

جامعة العربي بن مهدي – ام البواقي

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

تخصصي : قانون البيئة و قانون الأعمال

المستوى / السنة الأولى ماستر

من إعداد / د. شريط كوثر

الحصة 06 / عريضة استئناف

مجلس قضاء قسنطينة

الغرفة

الأستاذة /
المحاماة المعتمدة لدى المحكمة العليا

العنوان

العقارية

الهاتف :

عريضة استئناف

لفائدة : ناجح مسعود ، دون عمل ، الساكن بحي الحرية رقم 53 قسنطينة .

مستأنف

القائمة في حقه الأستاذة) /

ضد : الترقية العقارية توفيق عمر ، الممثلة من قبل مسيرها و الكائن مقرها بحي الحرية قسنطينة .

مستأنف عليها

بعد أداء واجب الاحترام لهيئة المجلس الموقر

الحكم المستأنف : هو الحكم الصادر عن محكمة قسنطينة / القسم العقاري بتاريخ 2022/6/20
تحت رقم 22/5469 (وثيقة مرفقة رقم 01)

في الشكل : = قبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الاجرائية التي يتطلبها القانون .

الوقائع و الاجراءات :

حيث انه بموجب عقد حجز وقع بين الطرفين بتاريخ 1989/03/30 في اطار المواد 30-32 الى 37 - 39 الى 49 من القانون 86-07 المؤرخ في 1986/03/4 المتعلق بالترقية العقارية (الذي كان ساري المفعول انذاك) اشترى المستأنف من المستأنف عليها الفيلا رقم 53 الكائنة بحي الحرية قسنطينة من صنف 6 غرف المتكونة من طابق تحت ارضي + طابق ارضي + طابق اول (gros oeuvre) +الغلاف الخارجي كامل الاشغال + شبايبك فارسية ، و هذا مقابل ثمن قدره 1.900.000 دج (تفضلوا بالإطلاع على المادتين 3 و 4 من العقد = وثيقة قدمت بملف الدرجة الاولى) .

حيث ان المستأنف قام بتسديد الثمن كاملا للمستأنف عليه على ثلاثة دفعات (200.000 دج + 800.000 دج + 900.000 دج) ، و هذا ما يؤكد الوصلين المرفقين المؤرخين في 1997/04/15 و

1997/08/19 . بحيث سلمت له هذه الاخيرة شهادة تؤكد فيها تسليمه الفيلا موضوع الحجز و هذا بعد و تسوية الحساب النهائي بين الطرفين .

حيث ان الطرفان اتفقا في المادة 10 من العقد على ان تحرر المستأنف عليها لفائدة المستأنف عقدا رسميا لنقل الملكية بمجرد التسديد النهائي لثمن البيع .

حيث انه و على الرغم من ان المستأنف قد سدد الثمن للمستأنف عليها كاملا ، و على الرغم من تسويتها لكافة الاجراءات و حصولها على كل الوثائق و الرخص المتعلقة بالمشروع ، إلا انها رفضت التوجه رفقته الى الموثق لتحرير العقد الرسمي الناقل للملكية وفقا لما هو متفق عليه اعلاه ، و هذا رغم اعذارها من قبل المستأنف عن طريق البريد المضمون مع الاشعار بالاستلام رقم 003279 الذي استلمته في 2016/03/29 .

مما دفع بالمستأنف الى رفع دعوى الحال ملتصا الزامها بالتوجه رفقته الى الموثق من اجل ان تحرر له العقد الرسمي الناقل للملكية المتعلق بالفيلا رقم 53 الكائنة بحي الحرية من صنف 6 غرف المتكونة من طابق تحت ارضي + طابق ارضي + طابق اول (gros oeuvre) + الغلاف الخارجي كامل الاشغال + شبابيك فارسية موضوع عقد الحجز الموقع بين الطرفين بتاريخ 1989/03/30 ، مع الزامها بتعويضه بمبلغ 500.000 دج عما لحقه من ضرر من جراء امتناعها عن نقل الملكية اليه منذ تاريخ عقد الحجز لغاية اليوم و حرمانه من التصرف فيها بكل حرية .

