

الغرفة العقارية

ملف رقم 1385430 قرار بتاريخ 2022/10/06

قضية (خ.ع) ضد (س.ت)

الموضوع: حيازة

الكلمات الأساسية: حيازة بوساطة - حراسة - تصريح - أجل سنة.

المرجع القانوني: المادة 810 من القانون المدني.

المبدأ: تجوز الحيازة بالوساطة.

يعتبر الحارس المعين من طرف الحائز لحراسة العقار،
حائزا باسم الحائز الأصلي.

لا يفقد الحائز الأصلي حيازته لعدم استغلال الحارس
للعقار وإنما يفقدها إذا ثبت تخلي الحارس عن مهمة حراسة
العقار لمدة تفوق السنة.

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 2019/01/09 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضده.

الغرفة العقارية

بعد الاستماع إلى السيدة حروش حورية الرئيسة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد مازوني فريد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن المدعو (خ.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2019/01/09 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2018/10/28 تحت رقم 18/1617 القاضي:

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقاري لمحكمة طولقة بتاريخ 2018/05/16 تحت فهرس رقم 18/1058، الذي قضى ب: "رفض الدعوى لعدم التأسيس".

حيث أنه وتدعيما لطعنه، أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ رحموني وليد المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن وجهين للطعن.

حيث أن المطعون ضده (س.ت) بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة دفاعه الأستاذة ديدوح سماح المعتمدة لدى المحكمة العليا ملتصقا فيها برفض الطعن.

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

حيث أن الأستاذ رحموني وليد أثار في حق الطاعن الوجهين التاليين:

الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي طبقا للمادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

الفرع الأول: مخالفة المادة 818 من القانون المدني،

ومفاده أن الثابت قانونا طبقا للمادة 818 من ق.م أن الحيابة الأحق بالتفضيل هي التي تستند إلى سند وهي ما تعرف بالحيابة القانونية.

الغرفة العقارية

وأن قضاة الموضوع على مستوى درجتي التقاضي لم يبحثوا في هذه الجزئية التي تعد أهم نقطة في إثبات الحيازة وذهبوا مباشرة إلى الحيازة المادية أو السيطرة الفعلية ورفضوا دعوى الطاعن على أساس أنه لم يثبت سيطرته على الأرض، في حين أنه أثبت حيازته للأرض بموجب عقد عريفي مؤرخ في 2010/05/13 وهو السند الذي لم يناقشه قضاة الموضوع مطلقا رغم أن نص المادة 818 من القانون المدني جعلت الحيازة الأحق بالفضيل هي المستند لسند وحيازة الطاعن مستندة فعلا لسند.

الفرع الثاني: مخالفة المادة 818 من القانون المدني،

ومفاده أن قضاة الموضوع خالفوا نص المادة 810 من القانون المدني من خلال عدم مناقشتهم لحيازة الطاعن عن طريق الوسيط الذي كلفه بحراسة الأرض والمدعو (خ.ز) والمذكور بمحضر التحقيق الذي أجرته المحكمة الابتدائية، واكتفوا بأن الطاعن غادر أرض الوطن وأن من كلفه بالقيام مقامه على الأرض تركها على حالها، كما خالفوا نص هذه المادة عندما لم يبحثوا في توفر شرطي الحيازة بالوساطة وهما أن يباشرها الوسيط باسم الحائز وأن يكون متصلا به ونظروا إلى مفهوم السيطرة المادية على الأرض سواء من صاحبها أو ممن ينوبه بمفهوم ضيق عندما ذكروا أنه تركها على حالها أي دون أشغال، والصحيح أنه يكفي العلنية في الحيازة والاستمرارية والتردد على العقار حتى ولو لم يقيم بأي أشغال، كما أن الطاعن كلف المدعو (خ.ز) لحراسة الأرض والتردد عليها من حين لآخر والقيام مقامه في مباشرة الحيازة ولولا حراسته للأرض لما اكتشف الطاعن تعدى المطعون ضده على الأرض.

الوجه الثاني: المأخوذ من قصور التسبيب طبقا للمادة 358 فقرة 10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أنه من المعلوم قانونا أن الحيازة لها شقين حيازة قانونية وحيازة مادية.

الغرفة العقارية

وأن الطاعن قدم عقد عرقي وشهود لإثبات حيازته من الناحية القانونية إلا أن قضاة الموضوع لم يناقشوا وثائق الطاعن مطلقا رغم أن الحيازة الأحق بالتفضيل هي المستتدة إلى سند رغم أهميتها في إثبات تاريخ بداية الحيازة ومساحة الأرض والحدود، ومن جهة ثانية لم يبينوا الأساس الذي اعتمده في إنكارهم للسيطرة المادية على الأرض من قبل الطاعن رغم أنها مسألة فنية تحتاج إلى خبرة تقنية لإثباتها خاصة وأن الطاعن والمطعون ضدهما اختلفا في حدود الأرض محل النزاع، علما أن الطاعن قد طلب تعيين خبير في النزاع.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الموضوع:

حول الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي في فرعه الثاني:

حيث ولئن عنون الطاعن الفرع الثاني من هذا الوجه بمخالفة المادة 818 من القانون المدني إلا أنه قصد المادة 810 من نفس القانون وفقا لما جاء في مضمون الفرع.

حيث تبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس انتهوا إلى عدم تأسيس دعوى الطاعن على أساس انه لم تكن له صلة بأرض النزاع لا شخصيا ولا عن طريق وسيط، وذلك بناء على تصريح هذا الأخير أمام هيئة المحكمة أنه غادر أرض الوطن سنة 2013 ورجع سنة 2018 وأن من كلفه باستغلال الأرض لحسابه قد تركها على حالها، وأن الشاهدين المسموعين أمام المحكمة لم يؤكدوا وضع يده الهادئ العلني والمستمر على العقار أثناء الاعتداء المزعوم.

حيث بالفعل، لقد استخلص قضاة الموضوع عدم ثبوت حيازة الطاعن عن طريق الوساطة بناء على تصريحه أن الوسيط (الحارس) ترك القطعة الأرضية على حالها.

الغرفة العقارية

حيث، لما كانت أعمال الحراسة تتضمن في حد ذاتها وضع اليد والسيطرة المادية من خلال تفقد القطعة الأرضية دوريا من وقت لآخر ولا يشترط فيها استغلال الحارس للقطعة الأرضية محل حراسته في غرض معين، يكون قضاة المجلس باستخلاصهم انعدام حيازة الطاعن للقطعة الأرضية عن طريق الوساطة لمجرد تصريحه أن الحارس تركها على حالها دون التحري حول ما إذا كان الحارس يتفقد القطعة الأرضية ولم يتخل عن حراستها لمدة تزيد عن سنة، قد أشابوا قرارهم بالقصور في التسبيب مما يتعين معه تأسيس النقض حول الوجه في مضمونه.

حيث تبعا لما تقدم يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

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

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

في الشكل: قبول الطعن.

وفي الموضوع: نقض القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء بسكرة بتاريخ 2018/10/28 تحت رقم 18/1617، وإحالة القضية على نفس الجهة القضائية مشكلة من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون، مع تحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

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

الغرفة العقارية

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

بحضور السيد: مازوني فريد - المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بهيج فائزة - أمين الضبط.