

الغرفة العقارية

ملف رقم 1324283 قرار بتاريخ 2021/09/16

قضية (م.ع) ومن معه ضد (غ.ب)

الموضوع: ترقيم

الكلمات الأساسية: ترقيم مؤقت - إلغاء الترقيم - محضر عدم المصالحة - مسؤولية الإدارة.

المرجع القانوني: المادة 15 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 1976/03/25 يتعلق بتأسيس السجل العقاري (المعدل).

المبدأ: لا يمكن القضاء بعدم قبول دعوى إلغاء الترقيم المؤقت شكلا، بسبب عدم تقديم المدعي لمحضر عدم المصالحة، متى ثبت تقديم المدعي لاعتراضه على الترقيم المؤقت، أمام المحافظ العقاري وعدم فصله فيه، كونه يحل محل إجراء المصالحة.

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 والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2018/03/29.

بعد الإطلاع على أمر الاستخلاف الصادر عن الرئيس الأول للمحكمة العليا بتاريخ 2021/09/12 تحت رقم 105/م/ع/ر 2021/1 المتضمن استخلاف السيدة بن عمران ربيعة بالسيدة حسبلاوي فاطمة الزهراء

الغرفة العقارية

مستشارة بالقسم الثانى للغرفة العقارية لتسيير المداولات ورئاسة جلسة
2021/09/16.

بعد الاستماع إلى السيدة حسبلأوى فاطمة الزهراء المستشارة المقررة
في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد مازونى فريد المحامى العام في
تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا
لعدم تأسيس الأوجه المثارة.

حيث أنّ المدعين (م.ع)، (م.ا) و(م.ع.س) أبناء (ع) طعنوا بطريق النقض
بتاريخ 2018/03/29 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء
المسيلة بتاريخ 2016/06/15 تحت رقم الفهرس 16/01668 القاضي:
في الشكل: قبول الاستئناف

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقارى
لمحكمة حمام الضلعة بتاريخ 2014/10/08 تحت رقم الفهرس
14/00652 القاضي ب: عدم قبول الدعوى شكلا.

حيث أنه وتدعيما لطعنهم، أودع الطاعنون بواسطة وكيلهم حاج
لعروسى عمار بلقاسم المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن
الوجهين (02) للطعن.

حيث أنّ المطعون ضده (غ.ب) بلغ شخصيا بعريضة الطعن
بتاريخ 2018/04/18 دون أن يودع ردّ فيها.

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

حيث أنّ الأستاذ حاج لعروسى عمار بلقاسم أثار في حق الطاعنين
الوجهين التاليين:

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

الغرفة العقارية

الفرع الأول، المأخوذ من مخالفة المادة 548 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

بدعوى مخالفة القرار المطعون فيه للقاعدة الجوهرية في الإجراءات المنصوص عليها في المادة 554 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعدم إشارته إلى أنّ المستشار المقرر قد قام بإيداع تقريره ثمانية أيام قبل انعقاد جلسة المرافعات لكي يتسنى للخصوم الاطلاع عليه وذلك طبقاً لأحكام المادة 546 من نفس القانون. قضاة المجلس أقرّوا صراحة مخالفتهم هذا الإجراء الجوهري عندما ذكروا أنّهم قاموا بتأجيل القضية لجلسة 2016/06/08 للمرافعة الشفوية وأنّهم أحالوها مباشرة إلى المداولة والنطق بالقرار المطعون دون أن يضعوا القضية في التقرير ثم إبداء الملاحظات الشفوية طبقاً للمادة 544 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما جعل الطاعنون يتساءلون أين وضع المقرر التقرير إذا كانت الدعوى أجلت مباشرة إلى المداولة.

عن الفرع الثاني، مأخوذ من مخالفة المادة 553 الفقرة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

بدعوى مخالفة القرار المطعون فيه للقاعدة الجوهرية في الإجراءات المنصوص عليها في المادة 553 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية لعدم إشارته إلى العناوين المهنية للمحامي أطراف الدعوى.

