

الغرفة العقارية

ملف رقم 1205921 قرار بتاريخ 2019/09/12

قضية (ج.ف) ومن معها ضد (ز.ع) ومن معه

الموضوع: حيازة

الكلمات الأساسية: شهادة حيازة - اعتراض - بلدية - منازعة قضائية.
المرجع القانوني: المادة 39 من القانون 90-25، المتضمن التوجيه العقاري.

المبدأ: لا يمكن التمسك بعدم الهدوء في ممارسة الحيازة ما لم يتم الاعتراض على شهادة الحيازة أمام القضاء، لا أمام مصالح البلدية.

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
بالتنقض المودعة بتاريخ 2016/10/05 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضدهما.

بعد الاستماع إلى السيدة بن عمران ربيعة المستشارة المقررة في تلاوة
تقريرها المكتوب وإلى السيدة حميسي خديجة المحامية العامة في تقديم
طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن فريق (ج): (ف)، (ا)، (ج)، (ز) و(م) طعنوا بطريق النقض
بتاريخ 2016/10/05 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء
سطيف، بتاريخ 2016/06/09، تحت رقم الفهرس 16/02247 القاضي في

الغرفة العقارية

الشكل: بقبول الاستئناف الأصلي والفرعي مع إخراج من الخصام كلا من (ج.ج)، (ج.ا) و(ج.ر)، وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقاري بمحكمة بني ورتلان، بتاريخ 206/01/03، تحت رقم الفهرس 16/00006 الذي قضى

في الشكل: بقبول إعادة السير في الدعوى،

وفي الموضوع: إفراغ الحكم الصادر قبل الفصل في الموضوع بتاريخ 2015/04/26، تحت رقم الفهرس 15/00246 واعتماد محضر التحقيق المؤرخ في 2015/07/12، تحت رقم الفهرس 15/37 وبالنتيجة: رفع الاعتراض الواقع من المرجع ضدهم (ج.ف)، (ج.م) و(ج.ع) على إعداد المرجعان (ز.ع) و(ز.ن) لشهادة الحياة على القطعة المسماة (أ) الكائنة بقرية لقراج، بلدية عين لقراج، ذات مساحة 3031 م²، مع رفض ما زاد عن ذلك من طلبات لعدم التأسيس" وتحميل المستأنف المصاريف القضائية.

حيث أنه وتدعيما لطعنهم، أودع الطاعنون بواسطة وكيلهم الأستاذ عبد القادر كرارشة المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن وجهين للطعن.

حيث أن المطعون ضدهما بلغا بعريضة الطعن وأودعا مذكرة جواب بواسطة محامييهما الأستاذ جوادي عبد اللطيف المعتمد لدى المحكمة العليا ملتجئين فيها رفض الطعن لعدم تأسيسه.

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

حيث أن الأستاذ عبد القادر كرارشة أثار في حق الطاعنين الوجهين التاليين:

الوجه الأول: مأخوذ من القصور في التسبيب، طبقا للمادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويتفرع إلى فرعين،

الفرع الأول: بدعوى أن اعتماد قضاة الموضوع فيما قضوا به على شهادة شهود لا يعرفون الحقيقة لأنهم ليسوا من نفس قبيلة الطاعنين، يعد

الغرفة العقارية

قصورا في التسبب باعتبار أن الثابت في الأراضي المشتركة بين القبيلة يتم استغلالها بين أطراف القبيلة خاصة الأراضي الرعوية، التي يتم استغلالها جماعي.

الفرع الثاني: بدعوى أن حيازة المطعون ضدتهما لقطعة الأرض محل النزاع لم تكن علنية ولا هادئة بدليل أنه بمجرد تقدم المطعون ضدتهما بطلب شهادة الحيازة بتاريخ 2014/02/03، تم الاعتراض عليهما من طرف الطاعنين، لكونهما لم يسبق لهم وان حازاها وقد كان على قضاة الموضوع التأكد من ذلك من مصالح مسح الأراضي.

الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة القانون طبقا للمادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن قضاة المجلس اعتمدوا فيما قضوا به على العقد العريفي المحتج به من طرف المطعون ضدتهما والذي ادعيا أنه تنازل لهما بموجبه (ب.ف) سنة 2012 على قطعة الأرض محل النزاع، رغم انه ليس للعقد العريفي أية حجية في التعامل في العقارات طالما أنه محرر في سنة 2012 ولا يثبت إن كان التنازل بغرض الحيازة أم بغرض التملك.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من القصور في التسبب، طبقا للمادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بفرعيه،

لكن، حيث أنه وبالرجوع إلى أوراق الملف والقرار المطعون فيه، يتبين أن قضاة الموضوع أسسوا ما قضوا به ليس فقط على تصريحات شهود المطعون ضدتهما بل أيضا زيادة على عدم تقديم الطاعنين لأي شاهد أكد حيازتهم لقطعة الأرض، أسسوه أيضا على تصريحات الطاعنين الحاضرين التحقيق، الذين أقرروا بعدم استغلالهم لقطعة الأرض محل النزاع منذ 20 سنة، فضلا عن أن الشاهدين المقدمين من طرف المطعون ضدتهما، الشاهد (ط.م) أكدا على استغلاله لقطعة الأرض محل النزاع

الغرفة العقارية

منذ 06 سنوات لفائدة المتنازلان (ا.ف) و (خ) في الرعي وحصاد التبن و بانتقال القطعة للمطعون ضدهما وخلال شهر ديسمبر 2012 رخصا له هذين الأخيرين بالاستمرار في استغلالها، كما أكد الشاهد (ب.ا) أنه كان يحوز قطعة الأرض محل النزاع مع أخيه (خ) وقد آلت إليهما من والدهما وكانت تستغل في زراعة الحبوب ويستغلانها بواسطة المدعو (ع.ا) ومؤخرا من طرف (ط.ا) حتى تصرفا فيها لفائدة المطعون ضدهما دون أن يتقدم أي من الطاعنين الذين حضروا التحقيق بأي تجريح في شهادة أي منهما في جلسة التحقيق.

أما فيما أثاره الطاعنون من أن حيازة المطعون ضدهما لم تكن هادئة لاعتراضهم على استصدارهما شهادة الحيازة، فلا يعتد به باعتبار أن المعارضة أمام مصالح البلدية ليست منازعة قضائية قبل تسجيل هذه المعارضة، ناهيك عن ثبوت الحيازة للطاعنين منذ سنة 2012 دون انقطاع، مما يجعل الوجه المثار غير مؤسس ويتعين رفضه.

عن الوجه الثاني: المأخوذ من مخالفة القانون طبقا للمادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لكن، وحيث أنه وبالرجوع إلى أوراق الملف والقرار المطعون فيه يتبين أن موضوع النزاع يتعلق بالحيازة وقد توصل قضاة الموضوع إلى أن حيازة المطعون ضدهما الفعلية لقطعة الأرض محل النزاع ثابتة بشهادة الشهود أثناء التحقيق وأن العقد العريفي الذي يحوزانها يعد بالإضافة إلى وضع اليد الهادي والعلني على قطعة الأرض موضوع النزاع سند صحيح للحيازة وقرينة قانونية عليها، وبالتالي فإن قضاة الموضوع اخذوا بالعقد العريفي على أساس أنه سند حيازة وليس سند ملكية حتى يتم تطبيق شرط الرسمية والشهر عليه، مما يجعل الوجه المثار غير مؤسس ويتعين رفضه هو الآخر ومعه رفض الطعن.

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

الغرفة العقارية

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

وإبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعنين.

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

رئيس القسم رئيسا	فريمش إسماعيل
مستشارة مقررة	بن عمران ربيعة
مستشـارا	حمري ميلود
مستشـارا	بلييطة عبد المجيد
مستشـارا	عدالة مسعود
مستشـارة	بشير عائشة
مستشـارة	حسبلاوي فاطمة الزهراء

بحضور السيدة: حميسي خديجة - المحامي العام،
وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.