

الغرفة العقارية

ملف رقم 1431438 قرار بتاريخ 2023/04/06

قضية (ع.ا) ضد (ب.ع) ومن معه

الموضوع: شفعة

الكلمات الأساسية: تسجيل - شهر - أجل سنة - سقوط الحق - إنذار الشفيع - تثبيت الشفعة.

المرجع القانوني: المادة 807 من القانون المدني.

المبدأ: يقصد بمصطلح التسجيل الوارد في نص المادة 807 من القانون المدني الشهر لدى المحافظة العقارية.*
يحسب أجل سنة المقررة لسقوط الحق في ممارسة الشفعة من تاريخ شهر عقد البيع بالمحافظة العقارية لا من تاريخ تسجيله بإدارة التسجيل والطابع.
إذا لم يوجه البائع ولا المشتري إنذارا إلى الشفيع لممارسة حقه في الشفعة فيفترض فيه علمه بالبيع بمجرد شهر عقد البيع وتمنح له مدة سنة لرفع دعوى تثبيت الشفعة.

إن المحكمة العليا

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 2019/07/18 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الثاني 2012، ص 381.

الغرفة العقارية

بعد الاستماع إلى السيدة داد وردية المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب، وإلى السيد خنيش رابح المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن بالنقض.

حيث أن الطاعن (ع.إ) طعن بطريق النقض بتاريخ 2019/07/18 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ فضيل سعد المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الشلف بتاريخ 2018/10/01 فهرس رقم 18/01815 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بثبوت حق المستأنف (ب.ع) في الشفعة وحلوله محل المشتري (ع.إ) في البيع الجاري بينه وبين (ع.ع) والمحرم من طرف الموثق (ب.ع) بتاريخ 2015/04/06 والمشهر بالمحافظة العقارية بالشلف بتاريخ 2015/06/11 مجلد 3839 رقم 88 مع إلزام المستأنف عليه (ع.إ) وكل من يحل محله بإخلاء العقار محل الشفعة ذي مساحة 3000 م² متر مربع المبين بعقد البيع المذكور أعلاه والمنشآت المشيدة عليه مقابل تعويضه بمبلغ 5.691.000.00 دج.

حيث أن المطعون ضده (ب.ع) قد بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة محاميه الأستاذ لكحل عبد المالك وطلب رفض الطعن بالنقض.

حيث أن المدخل في الخصام (ع.ع) قد بلغ بعريضة الطعن ولم يودع مذكرة جواب.

حيث أن الأستاذ فضيل سعد أثار في حق الطاعن وجه واحد للطعن وهو:

الوجه المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي طبقاً للمادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

ومفاده أن المطعون ضده قد سقط حقه في طلب ممارسة الشفعة طبقاً للمادة 2/207 من القانون المدني والتي تنص على سقوط الحق في ممارسة حق الشفعة بعد انقضاء مدة السنة من يوم تسجيل عقد البيع محل طلب الشفعة أمام مفتشية التسجيل والطابع ذلك أن عقد البيع مسجل بتاريخ 2015/04/30 ومشهر بتاريخ 2015/06/11 وأن أجل السنة يبدأ حسابه

الغرفة العقارية

من تاريخ تسجيل العقد وليس شهره مما يجعل أن الدعوى قد رفعت خارج الأجل القانوني، مما يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه القانونية ولذلك فهو مقبول شكلاً.

في الموضوع:

عن الوجه الوحيد المثار: والمأخوذ من مخالفة القانون الداخلي،

حيث يتبين من القرار المطعون فيه ووثائق الملف أن موضوع الدعوى يتعلق بتثبيت حق الشفعة للمطعون ضده (المدعي الأصلي) وذلك بحلولة محل المشتري (الطاعن) في عقد البيع المبرم بين المدخل في الخصام كبائع والطاعن كمشتري والمشهر بالمحافظة العقارية بالشلف بتاريخ 2015/06/11.

