

الغرفة العقارية

ملف رقم 1178804 قرار بتاريخ 2019/11/14

قضية (ع.ل) ضد ورثة (ع.س)

الموضوع: ترقيم

الكلمات الأساسية: محافظ عقاري - إدخال في الخصومة - تبليغ.
المرجع القانوني: المادتان 13 و 14 من المرسوم 63-76، المتعلق بتأسيس
السجل العقاري.

المبدأ: لا تستلزم دعوى رفع الاعتراض على الترقيم العقاري إدخال المحافظ العقاري في الخصومة طالما لا مصلحة له فيها.
يتطلب القانون تبليغ المحافظ العقاري بالأحكام والقرارات القضائية الصادرة في الدعوى قصد الاستمرار في عملية الترقيم المؤقت أو توقيفها.

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.

بعد الاستماع إلى السيد كحل الراس محفوظ المستشار المقرر في تلاوة
تقريره المكتوب، وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم
طلباته المكتوبة.

الغرفة العقارية

حيث أن (ع.ل) طعن بالنقض بتاريخ 2016/04/26 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ محمد براهيمى المعتمد لدى المحكمة العليا، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2016/02/23، القاضي بتأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة سور الغزلان بتاريخ 2015/10/29 الذي قضى باعتماد الخبرة القضائية محل الترجيع، وبالنتيجة الحكم برفع المعارضة المسجلة من الطاعن بالنقض تحت رقم 22 بتاريخ 26 و2011/10/27 المتعلقة بالاحتجاج على الترقيم المؤقت الخاص بالقطع الأرضية المسوَّحة ضمن الأقسام 54-55-66 من مجموعة الملكية 13-16-26-27 لكونها معارضة غير مؤسَّسة.

حيث أن المطعون ضدهم ورثة (ع.س) قد تم تبليغهم بعريضة الطعن بالنقض، وأودعوا مذكرة جواب بواسطة محاميهم الأستاذ بن علي محمد المعتمد لدى المحكمة العليا، الذي طلب رفض الطعن.

حيث أن الطعن استوفى شروطه القانونية فهو مقبول.

حيث أن محامي الطاعن أثار أربعة أوجه للنقض:

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون الداخلي، ويتفرع إلى فرعين،

الفرع الأول: مأخوذ من خرق أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 93-12، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري التي تستلزم إدخال المحافظ العقاري في الخصام لأن الدعوى تتعلق برفع الاعتراض على الترقيم المؤقت في السجل العقاري، وهذه الدعوى تحكمها المادة 15 المذكور أعلاه والتي توجب على الطرف المعارض على الترقيم تبليغ الدعاوى القضائية إلى المحافظ العقاري الذي كان يجب إدخاله في الخصام الحالي لكن ذلك لم يتم رغم أن الطاعن كان قد دفع بعدم قبولها لعدم إدخال المحافظ العقاري مما يجعلهم قد خالفوا القانون.

الفرع الثاني: مأخوذ من خرق أيضا المادة 15 من المرسوم التنفيذي المذكور أنفاً،

الغرفة العقارية

لأن المدعين الأصليين لم يشهروا عريضة افتتاح الدعوى وقضاة الموضوع استبعدوا للطاعن هذا الدفع بالرغم من أن المادة 15 المذكورة آنفا تنص على وجوب إشهار العريضة مما يجعل القرار محل الطعن مشوب بمخالفة القانون يتعين نقضه وإبطاله.

الوجه الثاني: مأخوذ من السهو عن الفصل في أحد الدفع المأخوذ من عدم إدخال المحافظ العقاري ويتفرع إلى فرعين، أعاد فيهما الطاعن بالنقض مسألة عدم إدخال المحافظ العقاري في الخصام وعدم الرد على ذلك من قضاة الموضوع.

الوجه الثالث: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقا للمادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن الطاعن بالنقض كان قد آثر دفعا يرمي إلى امتلاكه للأرض عن طريق التقادم المكسب لأن الأرض محل النزاع التي عارض المطعون ضدهم في إعداد لها دفتر عقاري هي ملك لجده بموجب عقد مؤرخ في 1920/10/13 ثم انتقلت إليه من يد أبيه، وهو الذي يستغلها منذ وفاته وأن هذه المسألة كان يجب على قضاة الموضوع إجراء تحقيق في شأنها بسماع الشهود وليس عن طريق الخبير كما فعلوا يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

الوجه الرابع: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات طبقا للمادة 1/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

مفاده أن المقرر قانونا عملا بأحكام المادة 546 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه يجب على المستشار المقرر إيداع تقريره لدى أمانة ضبط الغرفة خلال 08 أيام قبل انعقاد جلسة المرافعات وأن القرار المطعون فيه أنه وإن أشار إلى إيداع التقرير الكتابي لدى أمانة الضبط فإنه لم يشر إلى أنه أودع خلال 8 أيام طبقا لما نص عليه القانون يتعين نقضه وإبطاله.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون بفرعيه، **والوجه الثاني:** المأخوذ من السهو عن الفصل في أحد الدفع، **والوجه الثالث:** المأخوذ من انعدام الأساس القانوني لتكاملهم،

