

الغرفة العقارية

ملف رقم 1067959 قرار بتاريخ 2017/07/13

قضية (ح.م) ضد (ب.ع)

الموضوع: شيوخ

الكلمات الأساسية: رخصة تجزئة - قسمة.

المرجع القانوني: المادتان 722 و724 من القانون المدني.

المادة 57 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المبدأ: لا تنهي رخصة التجزئة حالة الشيوخ، حتى بعد إشهارها، خلافا لدعوى القسمة التي تؤدي إلى فرز الحصص، مع ذكر هوية مالكيها وإنهاء حالة الشيوخ.

إن المحكمة العليا

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

بعد مداولة قانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء 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 2015/02/10 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد عدالة مسعود المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بلقاسم عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

الغرفة العقارية

حيث إن المسمى (ح.م) طعن بطريق النقض بتاريخ 2015/02/10 في القرار الصادر عن مجلس قضاء البليدة بتاريخ 2014/10/08 والقاضي في الشكل: قبول الاستئناف وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف مع القول أن الرفض يكون لسبق أوان الدعوى.

حيث إنه وتدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ مسوس سعادة عريضة تتضمن ثلاثة أوجه للطعن.

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون، ويشتمل على فرعين:

الفرع الأول: مأخوذ من مخالفة القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير المادة 57،

ومفاده أن قضاة الاستئناف رفضوا طلب القسمة بإعطاء تفسير خاطئ للطبيعة القانونية لقرار رخصة التجزئة المؤرخ في 2013/02/05 بالقول أنه لا يمكن إعادة إجراء قسمة في وجود رخصة التجزئة والتي لا تشكل قسمة للأموال العقارية ووفقا للمادة 57 فإن رخصة التجزئة ما هي إلا أداة لتمكين المالكين من تقسيم ملكية عقارية إلى اثنين أو أكثر لتشييد بناية ولا تنهي حالة الشيوخ حتى بعد إشهارها وتشير رخصة التجزئة إلى حالة الشيوخ دون تحديد حصص كل طرف.

الفرع الثاني: المأخوذ من مخالفة المادتين 722 و724 من القانون المدني،

ومفاده أنه بالرغم من حالة الشيوخ بين الطرفين كما هو ثابت من خلال الشهادة السلبية المؤرخة في 2014/01/13 وكذا الدفاتر العقارية غير أن قضاة الاستئناف رفضوا طلب تعيين خبير لإجراء قسمة الأملاك العقارية التي هي في حالة شيوخ وهذا يعد خرقا للمادتين 722 و724 من القانون المدني.

عن الوجه الثاني: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

ومفاده أن قضاة الاستئناف أعطوا حجية لقرار التجزئة وتفسيره تفسيراً خاطئاً واعتبروه قسمة بين الطرفين دون الإشارة إلى نص قانوني وأن المادة 57 حددت الطبيعة القانونية لقرار التجزئة.

الغرفة العقارية

عن الوجه الثالث: المأخوذ من القصور في التسبيب،

ومفاده أنه يظهر من خلال وثيقة القياس أن الطاعن تعرض لمحاولة من المطعون ضده لسلبه جزءاً من حقوقه العقارية يقدر ب: 414 م² رغم أن شهادة السلبية تثبت أن الأملاك لا تزال في حالة شيوع غير أن قضاة الاستئناف وبدلاً من مناقشة كل هذه الوثائق والدفع صرحوا برفض طلب إجراء قسمة معتمدين على قرار التجزئة والقول بعدم إمكانية إعادة القسمة بوجود قرار لرخصة التجزئة وأن القسمة لا تثبت إلا بموجب عقد رسمي يحرر من طرف الموثق ويتم إشهارة وأن شهر عقد القسمة يهدف إلى شهر الحقوق العينية الأصلية الواردة على كل جزء مفرز مع ذكر هوية مالكه خلافاً لرخصة التجزئة التي تؤدي إلى إنشاء بطاقة عقارية للأجزاء الجديدة لكن الملكية تبقى على الشيوع وتبعا لكل ذلك التمس نقض وإبطال القرار.

حيث إن المطعون ضده رد بمذكرة مقدمة من الأستاذ بن عربية محمد رضوان التمس من خلالها رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث الطعن جاء مستوفياً لأوضاعه القانونية وبالتالي فهو مقبول شكلاً.

في الموضوع:

وعن الوجه الأول لأولويته: والمأخوذ من مخالفة القانون،

حيث إنه ومن المقرر قانوناً أنه إذا اختلف الشركاء في اقتسام المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيوع أن يرفع دعوى على باقي الشركاء، ولما كان من الثابت في قضية الحال ومن خلال الوثائق المقدمة فإن الأرض المتنازع عليها لا تزال مشاعة بين الشريكين غير أنه بالرجوع إلى القرار محل الطعن فإن قضاة الموضوع أسسوا قضاءهم برفض دعوى القسمة لعدم إمكانية إجراء قسمة مع وجود رخصة تجزئة للعقار محل

الغرفة العقارية

النزاع وذلك خلافا للمادتين 722 و724 من القانون المدني والمادة 57 من القانون 29-90 المعدل والمتمم والمتعلق بالتهيئة والتعمير لأن هذه الأخيرة حددت الطبيعة القانونية لرخصة التجزئة باعتبارها أداة لتقسيم الملكية العقارية لاثنتين أو عدة قطع من أجل تشييد بناية وتشير رخصة التجزئة إلى تقسيم العقار دون تحديد حصص كل طرف وبالتالي لا تنهي حالة الشروع حتى بعد إشهارها خلافا لدعوى القسمة التي تؤدي إلى فرز الحصص مع ذكر هوية مالكيها وإنهاء حالة الشروع وأن فصل قضاة الموضوع بالكيفية المذكورة أعلاه فيه مخالفة للمادتين 722 و724 من القانون المدني وبالتالي استوجب نقض وإبطال القرار محل الطعن.

حيث إن المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن.

في الموضوع: نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البلدية المؤرخ في 2014/10/08 وإحالة القضية إلى نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون.

وتحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من شهر جويلية سنة ألفين وسبعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع، والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا	مواجي حملاوي
مستشارا مقرررا	عدالة مسعود
مستشارا	بلمكر الهادي
مستشارا	حمري ميلود

الغرفة العقارية

بوجعيط عبد الحق مستشـارا

بن عمران ربيعة مستشارة

بحضور السيد: بلقاسم عبد القادر – المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة – أمين الضبط.