

الغرفة العقارية

ملف رقم 1335252 قرار بتاريخ 2021/09/16

قضية (س.ا) ضد (ش.م) و(س.ق)

الموضوع: شفعة

الكلمات الأساسية: شريك في الشروع - حق شفعة - عقد بيع.

المرجع القانوني: المواد 794، 795 و796 من القانون المدني.

المبدأ: يجب أن تتوفر صفة الشريك في الشروع بتاريخ إبرام عقد البيع، لثبوت الحق في الشفعة.

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 2018/05/09 ومذكرة الرد المودعة بتاريخ 2018/07/18.

بعد الاستماع إلى السيدة دحو نصيرة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب، وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية لتطبيق القانون.

حيث طعن (س.ا) بطريق النقض بتاريخ 2018/05/09 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ مخلوف نور الدين المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء سعيدة بتاريخ 2018/04/11 تحت رقم فهرس 18/0334 القاضي:

الغرفة العقارية

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

وتدعيما لطعنه قدم وجها وحيدا للطعن بالنقض بفرعين.

تم تبليغ المطعون ضده (ش.م) بعريضة الطعن بالنقض ورد عن طريق دفاعه المتمثل في الأستاذ بن حمزة الطيب بمذكرة مودعة بتاريخ 2018/07/18 التمس فيها رفض الطعن بالنقض.

تم تبليغ المطعون ضده (س.ق) بتاريخ 2018/07/24 وتوصل ولم يرد على عريضة الطعن بالنقض.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض استوفى شروطه القانونية فهو مقبول.

من حيث الموضوع:

الوجه الوحيد، المتعلق بمخالفة القانون الداخلى طبقا لنص المادة 05/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بفرعيه:

وقد جاء في ملخصهما: إن قضاة الموضوع بنوا تسيبهم على أن المطعون ضده أصبح شريكا على الشيوخ بموجب الحكم الذي رسى عليه المزاد ولا يحق ممارسة الشفعة ضده تطبيقا لنص المادة 02/795 من القانون المدني وان المادة تشير إلى أنه يثبت حق الشفعة للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي إن نص المادة واضح ولا مجال لتفسيره أو القياس عليه وهو الخطأ الذي وقع فيه قضاة الموضوع إذا نص المادة يتكلم عن من يتقرر له حق ممارسة الشفعة وليس النفي من ترفع ضده دعوى الشفعة قضاة الموضوع اعتبروا أن المطعون ضده اكتسب صفة الشريك وهو شريك في الشيوخ فالأجدر بالتطبيق لها نص المادة 03/796

الغرفة العقارية

وبالتطبيق الصحيح لها فإن الطاعن يتقدم على المطعون ضده في الدرجة وهو بالتالي من يتقرر له حق الشفعة بالأفضلية إن قضاة الموضوع اعتبروا أن المدعى عليه في الطعن اكتسب صفة الشريك من يوم صدور حكم المزاد العلني وان هذا الحكم صدر قبل قيد الدعوى محل الطعن الحالي وبالتالي فهو لا يعد أجنبيا وهذا التسبيب مخالف تماما لأحكام المادة 795 من القانون المدني وان المادة تنظم صفة الشريك حين ثبوت حق الشفعة وليس دعوى ثبوت الشفعة ويوجد فرق بين قيام الحق ونشأته وبين دعاوى الناتجة عن نشأة هذا الحق وبالتطبيق الصحيح للمادة 795 من القانون المدني فإن حق الشفعة يثبت للطاعن يوم إبرام العقد بين المطعون ضدهما ونشأ بإنذار المطعون ضده الحق في ممارسة الشفعة وان الطاعن هو صاحب الحق في ممارسة الشفعة وأن عقد البيع بين المدعى عليهما في الطعن حرر بتاريخ 2016/10/11 وقتها لم نكون أمام إجراءات البيع بالمزاد العلني بل حتى أمر الإذن بالتصرف لم يكن قد صدر بتاريخ 2016/12/25 إذ أن ثبوت الحق في الشفعة آنذاك أن المدعى عليه في الطعن مشتري أجنبى وان القصر من اشترى حقوقهم هم من كانوا شركاء في الشيوخ وأن قاضى الدرجة الأولى طبق صحيح القانون لما اعتبر صفة الشريك في الشيوخ المعتد بها يجب أن تتوافر قبل البيع وهو ما لم يتوافر باعتبار أن عقد البيع تم شهره بتاريخ 2016/11/08 أى أكثر من ستة أشهر قبل اكتساب صفة الشريك.

حيث يستخلص من الملف المرفق أمام المحكمة العليا أن الطاعن قد رفع دعوى من أجل ممارسة حقه في الشفعة بحلولة محل المشتري في العقار الملوك له في الشياخ والمبايع للمطعون ضده بقدر 14/832 من 02/04 في الشياخ بموجب عقد بيع محرر بتاريخ 2016/12/22 والمشهدر بالمحافظة العقارية في 2016/12/27 فصدر حكم بتاريخ 2017/11/07 استجاب للطلب على أساس توافر الشروط الموضوعية للأخذ بالشفعة وكذلك الإجراءات والأجال المقررة لرفع الدعوى بعد الاستئناف صدر القرار محل الطعن بالنقض الذي رفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

الغرفة العقارية

حيث أنه الثابت قانونا طبقا لنصوص المواد 794 و795 و796 من القانون المدنى بأن حق الشفعة يثبت للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي والثابت أيضا بأن وقت ثبوت هذا الحق يكون بتاريخ إبرام العقد الذى كان حسبما هو مستتج من ملف الحال بتاريخ 2016/10/11 وانه في هذا التاريخ كان المطعون ضده أجنبيا عن العقد ولم تكن له صفة شريك في الشيوع إلا بتاريخ 2017/05/28 بناء على حكم رسو المزداد اعتبارا أن البائعين قصرا، وأن قضاة المجلس حينما اعتبروا المطعون ضده شريكا في الشيوع بالرغم أن هذه الصفة لم يكتسبها إلا بتاريخ لاحق عن ثبوت حق الطاعن في الأخذ بالشفعة يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون يستوجب نقض القرار.

حيث ان المصاريف القضائية تقع على المطعون ضده (ش.م) طبقا لنص المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا، الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا وموضوعا، نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سعيدة بتاريخ 2018/04/11 تحت رقم 18/0334 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

تحميل المطعون ضده (ش.م) المصاريف القضائية.

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

رئيس القسم رئيسا

دريزي فاطنة زوجة تريكات

مستشارة مقررة

دحو نصيرة

الغرفة العقارية

مستشارة	قاضي فطيمة زوجة هيني
مستشارا	بوعوينة صالح
مستشارة	بوالقرعة فتيحة
مستشارا	لغناصري رشيد

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