

الغرفة العقارية

ملف رقم 1178986 قرار بتاريخ 2019/09/12

قضية (ر.م) ضد (ر.ل)

الموضوع: دعوى حيازة

الكلمات الأساسية: دعوى استرداد الحيازة - حيازة مشتركة - تعرض.
المرجع القانوني: المادة 817 و 820 من القانون المدني.

المبدأ: إذا اعترض أحد الشركاء في الحيازة على حيازة أحد شركائه أو كلهم بنكرانها، بدأ سريان أجل السنة لرفع دعوى منع التعرض، من تاريخ اكتشاف التعرض لا من تاريخ التعرض نفسه، لأن نكران الحيازة تصرف سلبي.

إن المحكمة العليا

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 وعلى مذكرة الرد من المطعون ضده.

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

حيث أن (ر.م) طعن بالنقض بتاريخ 2016/04/27 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ عيسى بن عيسى المعتمد لدى المحكمة العليا، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2016/02/11 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة شلغوم العيد بتاريخ 2015/02/22 والقضاء من جديد بعدم التعرض للمطعون ضده في الدخول، واستغلال السكن المتنازع عليه الكائن... ببلدية وادي العثمانية.

الغرفة العقارية

حيث أن المطعون ضده (ر.ل) قد بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة محاميه الأستاذ بن يسعد عبد الحميد المعتمد لدى المحكمة العليا الذي طلب رفض الطعن وبتعويض المطعون ضده بمبلغ 200 ألف دج عن الطعن التعسفي.

حيث أن الطعن استوفى شروطه القانونية فهو مقبول.

حيث أن محامي الطاعن أثار أربعة أوجه للطعن.

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

بدعوى أن الطاعن بالنقض كان قد قدم دفعا جوهريا يرمي إلى عدم قبول دعوى المطعون ضده لانعدام صفته في التقاضي طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعدم تقديمه لأي سند يؤسس عليه حيازته للسكن الذي يطالب بعدم التعرض له في الدخول إليه، وقاضي الدرجة الأولى استبعد له هذا الدفع بالرغم من أنه من النظام العام وقضاة المجلس لم يردوا عليه مما يجعلهم خالفوا قاعدة جوهرية في الإجراءات يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

الوجه الثاني: مأخوذ من إغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات طبقا للمادة 2/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

مؤداه أنه بالرجوع إلى القرار المطعون فيه، يتضح أنه قد قبل الدعوى الحالية وفصل في موضوعها رغم أنه قد سبق الفصل فيها وأنه طبقا لنص المادة 298 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لا يجوز إعادة طرح النزاع مجددا على نفس القاضي وبين ذات الأطراف وعلى نفس الأسانيد والمحل وذلك تحت أي وصف قانوني، وأن الرد بكون النزاع السابق انتهى بالرفض لعدم الإثبات فقط ولا يحول دون حجية الشيء المحكوم فيه رد غير قانوني يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

الوجه الثالث: مأخوذ من مخالفة القانون الداخلي طبقا للمادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

الغرفة العقارية

وحاصله أن دعوى عدم التعرض للحيازة رفعت خارج الأجل القانونية باعتبار أن وفاة والد الطرفين كان خلال سنة 2003 والدعوى الأولى رفعت بتاريخ 2014/11/11 وذلك بعد مرور أكثر من سنة واحدة المقرر بالمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وقضاة الموضوع لم يفحصوا هذه الإجراءات مما يجعل قرارهم جاء مخالف للقانون يتعين نقضه.

الوجه الرابع: مأخوذ من قصور التسبب طبقا للمادة 10/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن القرار المطعون فيه جاء قاصر التسبب لأنه لم يبحث في حيازة المطعون ضده "المدعي الأصلي" للسكن محل النزاع رغم أنه غادره خلال سنة 1994 إلى مدينة وادي سقان ولاية ميلة أين يقيم ووالده المتوفي في سنة 2003، ولم يعد إلى مسكنه المتنازع عليها إلى غاية رفعه لدعوى عدم التعرض له ضد شقيقه الطاعن خلال سنة 2011 والحيازة تقتضي وضع يد الحائز على السكن محل النزاع مع توافر ركنها المعنوي الذي يتضمن سلطة الاستغلال والاستعمال وبأن تدوم على الأقل لمدة سنة ويثبت إلى جانب ذلك أنه ثمة تعرض لها والتسبب الذين ذهبوا إليه قضاة المجلس من أن الحيازة تنتقل إلى الورثة لأن المطعون ضده لم يحز يوما الأمكنة.

