

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1373572 قرار بتاريخ 2020/12/10

قضية ورثة (ر.ا) ضد (ق.ب)

الموضوع: دعوى الحيابة

الكلمات الأساسية: إعادة تكييف - دعوى منع التعرض - دعوى استرداد الحيابة.

المرجع القانوني: المادة 29 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

**المبدأ:** يجوز لقضاة الموضوع، أثناء فصلهم في دعوى منع التعرض، إعادة تكييفها إلى دعوى الاسترداد أو العكس، مادام أساس الدعويين هو حماية الحيابة، المكتملة شروطها القانونية.

### 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 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة لدى كتابة الضبط مجلس قضاء مسيلة بتاريخ 2018/11/25 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى تطبيق القانون.

حيث أن الطاعنون ورتة (ر.ا) طعنوا بطريق النقض عن القرار الصادر عن مجلس قضاء مسيلة بتاريخ: 2018/10/30 القاضي:

## الغرفة العقارية

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة المسيلة (القسم العقاري) بتاريخ 30 أفريل 2018 فهرس رقم 1516 ورفض طلب التعويض لعدم ثبوت التعسف مع تحميل المستأنفين المصاريف القضائية.

وتدعيما لطعنه أثار الطاعنون وجها وحيدا للطعن.

حيث أجاب المطعون ضده بمذكرة يلتمس رفض الطعن.

### وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الوجه الوحيد بفروعه الثلاثة: المأخوذ من قصور التسبب،

بدعوى أن الطاعنين طلبوا إعادة تكييف الوقائع إلى دعوى منع التعرض بدلا من دعوى استرداد الحيابة لأنهم لم يفقدوا الحيابة بل وقع لهم تعرض على جزء منها ورفض قضاة المجلس لهذا الطلب بدعوى أن لكل دعوى أحكامها الخاصة هو تعليل غير قانوني كما أن رفضهم دعوى الطاعنين هو تكييف لها على أنها تتعلق بعقد إيجار بدلا من البحث في الحيابة رغم أن الحيابة الأحق بالتفضيل هي التي تستند إلى سند قانوني أو أسبق في التاريخ وأن المظاهر المادية والقانونية كافية للتدليل على إثبات الحيابة. فالحائز لحق يفترض أنه صاحب الحق طبقا للمادة 823 من القانون المدني.

وحيث يستخلص من وقائع الدعوى أن الطاعنين أقاموا دعواهم عارضين أنهم يملكون قطعة أرض تسمى (...) إرثا عن مورثهم الذي تملكها بعقد محرر شهر جانفي 1895. وفي السنوات الأخيرة أجروا للمطعون ضده مساحة 50 هكتار منها مقابل بدل إيجار سنوي قدره

## الغرفة العقارية

(80.000 دج) ولديهم شهود على ذلك غير أن المطعون ضده وخلال موسم 2015 امتنع عن دفع بدل الإيجار وحرث الأرض رغم إعتراضهم ولذلك يطلبون رد الحيازة وتعويضهم عن الضرر ودفع المطعون ضده بأن الأرض التي يستغلها تعود لعائلته وهي بعيدة عن أرض الطاعنين ناكرا الإيجار المزعوم طالبا عدم قبول الدعوى وتعويضه عن التعسف فيها.

فقضت المحكمة بعدم قبول الدعوى لعدم ثبوت الحيازة لدى المدعين. استأنفه الطاعنون طالبين إعادة التكييف دعواهم إلى الدعوى منع التعرض بدلا من دعوى استرداد الحيازة. وإلزام المطعون ضده بعدم التعرض لهم في حيازتهم للأرض موضوع النزاع . واحتياطيا إجراء تحقيق حول سبب إنتقال الحيازة منهم إلى المطعون ضده. بينما طلب المطعون ضده تأييد الحكم المستأنف مبدئيا مع رفع مبلغ التعويض.

وحيث أن المقرر قانونا أن القاضي هو الذي يكيف الوقائع والتصرفات محل النزاع تكييفها القانوني الصحيح دون التقيد بتكييف الخصوم. وأن دعاوى حماية الحيازة حددها القانون في ثلاث دعاوى هي دعوى منع التعرض، ودعوى استرداد الحيازة، ودعوى وقف الأعمال الجديدة. ولذلك فإن قضاة المجلس لم يكونوا في حاجة إلى طلب المستأنفين (الطاعنين) إعادة تكييف الدعوى إلى دعوى منع التعرض بدلا من دعوى استرداد الحيازة بحجة خطئهم في تكييف دعواهم لممارسة السلطة المقررة لهم قانونا في تكييف الوقائع والتصرفات محل النزاع تكييفها القانوني الصحيح بغض النظر عن تكييف الطاعنين. فلا يوجد ما يمنع قاضي الموضوع أثناء نظر دعوى منع التعرض أن يغيرها إلى دعوى استرداد الحيازة، والعكس صحيح. ويحكم فيها على هذا الأساس متى توفرت شروطها ذلك أنه لا يوجد تعارض بين الدعويين لأن أساسهما واحد وهو الحيازة المادية بشروطها المحددة قانونا. والغرض من ممارسة الدعويين واحد وهو حماية تلك الحيازة من الاعتداء عليها دون المساس في ذلك بأصل الحق. ولذلك فطلب الطاعنين أمام المجلس مرتبط بطلبهم الأصلي أمام المحكمة و يهدف إلى نفس الغرض وهو حماية حيازتهم من الاعتداء ومن ذلك فلا يكفي الاستنتاج من أقوال الشهود بأن المطعون ضده يحوز أرضا

## الغرفة العقارية

تدعى (...) بعيدة عن أرض الطاعنين للقول بانعدام التعرض. كما أن استبعاد ما توصل عليه الخبير من أن أرض النزاع هي جزء من الأرض محل العقد المحتج به من الطاعنين.

وأنه ينطبق من حيث الحدود ولا ينطبق من حيث التسمية بحجة أن السند وحده لا يكفي لثبوت الحيابة. و أنه لابد من توفرها على الشروط الشكلية و الموضوعية دون مناقشة ذلك. واستبعاد رخصة الامتياز لحضر بئر لفائدة أحد الطاعنين سنة 2001 وفاتورة كراء الشاحنة. وطلب ترميم السد في جزء من الأرض محل النزاع رغم أنها قد تعد من مظاهر الحيابة القانونية لم يكن في محله.

لذلك فإن قضاة المجلس بقضائهم كما فعلوا شوهوا قضاءهم بعيب القصور في التسبب مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض والإبطال.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه.

### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة العليا، الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا وموضوعا ونقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء المسيلة بتاريخ 2018/10/30 تحت رقم 18/01384 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

المصاريف القضائية يتحملها المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر من شهر ديسمبر سنة ألفين وعشرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمترتبة من السادة:

بن عميرة عبد الصمد	رئيس القسم رئيسا مقررا
دريزي فاطنة زوجة تريكات	مستشارة
قاضي فطيمة زوجة هيني	مستشارة

### الغرفة العقارية

العرفي عز الدين	مستشارا
بوعوينة صالح	مستشارا
بوالقرعة فتيحة	مستشارة
لغناصري رشيد	مستشارا
دحونصيورة	مستشارة

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