

الغرفة العقارية

ملف رقم 1421936 قرار بتاريخ 2023/02/02

قضية وريثة (ا.م) ضد (ر.م)

الموضوع: وعد بالبيع

الكلمات الأساسية: شكلية - رسمية - موثق - شهر عقاري.

المرجع القانوني: المادتان 71 و793 من القانون المدني.

المبدأ: يقصد بالشكلية المنصوص عليها في المادة 71 من القانون المدني، الرسمية التي تستوجب تحرير عقد الوعد بالبيع أمام الموثق وليس الشهر العقاري.

إن المحكمة العليا

بناء على المواد من 349 إلى 360، 377، 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بأمانة ضبط المحكمة العليا بتاريخ 2019/06/11.

وبعد الاستماع إلى السيد لعنصر رشيد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن الطاعنين وريثة (إ.م) وهم: أرملته (ح.ج)، قائمة في حقها وحق ابنها القصر: (ا.ا)، وأبناءؤه: (إ.ف)، (إ.س)، (إ.ر)، (إ.ف)، (إ.م)، (إ.ع)، (إ.ذ)، (إ.د)، (إ.ج)، (إ.ج) و(إ.خ)، طعنوا بطريق النقض بتاريخ 2019/06/11 بواسطة عريضة قدمها محاميهم الأستاذ / أحمد فاضل المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيبازة بتاريخ: 2018/04/22 فهرس رقم 01159/18 القاضي:

الغرفة العقارية

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2016/03/13
فهرس رقم: 16/01820 (الذي قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس).

حيث أن الأستاذ / أحمد فاضل أثار في حق الطاعنين وجهين للطعن:

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون الداخلي (م. 5/358 من
ق.أ.م.أ.)، ويتفرع إلى فرعين:

الفرع الأول: يتعلق بمخالفة المواد 71، 72، 793 و324 مكرر 1 من
القانون المدني،

ذلك أن قضاة الموضوع إستندوا في رفضهم لدعوى العارضين إلى تطبيق
المواد السالف ذكرها تطبيقا خاطئا، ويتجلى ذلك فيما يلي:

المادة 71 من القانون المدني تحدد الشروط الواجب توافرها في الوعد
بالبيع وهي المدة والتمن والتسجيل، وهي شروط متوفرة في قضية الحال
كون العقد محرر أمام موثق ومسجل ويتضمن بيان المساحة والحدود
والتمن والمدة التي يبرم فيها العقد النهائي.

أما الشهر في المحافظة العقارية فهو ليس شرطا أساسيا لصحة الوعد
ونفاذه، لأن الإلتزام المترتب في ذمة الواعد بالبيع هو إلتزام بعمل، وهذا
العمل يتمثل في إبرام عقد بيع نهائي وهو ما استقر عليه قضاء المحكمة
العليا (قرار بتاريخ 2010/02/18 ملف رقم 132 534).

والدعوى الحالية تهدف إلى إلزام المستأنف عليه بتنفيذ الإلتزام المترتب
في ذمته بموجب عقد الوعد بالبيع بأن يمتثل أمام الموثق لتحرير العقد
النهائي الموعود به.

الغرفة العقارية

الشكلية المنصوص عليها في المواد 72، 793 و324 مكرر 1 من القانون المدني لا تشمل الشهر العقاري بالنسبة للوعد البيع، لأن العقد النهائي للبيع هو المعنى بالشهر.

وقد استقر قضاء المحكمة العليا أيضا على أن: ((عقد الوعد بالبيع لا ينقل الملكية وبالتالي فهو لا يشهر، وأن العقد النهائي الذي ينقل الملكية هو الذي يشهر مستقبلا)) (قرار بتاريخ 2011/5/19 ملف رقم 645721).

الفرع الثاني: يتعلق بمخالفة المادة 107 من القانون المدني،

ذلك أن هذه المادة تنص على أنه: ((يجب تنفيذ العقد طبقا لما اشتمل عليه وبحسن نية، ولا يقتصر العقد على إلزام المتعاقد بما ورد فيه فحسب، بل يتناول أيضا ما هو من مستلزماته وفقا للقانون والعرف والعدالة بحسب طبيعة الإلتزام)).

وتنفيذ عقد الوعد بالبيع يتمثل في التزام الواعد بتحقيق ما وعد به والقيام بالإجراءات اللازمة لتجسيد ذلك.