حيث أن المطعون ضده أسس دعواه على أنه مالك في الشيوع مع البائع (أي المدخل في الخصام) بموجب عقد البيع المشهر في 2014/12/21 لحقوق عقارية مشاعة تقدر بـ 240 م² متر مربع مأخوذ مساحة مشاعة في القطعة الأرضية التي كان جزء منها محل بيع بموجب العقد المشفوع فيه لفائدة الطاعن، وأنه وطبقاً للمادة 795 من القانون المدني يحق له ممارسة حق الشفعة، ودفع حينها المدعي عليه أي الطاعن حالياً بسقوط حق المدعي في ممارسة الشفعة لانقضاء الأجل القانوني المحدد بسنة من يوم تسجيل عقد البيع طبقاً للمادة 807 من القانون المدني.

حيث أن ما ينعاه الطاعن على القرار المطعون فيه بدعوى مخالفته لأحكام المادة 807 فقرة 2 من القانون المدني على اعتبار أن هذه المادة تنص على أن مدة السنة المقررة لسقوط الحق في ممارسة الشفعة تبدأ من تاريخ التسجيل وليس الشهر غير مؤسس ذلك أن مصطلح التسجيل المنصوص عليه بهذه المادة يقصد به الشهر لدى المحافظة العقارية والذي من خلاله يتم

الغرفة العقارية

إعلام الغير بوقوع التصرف في العقار فضلا عن نقل الملكية في حين أن عملية تسجيل العقد بإدارة الطابع والتسجيل الهدف منها هو تحصيل الجانب الضريبي للمعاملة لفائدة الخزينة العمومية إضافة إلى إعطاء تاريخ ثابت للتصرف. والحال كذلك فإن قضاة المجلس ولما احتسبوا مدة السنة المقررة لسقوط حق المطعون ضده في ممارسة حق الشفعة ابتداء من تاريخ شهر عقد البيع المحرر لفائدة الطاعن بتاريخ 2015/06/11 وتوصلوا إلى عدم سقوط حقه احتسابا من هذا التاريخ إلى غاية تاريخ رفع الدعوى الموافق ليوم 2016/05/24 قد طبقوا صحيح القانون.

حيث وعن دفع الطاعن المتعلق بكون أن عقد إعلان الرغبة في الشفعة المحرر في 2016/05/09 قد جاء خارج الأجل ب 10 أيام فإنه مردود عليه ذلك أنه وطبقا للمادة 799 من القانون المدني فإن البائع أو المشتري يوجه إنذار لمن يريد ممارسة الشفعة وعلى هذا الأخير أن يعلن رغبته في ممارسة الشفعة إلى البائع والمشتري في أجل 30 يوم من تاريخ الإنذار الذي يوجهه له البائع أو المشتري إلا أنه في دعوى الحال فإن لا البائع ولا المشتري قد وجه إنذار للمطعون ضده لممارسة حقه في الشفعة وبالتالي في هذه الحالة فإن المشرع افترض علم الشفيع بالبيع بعد إشهاره ومنح له مدة سنة من تاريخ الشهر لرفع دعوى يثبت الشفعة، وعليه فإنه الوجه المثار غير سديد ويستوجب رفضه، ومنه رفض الطعن بالنقض.

حيث من خسر الطعن يلزم بالمصاريف القضائية طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

فلهذه الأسباب

تتضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلا ورفضه موضوعا، وبإبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعن.

الغرفة العقارية

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس من شهر أفريل سنة ألفين وثلاثة وعشرين من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثالث، والمترتبة من السادة:

رئيس الغرفة رئيسا	صخراوي حسين
مستشارة مقررة	داد وردية
مستشارة	العززي فتيحة
مستشارة	وازن عبد الحميد
مستشارة	سوفي نعيمة
مستشارة	كمين مسعود
مستشارة	مسعودان نادية
مستشارة	حمدي باشا عمر

بحضور السيد: خنيش رابح - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: قرليفة محمد - أمين الضبط.