الغرفة العقارية

فإنه بمراجعة القرار المطعون فيه والأحكام الصادرة في الدعوى سواء تلك التي لم تفصل في الموضوع أو تلك الفاصلة فيه، يتضح أنه خلافا لما جاء في الوجه الأول فإن قضاة الموضوع قد ردوا وبأسباب سائغة لها أصل ثابت في الملف عن دفع الطاعن الرامي إلى عدم قبول الدعوى لعدم إدخال المحافظ العقاري في النزاع بقولهم عن تطبيق سديد للقانون أن الدعوى الحالية تهدف إلى رفع المعارضة عن الترقيم المؤقت على القطعتين الأرضيتين اللتين أراد المطعون ضدهم ترقيمها باسمهم لدى المحافظة العقارية المملوكتين بموجب عقد رسمي لمورثهم، وأن دعوى رفع الاعتراض على الترقيم العقاري لا تستلزم إدخال المحافظ العقاري في الخصام الذي ليس له أية مصلحة في ذلك وكل ما يتطلبه القانون هو تبليغه بالأحكام والقرارات القضائية التي تصدر في الدعوى من أجل استمراره في الترقيم النهائي أو الكف عنه وهو رد قانوني في محله كما رد قضاة الموضوع عن دفع الطاعن الرامي إلى عدم قبول عريضة افتتاح الدعوى لعدم شهرها ردا قانونا بقولهم أن النزاع الحالي لا يتعلق بفسخ أو إبطال أو إلغاء عقود مشهورة وإنما إلى رفع الاعتراض عن الترقيم النهائي للقطعتين محل النزاع باسم المطعون ضدهم.

وحيث أنه ما جاء في الوجه الثاني المأخوذ من عدم الفصل في أحد الدفوع لعدم إدخال المحافظ العقاري، فإنه ما هو إلا تكرار للوجه الأول الفرع الأول منه تحت عنوان آخر هو عدم الفصل في أحد الدفوع المتعلق بعدم إدخال المحافظ العقاري في الدعوى الحالية وقد سبق الرد على هذا الدفع في الوجه الأول يتعين رفضه.

أما عن ما جاء بالوجه الثالث أن قضاة الموضوع لم يأخذوا بدفعه الرامي إلى امتلاكه للأرض عن طريق التقادم وكان حسبه عليهم إجراء تحقيق، فإنه يستفاد من معطيات الدعوى، ورد قضاة الموضوع أن الخبير المنتدب توصل إلى القول بأن الطاعن بالنقض ليس هو المستغل للقطعتين الأرضيتين محل النزاع وتوصل الخبير إلى القول بأن القطعتين الأرضيتين 120-120 مكرر المذكورتين في العقدين الرسميين للمطعون ضدهم المؤرخين في 06 جويلية 1863 و22 يناير 1864 متطابقتين مع القطع

الغرفة العقارية

الأربعة المسوَّحة مؤقتاً باسم المطعون ضدهم الذين يريدون ترقيمهم باسمهم محل اعتراض الطاعن على هذا الترقيم النهائي، مما يجعل قضاة الموضوع قد ردوا على دفع الطاعن الرامي إلى امتلاكه للأرض محل النزاع بأنه غير مؤسس لعدم ثبوت حيازته للأرض يتعين رفض الوجة لعدم التأسيس.

عن الوجة الرابع: المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية لعدم الإشارة في القرار إلى إيداع المستشار المقرر لتقريره لدى أمانة ضبط الغرفة خلال الأجل المحدد بـ 08 أيام قبل انعقاد جلسة المرافعات،

فإن المقرر قانوناً بالمادة 60 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه لا يقرر البطلان، إلا إذا نص القانون صراحة على ذلك ولما كان الثابت من المادة 546 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتمسك بها من الطاعن لم ترتب ولم تقر أي بطلان على إغفال هذا الإجراء مما يجعل الوجة غير سديد يتعين رفضه.

وحيث أن القرار بهذه الكيفية جاء مسبب طبقاً للقانون يتعين رفض الطعن بالنقض.

وحيث أن من يخسر الطعن يحمل بالمصاريف القضائية طبقاً للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلاً ورفضه موضوعاً.

وإبقاء المصاريف القضائية على الطاعن.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين و تسعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمترتبة من السادة:

الغرفة العقارية

رئيس القسم رئيسا	بن عميرة عبد الصمد
مستشارا مقرا	كحل الراس محفوظ
مستشارة	دريزي فاطنة زوجة تريكات
مستشارة	قلة منصورية زوجة بلهادي
مستشارة	قاضي فطيمة زوجة هيني

بحضور السيد: حجار خرفان سعد - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: قندوز عمر - أمين الضبط.