حول الوجه الثاني، مأخوذ من قصور التسبيب، طبقاً للمادة 10/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

بدعوى أنّ قضاة المجلس أخطئوا في إعطاء الوصف القانوني الصحيح للنزاع عندما اعتبروا أنّ الطاعنين لم يحددوا طلبهم القضائي تحديداً دقيقاً نافياً للجهالة بالرغم من أنّهم حددوا القطعة الأرضية تحديداً دقيقاً سواء من حيث التسمية (س) أو من حيث المساحة (هكتار) والحدود الأربعة. بالإضافة إلى ذلك، فإنّ القرار المطعون فيه أخطأ عندما اعتبر أنّ عدم وجود محضر عدم المصالحة يجعل الدعوى الأصلية غير مقبولة

الغرفة العقارية

شكلا مخالفا تماما التسبيب الذى اعتمد عليه القاضى الأول الذى رفض الدعوى شكلا، مما يعد ذلك تناقض كبير وقع فيه القرار المطعون فيه خاصة وأنه لم يحدد التسبيب القانونى الصحيح لتأييد الحكم المستأنف. كما أنّ التسبيب يجب أن يكون من حيث الوقائع والقانون طبقا للمادتين 11 و277 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والقرار المطعون فيه لم يشر إلى أى نص قانونى يتعلق بموضوع النزاع حتى يمكن للمحكمة العليا مناقشته ومراقبته ولأطراف النزاع إبداء دفوع حوله.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الموضوع:

حول الوجه الثانى، المأخوذ من قصور التسبيب بالأولوية:

وحيث أنه وبالرجوع للقرار المطعون فيه يتبين أنّ قضاة المجلس ولتعليل قضائهم بتأييد الحكم المستأنف قد تبنا نفس السبب الذى أخذ به القاضى الأول للتصريح بأنّ "محضر عدم المصالحة على المعارضة المسجلة على الترقيم المؤقت المنصوص عليه في المادة 15 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقارى هو إجراء جوهرى قبل رفع دعوى إلغاء هذا الترقيم لحساب الأجل المقررة لتحريكها وأنّ غياب هذا المحضر يترتب عنه عدم قبولها شكلا".

فعلا، حيث أنه يتبين أنّ قضاة الموضوع اکتفوا بعدم وجود محضر عدم المصالحة كسبب وحيد للتصريح بعدم قبول الدعوى شكلا دون أن يأخذوا بعين الاعتبار أنّ النقاش الذين دخلوا فيه يكون له محل في حالة ثبوت تحرير محضر عدم المصالحة وعدم تقديمه في الدعوى من رافعها. ناهيك عن أنهم وقعوا في التناقض لأنه بالنتيجة التى توصلوا لها، يكونون قد طبقوا على الطاعن الجزاء الذى يقرره المشرع في المادة 15 من المرسوم المذكور أعلاه بالرغم من كونه غير مسئول عن عدم تحرير محضر المصالحة.

الغرفة العقارية

حيث أنه يتبيّن أنّ السبب المعتمد عليه يعد خاطئاً لأنّ الثابت أنّ الطاعن اتبع الإجراءات المقررة لتسجيل اعتراضه على الترقيم المؤقت لدى المحافظ العقارى منذ تاريخ 2012/04/25، فإذا كان هذا الأخير لم يتخذ الإجراءات اللازمة للفصل في هذه المعارضة بتحرير محضر مصالحة أو محضر عدم المصالحة ثمّ تبليغه للطاعن حتى يحصل علمه في هذه الحالة الأخيرة بضرورة توجّهه للقضاء لتحريك دعواه، فإنّه لا يمكن تحميل الطاعن مسؤولية عمل الإدارة لأنّه بقى طوال هذا الوقت ينتظر ردّ المحافظة العقارية. وبالتالي، فإنّ القرار المطعون فيه خالف المادة 4/15 من المرسوم المتعلق بتأسيس السجل العقارى، لأنّ قضاة الموضوع أخطئوا في تطبيقها لأنّهم اشترطوا على الطاعنين وهم المدعون الأصليون تقديم محضر عدم المصالحة رغم ثبوت عدم وجوده أصلاً.

وحيث أنّه بناء على ما تقدم ومن دون حاجة للتطرق للوجه المتبقى، يتعيّن التصريح بتأسيس النقض على مخالفة القانون الداخلى حول الوجه الثانى في مضمونه. ومن ثمة، القضاء بنقض وإبطال القرار المطعون فيه مع الإحالة.

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

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

الشكل: قبول الطعن.

وفي الموضوع: نقض القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء المسيلة بتاريخ 2016/06/15 تحت رقم الفهرس 16/01668، وإحالة القضية على نفس الجهة القضائية مشكّلة من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقاً للقانون، مع إبقاء المصاريف القضائية على عاتق المطعون ضده.

الغرفة العقارية

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

رئيس القسم رئيسا مقررا	حسبلاوي فاطمة الزهراء
مستشارة	عوف ليا
مستشارة	حروش حورية
مستشارة	بوحميدي شهرزاد
مستشارا	لعللاوي مفتاح
مستشارة	سيدي موسى أم الحسن

بحضور السيد: مازوني فريد - المحامي العام،
وبمساعدة السيدة: بهيج فائزة - أمين الضبط.