



جامعة عباس لغرور خنشلة  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
- قسم الحقوق -



الاثنين 11 ماي 2026

11:00-12:30

امتحان مادة منهجية البحث العلمي السداسي الثاني الدورة العادية (2026)

السنة أولى ماستر دولة ومؤسسات

- أجب عن السؤال في حدود المطلوب فقط

قضية رقم: 2023/123 | بتاريخ: 15 فيفري 2023 / محكمة خنشلة

بعد الاطلاع على أوراق الملف:

حيث أن المدعي (أ) اشترى من المدعى عليه (ب) شقة سكنية بموجب عقد عرفي (غير مسجل)، وقام بدفع كامل الثمن. لاحقاً، رفض البائع (ب) التوجه إلى الموثق لإتمام إجراءات التسجيل ونقل الملكية، مما دفع المشتري لرفع دعوى "صحة ونفاذ عقد البيع".

قضت محكمة الدرجة الأولى برفض الدعوى لعدم استيفاء العقد للشكل الرسمي (التسجيل). استأنف المشتري الحكم، فأيدت محكمة الاستئناف الحكم الابتدائي.

نص قرار المحكمة العليا:

«... حيث أن المادة (589) من القانون المدني تنص على أن الملكية في العقارات لا تنتقل إلا بالتسجيل. وحيث أن العقد العرفي لا يرتب سوى التزامات شخصية بين طرفيه ولا ينقل الملكية العقارية، فإن الحكم المطعون فيه قد طبق القانون صحيحاً حين اعتبر أن انعدام الشكلية الرسمية يجعل العقد غير قابل للتنفيذ العيني بنقل الملكية. وعليه، قررت المحكمة رفض الطعن موضوعاً.»

المطلوب: حلل وعلّق على القرار القضائي الصادر عن المحكمة العليا، متبعاً المنهجية التي درستها والمعتمدة في

كلتا المرحلتين (المرحلة التحضيرية والمرحلة التحريرية)؟

المرحلة التحضيرية (13 نقطة)

المرحلة التحريرية (7 نقاط)

بالتوفيق للجميع

أولاً: المرحلة التحضيرية (التحليل).....13 نقطة

1/ أطراف النزاع: المشتري (الطاعن) ضد البائع (المطعون ضده)..... 2 ن

2/ الوقائع: بيع عقار بعقد عرفي، سداد الثمن، امتناع البائع عن التسجيل..... 3 ن

3/ الإجراءات: دعوى أمام المحكمة الابتدائية (رفض)/ استئناف (تأييد الرفض)/ طعن أمام المحكمة العليا 3 ن

4/ طرح الإشكالية القانونية:

هل يرتب عقد البيع العرفي أثراً ناقلاً للملكية في العقارات؟ وهل يمكن إجبار البائع على التسجيل استناداً لعقد

غير رسمي؟..... 3 ن

5/ الحل القانوني الذي اعتمده المحكمة:

المحكمة تبنت مبدأ "الشكلية ركن في انعقاد بيع العقار"، وأن العقد العرفي لا ينقل الملكية..... 2 ن

ثانياً: المرحلة التحضيرية (التعليق) / تقسم الإجابة إلى خطة..... 7 نقاط

مقدمة: تلخيص مضمون القرار بأسلوبك الخاص..... 2 ن

المبحث الأول: القيمة القانونية للعقد العرفي في التصرفات العقارية..... 1,5 ن

المبحث الثاني: موقف القضاء من دعوى صحة ونفاذ العقد غير المسجل (نقد أو تأييد قرار المحكمة بناءً على

نصوص القانون)..... 1,5 ن

الخاتمة: موقفك بصفتك رجل قانون..... 2 ن