إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناءا 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 2019/06/16 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهما.

بعد الاستماع إلى السيدة بوحميدي شهرزاد المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد فردي مراد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن المدعو (ب.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2019/06/16 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2015/01/15 تحت رقم 00126 القاضي:

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

وفي الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقاري لمحكمة قسنطينة بتاريخ 25 جوان 2018 فهرس 04338 والقضاء من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أنه وتدعيما لطعنه، أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ بوزيد الأزهري المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن **أربعة أوجه للطعن.**

حيث أن المطعون ضدهما الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وكالة بوجريو والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المديرية الجهوية بقسنطينة بلغا بعريضة الطعن وأودعا مذكرة جواب بواسطة دفاعهما الأستاذة أسماء كحول المعتمدة لدى المحكمة العليا ملتمسان فيها رفض الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية، فهو مقبول شكلا.

حيث أن الأستاذ بوزيد الأزهري أثار في حق الطاعن **الأوجه التالية:**

الوجه الأول: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

بدعوى أنه بالرغم من وقوف قضاة المجلس على أن تقرير الغرامة التهديدية على المدعى عليهما بالطعن كان بسبب تعنتهما وعدم تنفيذهما لإرادة القضاء وأحكامه، في حين أن طلب الطاعن الحالي هو التعويض عن الإصلاحات الغير منجزة من طرفهما والمحكوم بها له قضاء، اعتبروه نفس الضرر ولا يحق للطاعن التعويض عن الأشغال التي ألزمهما القضاء بها، رغم أنه يوجد فرق بين التعويضين.

الوجه الثاني: مأخوذ من قصور التسبيب،

بدعوى أن قضاة المجلس اعتمدوا أساسا لرفض دعوى الطاعن لعدم التأسيس على أن تقرير الغرامة التهديدية كانت بسبب تعنت المدعى عليهما بالطعن وعدم تنفيذهما للأحكام القضائية واعتبروه نفس

التعويض الذي جاء الطاعن يطالب به والمتعلق بمقابل أشغال الإصلاحات المحكوم بها بموجب أحكام حازت قوة الشيء المقضي فيه، ومنه فإن ما ذهب إليه قضاة المجلس يعد خلط بين تصفية الغرامة التهديدية والتعويض عن عدم الوفاء بالتزامات مقررة قضاء.

الوجه الثالث: مأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون،

بدعوى أن قضاة المجلس طبقوا القانون تطبيقا خاطئا لأن الطاعن جاء يطالب بتقييم الأشغال المحكوم بها قضاء على المدعى عليهما بالطعن وتقييمها نقدا بسبب رفضهما القيام بها، وليس التعويض عن عدم التنفيذ.

الوجه الرابع: مأخوذ من تناقض قرارات صادرة في آخر درجة،

بدعوى أن الغرفة العقارية لنفس المجلس القضائي سبق لها أن قضت بالتعويض النقدي بسبب عدم التزام المدعى عليهما بالطعن بالتنفيذ العيني المتضمن القيام بالإصلاحات عينا تبعا للقرار القاضي بإلزامهما بالإصلاحات في نفس المكان والزمان وفي نفس المشروع ونفس العمارة.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

فعلا، حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه، يتبين أن قضاة المجلس اعتبروا أن التعويض الذي تلقاه الطاعن تصفية للغرامة التهديدية المحكوم له به بموجب القرار الصادر في 2015/10/18 تحت رقم فهرس 4338 هو نفسه التعويض عن الضرر الذي لحقه جراء العيوب التي اكتشفها بالشقة التي اشتراها من المطعون ضدهما.

حيث أن تصفية الغرامة التهديدية لا تعد تعويضا عن الضرر اللاحق بالشاكي بالتنفيذ ذلك لأن لكل منهما أساس قانوني مختلف.

حيث أن المبلغ المتحصل عليه عن طريق تصفية الغرامة التهديدية يعد جبرا للضرر الناجم عن تعنت المطعون ضدهما عن تنفيذ الحكم القضائي النهائي الصادر عن محكمة قسنطينة في 2005/05/28 طبقا لنص المادة 175 من القانون المدني في حين أن التعويض الذي طالب به الطاعن بموجب الدعوى الحالية مصدره العقد ويتعلق بضمان العيوب الخفية التي حددها الخبير بالشقة والذي أسسه على مقتضيات نص المادة 379 من القانون المدني وبذلك فإن قضاة المجلس عندما اعتبروا أن طلب الطاعن ينصب على نفس الضرر قد جانبوا الصواب فيما ذهبوا إليه وجعلوا قرارهم مفتقد للأساس القانوني يستوجب النقض.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق من خسر الطعن وهذا طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهـــذه الأســـباب

قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن.

وفي الموضوع: نقض القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2019/01/15 تحت رقم الفهرس 00126، وإحالة القضية على نفس الجهة القضائية مشكلة من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون، مع تحميل الطاعن المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ السادس من شهر أفريل سنة ألفين وثلاثة وعشرين من قبل المحكمة العليـــا - الغرفة العقارية - القسم الثاني، والمتركبة من الســـادة:

حـــروش حـوريـــــة رئيس القسم رئيسا

بوحميـــدي شهـــرزاد مستشارة مقـررة

وارث فـــاتـــــح	مستشـــــارا
لـعـــلاوي مفتـــاح	مستشـــــارا
سيدي موسى أم الحسن	مستشـــــارة
بن صالـح كـريـمـــة	مستشـــــارة

بحـــضـــور السيـــد : فردي مراد - المحـــامـــي العـــام،

وبمســاعـدة السـيدة: بهيج فائزة - أمـــيـــن الـضـــبـط.