

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1314951 قرار بتاريخ 2021/09/16

قضية (ك.ج) ومن معه ضد (ك.م) ومن معه

الموضوع 1: شيوخ

الكلمات الأساسية: قسمة - ملكية شائعة - قرعة.

المرجع القانوني: المواد 724، 726 و727 من القانون المدني.

المبدأ: يتم قسمة الملكية الشائعة، بين الشركاء في الشيوخ، عن طريق تحديد الحصص، وتوزيعها بناء على قرعة.\*  
توزيع الحصص مسألة قانونية، يفصل فيها القاضي وليس الخبير.

يجب عند اختيار الشركاء في الشيوخ الطريق القضائي لا الاتفاقي، لإنهاء حالة الشيوخ، أن تتم القسمة، وفقا لما يقرره القانون وليس وفق ما يختارونه.

الموضوع 2: طعن بالنقض

الكلمات الأساسية: طعن في نفس القرار - التماس إعادة النظر.

المرجع القانوني: المادة 352 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المبدأ: يترتب على الطعن في نفس القرار بالتماس إعادة النظر وبالنقض، عدم قبول التماس إعادة النظر وبقاء الطعن بالنقض قائما.

\* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الخاص بالغرفة العقارية، 2010، الجزء الثالث، ص 317.

## الغرفة العقارية

### 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 المودعة بتاريخ 2018/02/21.

بعد الاطلاع على مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيدة عداد جميلة، المستشارة المقررة في تلاوة  
تقريرها المكتوب وإلى السيدة حميسى خديجة، المحامية العامة في تقديم  
طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أنه وبموجب عريضة مودعة أمام أمانة ضبط مجلس قضاء عين  
الدفلى بتاريخ 21 فيفري 2018 بواسطة الأستاذة رملة حنان المعتمدة لدى  
المحكمة العليا طعن فريق (ك) المبينة أسمائهم على ديباجة هذا القرار عن  
طريق النقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء عين الدفلى (الغرفة  
العقارية) بتاريخ 2017/11/12 فهرس 17/01272 القاضى، بإلغاء  
الحكم المستأنف ومن جديد بقسمة القطعة محل النزاع وفقا للحصص  
المبينة في القرار محل الطعن.

حيث أن المطعون ضدهم بلغوا لم يدفعوا مذكرة رد باستثناء المطعون  
ضده (ك.م) الذي دفع مذكرة رد بواسطة محاميه الأستاذ مداور نذير  
التمس من خلالها بعدم قبول الطعن شكلا عملا بنص المادة 352 من  
قانون الإجراءات المدنية والإدارية باعتبار أن الطاعنين سبق لهم وأن طعنوا  
في ذات القرار بدعوى التماس بإعادة النظر مستظهرين بعريضة حاملة  
لرقم 18/00605 أمام نفس الجهة مسجلة بتاريخ 12 أفريل 2018.

## الغرفة العقارية

حيث من المقرر قانونا طبقا للمادة 352 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أنه "لا يقبل الطعن في ذات الوقت بالتماس إعادة النظر في الأحكام والقرارات المطعون فيها بالنقض".

حيث من ثم وتطبيقا لنص المادة المذكورة أعلاه فإنه في حالة الطعن في نفس القرار بدعوى التماس بإعادة النظر والطعن بالنقض فإن الطعن الذي يكون غير مقبول هو الالتماس بإعادة النظر الذي يرفع أمام نفس جهة الموضوع أما الطعن فيبقى قائما ومن حقه أن يسلكه وفقا للأشكال والأجال القانونية المقررة قانونا ومن ثم فإن الطعن الحالى جاء مستوف للشروط القانونية من هذه الناحية.

حيث أن الأستاذة رملة حنان أثارت في حق الطاعنين ثلاثة أوجه للطعن.

### الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون،

بدعوى أنه بالرجوع إلى المادة 727 من القانون المدنى التى تشترط أن تكون القسمة عن طريق القرعة أن الحكم الذى يقضى بالقسمة دون أن يتخذ إجراءات القرعة يكون مخالف للقانون وأنه من الثابت قانونا أن قسمة الملكية الشائعة تكون عن طريق القرعة التى تثبت عن طريق محضر محرر من طرف المحكمة باعتبار أن القرعة تهدف إلى تحقيق العدالة وفرض مبدأ المساواة في القسمة إلا أن القرار قد خالف ذلك.

### الوجه الثاني: مأخوذ من إغفال قاعدة جوهرية في الإجراءات،

بدعوى أن القرار لم يفصل في الخبرة لا بالقبول ولا بالرفض وراح يفصل مباشرة في قسمة العقارات.