الوجه الثاني: مأخوذ من قصور الأسباب (م 358 فقرة 10 من ق.أ.م.أ)،

بدعوى أن قضاة المجلس سببوا قرارهم أيضا بالقول أن قرارات المحكمة العليا التي استظهر بها العارضون ((هي تناقش مدى صحة الوعد بالبيع الذي يعد صحيحا دون الحاجة إلى شهر أما دعوى الحال فهي لا تتعلق بمدى صحة عقد الوعد بالبيع وإنما تتعلق بتنفيذ آثاره وإتمام إجراءات البيع النهائي ومدى حلول الحكم مقام العقد في حالة نكول الواعد عن تنفيذه...)). لكن بالرجوع إلى قرارات المحكمة العليا المستظهر به كاجتهادات قضائية يتبين أنها تخص آثار عقد الوعد بالبيع وإتمام إجراءات البيع وحلول الحكم محل العقد في حالة نكول الواعد أي عكس ما استنتجه منها قضاة المجلس، لذلك، فالقرار المطعون فيه مشوب بعيب قصور الأسباب.

الغرفة العقارية

حيث أن المطعون ضده (ر.م) قد بلغ بعريضة الطعن بالنقض وفقا للقانون، إلا أنه لم يقدم مذكرة الرد.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية، فهو مقبول.

من حيث الموضوع:

عن الفرع الأول من الوجه الأول المؤدي للنقض: والمأخوذ من مخالفة القانون الداخلي،

حيث أن الطاعنين رفعوا دعوى أمام محكمة الشراكة وطلبوا الحكم بإلزام المطعون ضده بالمتول أمام موثق لإتمام إجراءات البيع النهائي للعقار موضوع النزاع، وفي حالة نكوله يقوم الحكم مقام العقد ويسجل ويشهر طبقا للقانون.

حيث أن الطاعنين ولتبرير دعواهم، ادعوا أن مورثهم (إ.م) قيد حياته أبرم مع المطعون ضده عقدا مؤرخا في 2004/04/04 يتضمن وعدا بالبيع والشراء، التزم بموجبه هذا الأخير بأن يبيع لمورثهم قطعة أرضية مساحتها 126 متر مربع كائنة في ...، وتم تحديد مدة شهرين لإبرام العقد النهائي، إلا أن المطعون ضده رفض إتمام إجراءات البيع النهائي، سواء كان ذلك قيد حياة مورثهم أو بعد وفاته، وبالرغم من أن ملكية المطعون ضده ثابتة بموجب دفتر عقاري، فضلا عن ذلك فإن الأرض محل الوعد بالبيع توجد تحت حيازتهم منذ تاريخ إبرام العقد، وشيدوا فوقها بناية تتضمن طابق أرضي وثلاث طوابق علوية.

حيث ومن المقرر في المادة 71 من القانون المدني ومن المستقر عليه قضاء، أن القانون لا يشترط شهر عقد الوعد بالبيع، لأنه ليس عقدا ناقلا للملكية، وإنما يشترط إخضاعه لرسم الشهر، دون أن يكون

الغرفة العقارية

لذلك أثر على صحته، ومن المستقر عليه قضاء أن الوعد بالبيع يرتب حقوقا شخصية، وليست عينية التي يشترط فيها الشهر العقاري.

حيث أن قضاة المجلس لما قضوا برفض دعوى الطاعنين، أوضحوا على أن العقد المتضمن الوعد بالبيع المبرم بين مورث الطاعنين قيد حياته وبين المطعون ضده المؤرخ في 2004/04/04 لا يتوفر على الشكلية الواجبة والمتمثلة في الشهر، وبذلك يكونون قد خالفوا أحكام الفقرة الثانية من المادة 71 من القانون المدني، ذلك أن الشكلية المقصودة في هذا النص تتمثل في الرسمية التي تستوجب تحرير العقد أمام الموثق وليس الشهر، ومن ثم فما ينعيه الطاعنين في محله يتعين معه دون مناقشة الوجه الثاني نقض القرار المطعون فيه.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده الأول طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا - الغرفة العقارية:

بقبول الطعن بالنقض شكلا وموضوعا، نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء تيبازة بتاريخ: 2018/04/22 فهرس رقم: 18/01159، وبإحالة القضية والأطراف 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 الثاني من شهر فيفري سنة ألفين وثلاثة وعشرين من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمترتبة من السادة:

الغرفة العقارية

رئيس القسم رئيسا	حاج علي أوشافع
مستشارا مقررا	لعناصرى رشيد
مستشارة	قاضي فطيمة زوجة هيني
مستشارة	دحو نصيرة
مستشارة	بوالقرعة فتيحة
مستشارة	زعموم سهيلة صفيية
مستشارة	قرجانة حورية

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