

الغرفة العقارية

ملف رقم 1352771 قرار بتاريخ 2022/09/08

قضية (د.م) ومن معه ضد (ش.ا) ومن معه

الموضوع 1: عقد

الكلمات الأساسية: عقود شرعية - عقد رسمي - إثبات الملكية.

المرجع القانوني: اجتهاد قضائي مستقر.

المبدأ: تعد العقود المحررة من طرف القضاة الشرعيين عقوداً رسمية صالحة لإثبات الملكية.*

الموضوع 2: ملكية

الكلمات الأساسية: عقد رسمي - نزاع - أدلة.

المرجع القانوني: المادة 677 من القانون المدني.

المبدأ: متى كانت الملكية مجسدة في عقود رسمية صحيحة، يتعين على قضاة الموضوع الفصل في النزاع المعروف عليهم وتقرير لمن تعود الملكية المتنازع عليها، بناء على العقود والأدلة المعروضة عليهم.

إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و377، 378، و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية الإدارية.

* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الأول 2004، ص 241.

الغرفة العقارية

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2018/07/25 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد صخراوي حسين المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد خنيش رابح المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أن الطاعنين (د.م)، (د.ب) و(د.م) طعنوا بتاريخ 2018/07/25 بطريق النقض بواسطة عريضة قدمها محاميهم الأستاذ عمار خيال المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 2017/12/05 القاضي بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة بني سليمان بتاريخ 2017/04/24 الذي قضى إلغاء الخبرة المنجزة من طرف الخبير قرنيينة أحمد والقضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

حيث أن المطعون ضدهم (ش.ا)، (ب.م)، (ب.ع) و(ب.ب) قد بلغوا بعريضة الطعن وأودع كل من المطعون ضده الأول مذكرة بواسطة محاميه الأستاذ خليل محمد بن سعد وباقي المطعون ضدهم بواسطة الأستاذ كمال أحمد مسعود مذكرة يلتمسون فيها رفض الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى شروطه القانونية فهو إذا مقبول شكلا.

حيث أن الأستاذ عمار خيال أثار في حق الطاعنين **وجها واحدا للطعن:** مأخوذ من قصور الأسباب، ويتفرع إلى خمسة فروع:

الفرع الأول:

ومؤداه أن قضاة المجلس لم يناقشوا الوثائق المدفوعة في الخبرة وخاصة الوثيقة رقم 02 من وثائق المدعى عليه لمعرفة وجه استعمال هذه الوثيقة التي سعى لإنجازها لإثبات حيازة السكن وليس العقار محل النزاع المسمى (...). وأن اختفاء هذه الوثيقة وعدم إرفاقها بالخبرة لإخفاء الحقيقة وهي استعمال وثيقة باسم ابنه المدعو (ش.ا) الذي هو ليس طرفا في النزاع.

الفرع الثاني:

ومضمونه أن القرار محل الطعن أيد ما ذهبت إليه المحكمة دون أي تسبب جدي مع العلم أن المطعون ضده قام بتكليف خبير بانجاز مخطط لتحديد معالم حيازته للقطعة المسماة (...) في حين أن القطعة المعترف بها من طرفه لا تتجاوز 500 متر مربع والتي هي مسجلة كسكن لابنه (ش.م) وهو ما لم يناقشه قضاة المجلس.

الفرع الثالث:

وذلك لأن المطعون ضده (ش.ا) ادعى الملكية من مورثه بينما يستند إلى الحيازة في وثائقه المعروضة للمناقشة والمقدمة في الخبرة مع العلم أن شهادة الحيازة المسلمة لابنه عن الحوش الذي يشغله قد جاءت بعد تسجيل دعوى الحال ولا يمكن الاحتجاج بها في مواجهة الطاعنين كونها تخص طرف خارج عن الدعوى وهو الموضوع الذي لم يناقشه قضاة المجلس.

الفرع الرابع:

بدعوى أن القرار محل الطعن لم يناقش أسباب رفع الدعوى الأصلية للاعتداء المزعوم الذي يدعيه المطعون ضده (ش.ا) وحرمان الطاعنين من استغلال ملكيتهم.