و هي الدعوى التي انتهت الى صدور الحكم المؤرخ في 2022/6/20 القاضي برفضها لعدم التأسيس المعروف على رقابة المجلس الموقر .

وسائل الاستئناف :

حيث ان الحكم المستأنف سبب رفضه طلب المستأنف الرامي الى الزام المستأنف عليه بإتمام اجراءات البيع الثابت بموجب عقد الحجز المذكور اعلاه ، على أن عقود الحجز المنصوص عليها بالقانون 07/86 تم الغاؤها بموجب المرسوم التشريعي 03/93 .

وسائل الاستئناف :

من الثابت ان عملية الترقية العقارية محل النزاع تمت في اطار القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية (نسخة مرفقة) و انه عملا بالمواد 30 و 31 منه فانه يجب ان يسبق كل تنازل في اطار البيع الاجل تحرير عقد حفظ الحق في شكل عرفي .

و من ثم فان عقد حفظ الحق العرفي الحامل لتوقيع طرفي نزاع الحال كاف لإثبات تنازل المستأنف عليها عن السكن محل النزاع في اطار البيع الاجل لفائدة المستأنف ، و من ثم لإلزامها بالتوجه رفقته الى الموثق من اجل تحرير عقد البيع النهائي .

حيث ان ما ذهب اليه الحكم المستأنف بإخضاعه نزاع الحال لأحكام المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الذي الغى القانون 07/86 قد اخطا فيه تطبيق القانون ، لان عقد حفظ الحق الذي يستند اليه المستأنف في طلبه محرر في 1989/03/30 ، أي انه كدليل اثبات اعد في ظل القانون القديم المتعلق بالترقية العقارية رقم 07/86 فتبقى له بذلك حجيبته الكاملة في الاثبات و ان تغيرت احكام و اجراءات الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي 03/93 ، اذ انه لا يفوت المجلس الموقر انه لا يمكن تطبيق قانون لاحق يغير من احكام الاثبات على تصرفات سابقة لسريانه اعدت بموجبها ادلة اثبات طبقا للقوانين السارية بتاريخ ابرامها ، بل ان القانون القديم هو الذي يطبق بشأن اثبات المعاملة التي تمت بين الطرفين و كذلك الحال بالنسبة لاستكمال اجراءاتها .

يتضح للمجلس الموقر بان تمسك المستأنف بتطبيق احكام القانون 07/86 على عملية الترقية العقارية التي تمت بين الطرفين هو في محله ، لأنه لا يمكن حرمانه من حقه في اتمام اجراءات البيع الذي تم طبقا للقانون المذكور بحجة الغائه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 ، الامر الذي يتعين معه الغاء الحكم المستأنف و التصدي من جديد و القضاء بإلزام المستأنف عليها بإتمام اجراءات البيع طبقا للطلبات الموضحة ادناه .

لهذه الأسباب

في الشكـل : = قبول الاستئناف شكلا لاستيفائه كافة الشروط الاجرائية التي يتطلبها القانون .

في الموضوع : = الغاء الحكم المستأنف و التصدي من جديد و القضاء بإلزام المستأنف عليها بالتوجه رفقة المستأنف الى الموثق من اجل اتمام اجراءات البيع المبرم بين الطرفين الثابت بعقد الحجز الموقع بين الطرفين بتاريخ 1989/03/30 المتعلق بالفيللا رقم 53 الكائنة بحي الحرية من صنف 6 غرف المتكونة من طابق تحت ارضي + طابق ارضي + طابق اول (gros oeuvre) +الغلاف الخارجي كامل الاشغال + شبابيك فارسية .

= الزام المستأنف عليها بتعويض المستأنف بمبلغ 500000 دج عما لحقه من ضرر من جراء امتناعها عن تنفيذ التزامها بإتمام اجراءات نقل الملكية .

= تحميل المستأنف عليها كافة المصاريف القضائية .

* مع كافة التحفظات *

عن المستأنف / محاميته _____

المرفقة :

= نسخة عن الحكم المستأنف .