وأن الطاعن بالنقض هو من قام بالبناء على القطعة الأرضية وأضاف مساكن أخرى دون غيره والمادة 814 من القانون المدني الذين اعتمدوا عليها قضاة المجلس في تسبب قرارهم لا تنطبق على وقائع الدعوى الحالية لأن المطعون ضده تخلى عن حيازته للسكن منذ 1994 والمادة 815 من ذات القانون هي الواجبة التطبيق يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

وعليه فإن المحكمة العليا

**عن الوجهين الأول: المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات،
والرابع: المأخوذ من قصور التسبب لتكاملهما،**

الغرفة العقارية

من أن قضاة المجلس خالفوا من جهة المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ولم يسببوا قرارهم التسبب الكافي عندما قبلوا دعوى المطعون ضده والذي رغم أنه لم يقدم أي سند قانوني يثبت حيازته للسكن ومع ذلك قبلوا دعواه وحكموا له بعدم تعرض الطاعن له في الدخول للسكن المتنازع عليه.

ولكن حيث أن ما ينعاه الطاعن في هذين الوجهين غير سديد ذلك أنه بمراجعة القرار المطعون فيه يتضح أن قضاة المجلس ولإلزام الطاعن بالنقض بعدم التعرض لشقيقه المطعون ضده في الدخول واستغلال السكن المتنازع عليه لم يخالفوا أحكام المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عندما قبلوا الدعوى وحكموا في موضوعها على الوجه المذكور آنفاً لما سببوا قرارهم على أن الحيازة باعتبارها واقعة مادية يجوز إثباتها بكافة طرق الإثبات، وليس بموجب سند كتابي محددة، وبأن هذه الحيازة تنتقل قانوناً وآلياً من السلف إلى الخلف العام بجميع صفاتها طبقاً للمادة 814 من القانون المدني، وبأنه ثبت لهم من التحقيق القضائي التي أجرتها المحكمة في شأن هذه الحيازة أن والد طرفي النزاع باعتبارهما أخوين شقيقين هو من كان يقيم بهذا السكن منذ أكثر من 10 سنوات وأنه هو من قام بتسوية هذا السكن أمام الدائرة بتاريخ 1989/03/08 مستخلصين من ذلك قضاة المجلس عن صواب أن الحيازة الأصلية لهذا السكن تعود لوالد الطرفين الذي توفي وبأن هذه الحيازة انتقلت إلى ورثته ومن بينهما ابنيه الطرفين المتنازعين على هذه الحيازة مؤكدين عن صواب أن عدم شغل المطعون ضده للسكن المتنازع عليه لوجوده بمسكن مستقل آخر لا يفقده قانوناً هذه الحيازة المعنوية طالما يعتقد أن السكن يعود لمورث الطرفين وينتقل قانوناً إلى ورثته بعد وفاته وبإمكانه استغلاله كأخيه متى أراد ذلك، وبأن إنكار شقيقة الطاعن بالنقض عليه لهذه الحيازة التي انتقلت إليه قانوناً وآلياً دليل على تعرضه له في الدخول إليه مما يجعل دعوى المطعون ضده مؤسسة قانوناً والوجهين غير مؤسسين قانوناً يتعين رفضه.

الغرفة العقارية

عن الوجه الثاني: المأخوذ من إغفال الأشكال الجوهرية للإجراءات،

من أن القرار المطعون فيه خالف أحكام المادة 298 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية عندما قبل الدعوى وفصل في موضوعها ورفض للطاعن دفعه الرامي إلى سبق الفصل.