الفرع الخامس:

ومؤداه أن القرار محل الطعن قضى بتأييد الحكم المستأنف على أساس تناقض الخبرة وعدم تمكن الخبير من إسقاط عقود الطاعنين بينما نجد الخبير قد توصل إلى ذكر حدود القطعة ومساحتها وحدودها وكان على قضاة المجلس قبل التصدي لموضوع الدعوى اللجوء إلى تعيين خبير آخر لتحديد مساحة القطعة المعتدى عليها المبينة في المخطط أو إجراء تحقيق مع الشهود للبحث في واقعة الاعتداء وتحديد المعتدي.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون الداخلي والمؤدي للنقض،

حيث أنه يتبين بالفعل من مراجعة القرار محل الطعن أن قضاة المجلس سايروا المحكمة فيما ذهبت إليه في تأسيس حكمها برفض دعوى الطاعنين الرامية إلى إخلاء القطعة الأرضية المتنازع عليها المسماة (...). وذلك باستبعادها الخبرة محل الترجيع بحجة أن الخبير وقع في تناقض في استنتاجاته ولأنه ثبت من كل الخبرات الملفة استحالة تطبيق العقود المستظهر بها من طرف الطاعنين على الميدان لعدم ذكرها مساحة وحدود كل قطعة مما يجعل العقار محل النزاع غير محددًا تحديداً كافياً ويصعب معه تحديد الاعتداء من عدمه.

لكن حيث أن الثابت لدى قضاة المجلس أن دعوى استحقاق الملكية التي رفعها الطاعنون تستند إلى عقود محررة من طرف قضاة شرعيين وهي بمثابة عقود رسمية صحيحة ومنتجة لجميع أثارها القانونية في إثبات ملكيتهم للقطعة الأرضية المسماة (...). التي قام الخبير بمعابنتها ميدانياً وتحديد معالمها من حيث المساحة والحدود وهي النتيجة الفنية التي كان يتعين عليهم اعتمادها ما دام الأطراف لم يختلفوا بشأنها ولم ينازعوا في صحتها.

حيث أنه لما كانت ملكية الطاعنين للقطعة الأرضية محل النزاع المسماة (...) مجسدة في عقود رسمية صحيحة فكان على القضاة أن يفصلوا في النزاع المعروض عليهم ويقرروا لمن تعود ملكية القطعة محل النزاع استناداً إلى العقود والأدلة المعروضة عليهم، لاسيما وأن الخبير قد توصل إلى أن القطعة المذكورة تعود للمدعين حسب عقودهم لكون عقود المدعى عليهم في الطعن لا تنطبق عليها وكان عليهم قبل استبعاد هذه النتيجة الفنية استعمال السلطة المخولة لهم بالمادة 141 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وذلك بأن يأمرؤا بحضور الخبير أمامهم لتقديم الإيضاحات اللازمة بشأنها أو يقرروا استكمال التحقيق بالوسائل المخولة لهم قانوناً من أجل تحديد مكان وجود القطعة الأرضية موضوع عقد الطاعنين وما إذا كانت هي نفس القطعة التي عاينها الخبير ولما لم يفعلوا

الغرفة العقارية

يكون قضاة المجلس بذلك قد أشابوا قرارهم بالقصور في التسبب مما يجعل الوجه مؤسسا الأمر الذي يتعين معه التصريح بنقض وإبطال القرار محل الطعن وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها وفقا للقانون.

حيث أن خاسر الطعن يتحمل المصاريف القضائية.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا:

التصريح بقبول الطعن شكلا وموضوعا، وبنقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء المدية بتاريخ 2017/12/25 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون.

تحميل المطعون ضده الأول المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثامن من شهر سبتمبر سنة ألفين واثنان وعشرين من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثالث، والمترتبة من السادة:

صخراوي حسين	رئيس الغرفة رئيسا مقررا
العزري فتيحة	مستشارة
داد ورديّة	مستشارة
وازن عبد الحميد	مستشارا
دحامي علي	مستشارا
سوفي نعيمة	مستشارة

بحضور السيد: خنيش رايج - المحامي العام،

وبمساعدة السيد: قرليفة محمد - أمين الضبط.