفصل في القضية بموجب حكم نهائي فالقرار محل الطعن مشوب بانعدام التسبب.

الوجه الثالث، القصور في التسبب المادة 10/358 ق ا م وا:

مؤداه: أن المطعون ضده ادعى بأنه بإلغاء عقد الوكالة التي كانت بينه وبين (ف.م) وأنه كان على المطعون ضده أن يقدم اعتراض على أى عملية بيع تتعلق بالمحل مرفق بالعقد الأصيل للملكية ونسخة من إلغاء الوكالة وتبليغها إن كان هناك تبليغ أصلا الأمر الذي لم يقيم به المطعون ضده.

وأن إلغاء عقد الوكالة لم يتم تبليغه إلى المسمى (ف.م) وأنه لا يوجد ما يفيد هذا التبليغ وأن محضر تبليغ عقد إلغاء وكالة المؤرخ في 2011/02/20 محرر من قبل المحضر القضائي حاج بن على عبد الرحمان وأن رقم الرسالة المضمنة المدون بخط اليد على هامش المحضر هو 002447 بينما الرقم المدون في الإشعار هو 00447.

الغرفة المدنية

وأن الإشعار المرفق بمحضر تبليغ عقد إلغاء وكالة لا يتعلق مطلقاً بهذا المحضر وهذا نظراً للاختلاف في الرقم وأنه كان على قضاة المجلس اعتبار محضر تبليغ عقد إلغاء وكالة المؤرخ في 20/02/2011 المحرر من قبل المحضر القضائي حاج بن علي عبد الرحمان والإشعار بالاستلام باطلين بطلاناً مطلقاً واستبعادهما من التطبيق وبالنتيجة اعتبار العقد المبرم بين (م.م) و(ا.ع) عقد صحيح وأن (ف.م) ينكر استلامه لمحضر تبليغ عقد إلغاء وكالة ولم يقيم بالإمضاء عليه الاستلام وأن التوقيع ليس توقيعه وهذا ما هو ثابت من قرار غرفة الاتهام.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الأوجه الثلاثة مجتمعة لارتباطها:

حيث يتبين من القرار المطعون فيه أن دعوى الحال ترمى إلى طلب المطعون ضده الحكم ضد الطاعن بعدم نفاذ عقد البيع المشهر بتاريخ 28/03/2013 مجلد 114/3765 المبرم بين المطعون ضده (م.م) والطاعن (ا.ع) مؤسساً دعواه على أنه تم التصرف بالبيع في منابه المقدر بالنصف بموجب وكالة تم إلغاؤها وصدر حكم قضى بالاستجابة للطلب مؤيد بالقرار محل الطعن.

حيث يتبين بالرجوع إلى القرار محل الطعن أن قضاة المجلس بتأييدهم الحكم المستأنف أسسوا قرارهم على صدور حكم مؤرخ في 04/01/2016 مؤيد بقرار مؤرخ في 10/04/2016 مبدئياً وتعديله بالقول بأن عدم نفاذ العقد المبرم بين (ف.م) و(م.م) يكون في حدود النصف فقط باعتبار أن هذا البيع الذي قضى بعدم نفاذه قد نتج عنه عقد بيع لاحق وهو المطالبة بعدم النفاذ واستندوا في ذلك إلى أحكام المادة 397 من ق م التي مفادها إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع ولا يكون هذا البيع حاجزاً في حق مالك الشيء المبيع ولو أجازته المشتري والظاهر من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس برروا موقفهم بقضائهم بعدم نفاذ التصرف تجاه المطعون ضده المالك

الغرفة المدنية

لنصف لثبوت لديهم أن عقد الوكالة المحرر لفائدة المدخل في الخصام قد تم إلغاؤه بتاريخ 2010/10/05 وبلغ للمعنى في 2011/02/02 حسب محضر تبليغ عقد وكالة وبرد على الدفع بعدم إشهار عقد الوكالة بأنه غير مؤسس وأن قضاة المجلس اعتبروا على صواب أن إلغاء عقد الوكالة لا يخضع لإجراء الإشهار كون عقد الوكالة هو عقد وارد على عمل وبالتالي فهو لا ينشئ حقوقا عقارية ولا يعدلها ولا يلغيها وطالما أن قضاة المجلس بينوا في أسباب القرار أن المدخل في الخصام (م.م) قام بالتصرف بالبيع في المحل التجاري لصالح الطاعن (١.٤) بموجب عقد مشهر بتاريخ 2013/03/28 مجلد 3765 رقم 114 وما دام ثبت أن هذا البيع انصب على عقد بيع ثبت عدم نفاذه في مواجهة المطعون ضده وهذا ما يجعل ما تبعه من تصرفات على نفس المحل غير نافذة في مواجهة المطعون ضده وهو الثابت بموجب القرار العقارى المؤرخ في 2016/04/10 المشهر بتاريخ 2016/12/27 حجم 3898 رقم 27.

وبهذا التعليل قضاة المجلس قد التزموا صحيح القانون وأتوا قرارهم بتسبيب كافي ولم يشوبوه بعيب القصور في التسبيب مما يتعين رفض الأوجه ومعها رفض الطعن.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الطعن طبقا للمادة 378 من ق.م.و.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا

وإبقاء المصاريف القضائية على الطاعن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس عشر من شهر جويلية سنة ألفين وواحد وعشرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة المدنية - القسم الأول، والمتركبة من السادة:

الغرفة المدنية

رئيس الغرفة رئيسا	بن حواء كراطار مختارية
مستشارة مقرررة	بن نعمان ياسميننة
مستشــــارار	شايب سعبيد
مستشــــارار	زيتوني نصييرة
مستشــــارار	بوحيدي نصييرة
مستشــــارار	دنياوي زهييرة

بحضور السيد: سعدون عبد القادر - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: حفصة كمال - أمين الضبط.