

الغرفة العقارية

ملف رقم 1185565 قرار بتاريخ 2016/12/15

قضية (ب. س) ضد (ا. ا)

الموضوع: عقد شهرة

الكلمات الأساسية: حكم قضائي - حجية - خلف خاص.

المرجع القانوني: مرسوم رقم 83-352، المتضمن سن إجراء لإثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية.

المادة 827 من القانون المدني.

المبدأ: لا يمكن إبطال عقد شهرة أصبح محصنا بالحجية بموجب أحكام نهائية قاضية بصحته. تنصرف آثار هذه الحجية إلى الخلف الخاص.

إن المحكمة العليا

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

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581
من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2016/05/25 وعلى مذكرة الجواب
التي قدمها محامي المطعون عليه.

الغرفة العقارية

بعد الاستماع إلى الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى المحامي العام في طلباته المكتوبة.

وعليه فإن المحكمة العليا

حيث الطاعن طلب نقض القرار الصادر بتاريخ 2016/02/29 رقم 455 عن مجلس قضاء سكيكدة القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

في الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض قد إستوفى أوضاعه الشكلية فهو مقبول شكلاً.

وفي الموضوع:

حيث أنه وكما يستخلص من ملف القضية أن الطاعن رفع الدعوى على المطعون عليه وقدم عريضة جاء فيها أنه مالك لقطعة أرض تقع بدوار (.....) تبلغ مساحتها 1100 م²، وأن هذه القطعة هي جزء من قطعة كبرى تسمى (.....) التي تحمل رقم 95 من مخطط مسح الأراضي للمنطقة، وهي ذات مساحة إجمالية قدرها هكتار واحد و79 آر و60 سنتنار، والقطعة الأرضية الكبرى هي في الأصل ملك للمرحوم (م.ص) التي إنتقلت ملكيتها إلى أبنائه الذكور الثلاثة وهم (م.س) و(م.م)، و(م.م) بنسبة الثلث لكل واحد منهم، غير أن أحدهم وهو (م.م) قد قام بالتصرف في الثلث الذي يملكه، فباعه إلى المدعو (ب.س)، كما قام هذا الأخير ببيع هذا الثلث إلى عائلة (ب)، وهذه الأخيرة أيضا تصرفت في أجزاء من هذا الثلث إذ باعت إلى كل من (ع.م) و(ب.م) وأن هذا الأخير باع الجزء الذي إشتراه من لدن عائلة (ب) إلى (أ.ش) المطعون عليه وأن كل هذه البيوع تمت بعقود عرفية على أرض في الشيوخ.

وقد وقع نزاع بين عائلة (ب) وعائلة (م.س) و(م.م)، وقد إنتهى النزاع إلى صدور قرار مؤرخ في 2005/05/11 القاضي باعتماد تقرير خبرة الخبير (عبد الحميد بوهذوف) بالقسمة بين الأطراف.

الغرفة العقارية

وحيث أن الطاعن قام بشراء القطعة الأرضية المذكورة أعلاه من عائلة (م) وفي الجزء العائد إليها بعد هذه القسمة بموجب عقد رسمي مشهر، وبعد أن حصل على رخصة البناء قد شرع في البناء على هذه القطعة مما دفع المطعون عليه أن يقدم إعتراض على رخصة البناء.

وبعد نزاع قضائي إنتهى إلى الحكم المؤرخ في 2013/07/01 القاضي بأحقية الطاعن في رخصة البناء.

وحيث أن المطعون عليه كان يحتج على الطاعن بعقد الشهرة وأن هذا الأخير فيه عيوب كثيرة فهو مخالف لمرسوم 352/83 وكذا مخالف لأحكام المادة 829 من القانوني المدني وإنتهى إلى طلب الحكم بإبطال عقد الشهرة المحرر بتاريخ 1997/10/18 والمشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 1997/11/26.