الوجه الثالث، مأخوذ من تناقض الأسباب والقصور وهو وجه مركب مكون من حالتين طبقا لنص المادة 358 فقرة 10 و 11 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

## الغرفة العقارية

ويعد غير مقبول عملاً بنص المادة 565 فقرة 05 من نفس القانون المذكور أعلاه أنه "يجب ألا يتضمن الوجه التمسك به أو الفرع منه إلا حالة واحدة من حالات الطعن بالنقض بعد تحديدها وذلك تحت طائلة عدم قبوله".

### وعليه فإن المحكمة العليا

#### حول الوجه الأول بالأسبقية:

حيث يتبين من خلال مراجعة ملف الدعوى كذا القرار محل الطعن أن جوهر النزاع الأصلي انصب حول دعوى إنهاء حالة الشيعاء بين المدعين في الطعن من جهة والمدعى عليه من جهة أخرى والذي يتحدد إطاره القانوني بتطبيق المادة 724 وما بعدها من القانون المدني فقد رفع المدعين دعوى أمام محكمة العطف للمطالبة بإنهاء حالة الشيعاء للعقار المملوك لهم إرثاً من مورثهم (ك.م) والمتمثل في قطعة أرض ذات مساحة 01 هـ و65 آر.

حيث من المقرر قانوناً طبقاً للمادة 724 من القانون المدني أنه "إذا اختلف الشركاء في قسمة المال الشائع فعلى من يريد الخروج من الشيعاء يرفع دعوى على باقى الشركاء أمام المحكمة". وتعين المحكمة إن رأت وجهاً لذلك خبيراً لتقويم المال الشائع وقسمته حصصاً إن كان المال يقبل القسمة عينا دون أن يلحق نقص كبير في قيمته".

حيث يتبين من خلال القرار محل الطعن أن القضاة اعتمدوا تقرير الخبرة الذي قام بتقسيم العقار وفقاً لما يشغله كل واحد وقد نازع فيها من طرف المدعين بدعوى أنها غير عادلة وأن كل الممرات والارتفاقات كانت من نصيب المدعى عليه.

حيث أن قضاة الموضوع ودون مناقشة ما أثاره الطاعنين قد اعتمدوا ما توصل إليه الخبير الذي قام بتوزيع الحصص وتكريس أوضاع مع أنها منازع فيها من طرف المدعين بدليل لجوئهم إلى القضاء للمطالبة بمشروع قسمة قضائية كما أن توزيع الحصص ليست من مهام الخبير التقنية بل

## الغرفة العقارية

تعد مسألة قانونية يفصل فيها القضاة عن طريق إجراء قرعة بين جميع الأطراف وفقا لأحكام المادة 727 من القانون المدني.

حيث من المقرر قانونا في هذا الصدد طبقا للمادة 726 من نفس القانون أن "المحكمة تفصل في كل المنازعات وخاصة ما تعلق بتكوين الحصص."

وحيث أن المدعين في الطعن قد نازعوا أمام قضاة المجلس في طريقة القسمة التي تمت من طرف الخبير وتمسك بضرورة أن تتم وفقا لما يقتضيه القانون وذلك بتحديد الحصص وتقييمها وأن يتم التوزيع بناء على قرعة وفقا لما تقتضيه المادة 727 من القانون المدني إلا أن القضاة تجاهلوا ذلك وصادقوا على الخبرة دون مناقشة ذلك كما أنهم لم يتطرقوا لمسألة تقويم كامل العقار ومدى إمكانية قسمته عينا دون أن يلحق به نقص كبير في قيمته وفقا لمقتضيات المادة 724 من القانون المدني باعتبار أن الأمر يتعلق بقسمة قضائية وليست اتفاقية فمادام أن الأطراف اختاروا الطريق القضائي لإنهاء حالة الشبوع فإن حسم المسألة يجب أن يتم وفقا لما هو مقرر قانونا وليس وفقا لما يختارونه من ثم فإن القضاة لما أغفلوا ذلك يكونوا قد خالفوا نصوص قانونية صريحة ويتعين معه نقض وإبطال القرار محل الطعن.

حيث من المقرر قانونا طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الدعوى.

### فلهذه الأسباب

#### تتضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا؛

وموضوعا: بنقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء عين الدفلى (الغرفة العقارية) بتاريخ 2017/11/12 فهرس 17/01272 وبإحالة الدعوى وأطرافها على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون،

## الغرفة العقارية

وبتحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

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

مختار رحمانى محمد	رئيس القسم رئيسا
عداد جميلة	مستشارة مقررة
بشير عائشة	مستشارة
بن فليس نعيمة	مستشارة
بن زرقعة حورية	مستشارة

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