ولكن حيث أنه بمراجعة القرار المطعون فيه وكل من الحكم والقرار المحتج بهما بسبق الفصل وملف الدعوى يتضح أن قضاة المجلس أصابوا التطبيق الصحيح للقانون ولم يغفلوا أي شكل في الإجراءات الجوهرية عندما رفضوا الطعن هذا الدفع وفصلوا في موضوع الدعوى تعليلاً منهم أن رفض الدعوى الأولى المقامة من المطعون ضده كان لعدم إثباته فقط واقعة التعرض المادي للمطعون ضده في الدخول للسكن، وبأن القرار الأول المحتج به بسبق الفصل كرس للطرفين الشقيقتين الحيابة القانونية للأماكن المتنازع عليها والتي انتقلت إليهما هذه الحيابة سويًا من مورثهما "والدهما" وطالما أن قضاة المجلس استخلصوا من وقائع الدعوى الجديدة الحالية ومن معطياتها والملف أن استمرار الطاعن إنكاره على شقيقه المطعون ضده لهذه الحيابة القانونية التي انتقلت إليهما من والدهما يعد تعرضاً مادياً له في استغلال السكن وهو ما تعززه الشهادات الشرفية التي تبين هذا التعرض المادي مما يجعل الوجه الثاني غير مؤسس قانوناً يتعين رفضه.

عن الوجه الثالث: المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي،

من أن دعوى عدم التعرض للحيابة رفعت خارج الآجال القانونية كون وفاة والد الطرفين كانت خلال سنة 2003 والدعوى الأولى الرامية إلى عدم التعرض للحيابة رفعت بتاريخ 2014/11/11 من المطعون ضده وذلك بعد مرور أكثر من سنة طبقاً للمادة 524 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ولكن حيث أنه وإن كان فعلاً المقرر قانوناً طبقاً لهذه المادة أن دعوى الحيابة واستردادها لا تقبل إذا لم ترفع خلال سنة من التعرض إلا أنه في قضية الحال الوضع يختلف لأن الحيابة متعلقة من بين قريبتين شقيقتين

الغرفة العقارية

يفترض قانوننا أن كل منهما يحوز من جهة لنفسه ماديا ومعنويا ولفائدة شقيقه حتى وإن كان هذا الأخير لا يقيم معه في أماكن النزاع، مادامت هذه الحيابة انتقلت من السلف إلى الأخوين المتنازعين طبقا لما سبق ذكره، وأنه طبقا لأحكام المادة 817 من القانون المدني تحتسب في قضية الحال سنة استرداد الحيابة من وقت اكتشاف الحائز أنه ثمة تعرض مادي له في هذه الحيابة المشتركة ما بين الأخوين الشقيقين وأنه في حالة ما إذا أراد أحد الأخوين الحائزين على الشيوخ الدخول إلى السكن واستغلاله لهذه الحيابة المشتركة وتعرض له الشريك الآخر الذي كان يحوز لنفسه ولفائدة خصمه معا فإن مدة السنة لرفع دعوى استرداد الحيابة تبدأ من تاريخ التعرض له والذي يعد بمثابة اكتشافه لهذا التعرض الذي تفاجأ به والثابت من معطيات الدعوى أن المطعون ضده بمجرد علمه أن شقيقه الطاعن بالنقض قد تعرض له ومنعه من الدخول للسكن المشاعة حيازته، رفع دعوى عدم التعرض له مما يجعل الدعوى رفعت خلال الآجال القانونية ابتداء من تاريخ اكتشاف التعرض والوجه غير مؤسس قانونا يتعين رفضه.

وحيث أنه متى كان ذلك استوجب رفض الطعن بالنقض.

وحيث أن من يخسر الطعن يحمل بالمصاريف القضائية طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية لذا وجب تحميلها للطاعن بالنقض كونه هو الخاسر له.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

وابقاء المصاريف القضائية على الطاعن.

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 الأول، والمترتبة من السادة:

الغرفة العقارية

رئيس القسم رئيسا	بن عميرة عبد الصمد
مستشارا مقررًا	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.