في حين أجاب المطعون عليه موضحاً بأنه سبق لورثة (م.ص) الذين باعوا نفس القطعة محل عقد الشهرة إلى الطاعن سنة 2010 برفع الدعوى عليه من أجل طلب إبطال عقد الشهرة و قد إنتهت تلك الخصومة إلى الحكم المؤرخ في 2006/11/08 القاضي بعدم قبول الدعوى لإنعدام الصفة، وفي الإستئناف أصدر المجلس القرار المؤرخ في 2007/02/18 القاضي وقبل الفصل في الموضوع بتعيين خبير للتحقيق في الحيابة.

وبعد إعادة السير في الخصومة بعد الخبرة إنتهت إلى القرار المؤرخ 2010/05/03 القاضي باستبعاد تقرير الخبرة، وقبل الفصل في الموضوع بإجراء تحقيق حول الحيابة.

وقد توصل قضاة المجلس بعد استماعهم للشهود و أن المطعون عليه قد حاز القطعة الأرضية لأكثر من 15 سنة حيازة هادئة ومستمرة وعلنية ولم يشبها أي لبس.

الغرفة العقارية

وحيث أنه وبعد إعادة السير في الخصومة بعد التحقيق إنتهت إلى القرار المؤرخ في 2011/04/21 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد برفض الدعوى.

وفي الطعن بالنقض أصدرت المحكمة العليا القرار المؤرخ في 2013/10/10 القاضي بعدم قبول الطعن، وتبعاً لذلك فقد فصلت تلك القرارات بصفة نهائية في صحة عقد الشهرة طالما أن هذا الأخير أصبح يتمتع بالحجة المطلقة وإنتهى إلى طلب التصريح برفض الدعوى.

انتهت الخصومة إلى الحكم المؤرخ في 2015/10/21 القاضي برفع الدعوى.

وفي الإستئناف أصدر المجلس القرار محل الطعن بالنقض.

وحيث أن الطعن بالنقض يستند إلى وجهين.

عن الوجه الأول والثاني: المأخوذ من مخالفة القانون وقصور الأسباب،

حيث أن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن القطعة الأرضية محل عقد الشهرة، تابعة لقطعة أرض واسعة، وعند تحرير هذا العقد كانت لا تزال في حالة الشبوع، كذلك كانت عند تحرير نفس العقد بتاريخ 1997/10/28 في نزاع بين عائلة (م) وعائلة (ب)، وبالتالي فإن القطعة الأرضية محل عقد الشهرة هي قطعة في حالة الشبوع تابعة لقطعة أرض كبرى وكانت محل نزاع قضائي، وبذلك جاء عقد الشهرة مخالف لنص المادة الأولى من المرسوم رقم 83/352 والمادتين 827 و829 من القانون المدني، مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

الغرفة العقارية

وحيث أن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، ذلك أنه سبق لورثة (م.ص) الذين باعوا بقية القطعة محل عقد الشهرة الى الطاعن، وقد سبق لهم أن رفعوا الدعوى على المطعون عليه للمطالبة بإبطال عقد الشهرة، وقد إنتهت تلك الخصومة إلى صدور أحكام نهائية التي فصلت برفض الدعوى استنادا الى المطعون عليه أصبح يملك القطعة الأرضية المتنازع عليها عن طريق الحيازة التي دامت لأكثر من 15 سنة.

وحيث أن الطاعن باعتباره خلفا خاصا لورثة (م.ص)، فإن حجية تلك الأحكام التي فصلت بصحة عقد الشهرة تنصرف إليه، علاوة على ذلك، فإن الشخص الذي يملك عقارا عن طريق التقادم المكسب فهذا الأخير له حجية مطلقة في مواجهة الكافة.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى التصريح برفض الدعوى الرامية الى إبطال عقد الشهرة الذي أصبح محصنا بالحجية المطلقة استنادا الى الأحكام النهائية الصادرة في حق البائع ورثة (م.ص) بحيث تنصرف حجية تلك الأحكام إلى الخلف الخاص (الطاعن) لم يخالفوا القانون أو يقصروا في الأسباب، مما يتعين معه التصريح برفض هذين الوجهين.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

بصحة الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

وتحميل الطاعن المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين وستة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الخامس.