

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1416265 قرار بتاريخ 2023/01/05

قضية (خ.ع) ضد (خ.ب)

الموضوع: حيازة

الكلمات الأساسية: شهادة حيازة - أسبقية.

**المبدأ:** لا مجال للترجيح بين شهادات الحيازة لعقار واحد من حيث الأسبقية في التاريخ، بل يستوجب المنازعة فيها أمام القضاء المختص ممن يهمله الأمر بموجب دعوى مستقلة.

### إن المحكمة العليا

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

بعد المداولة قانوناً صدر القرار الآتي بيانه:

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2019/05/12 ومذكرة رد محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيدة دحو نصيرة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب، وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية لتطبيق القانون.

حيث طعن (خ.ع) بتاريخ 2019/05/12 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ منصور الهاشمي المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2018/11/19 تحت رقم فهرس 18/03766 القاضي ب:

## الغرفة العقارية

في الشكل: قبول الاستئناف.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلزام المستأنف عليه وكل قائم مقامه بإخلاء الجزء الترابي المقدر مساحته بـ 70,48 م<sup>2</sup> والمبين باللون الاصفر على المخطط المرفق بالخبرة المنجزة من طرف الخبير صايامي زهير والمودع بأمانة ضبط محكمة اقبو بتاريخ 2017/12/24 تحت رقم 17/414 والمنجزة تنفيذا للحكم الصادر ما قبل الفصل في الموضوع في 2016/05/31 فهرس 16/117.

وتدعيما لطعنه قدم الطاعن ثلاث أوجه للطعن بالنقض.

رد المطعون ضده طريق دفاعه المتمثل في الأستاذ جمال أرزوق بتاريخ 2019/07/17 إلتمس رفض الطعن.

### وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض استوفى الأوضاع المقررة قانونا يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الوجه الثاني بالأولية المأخوذ: من انعدام الأساس القانوني طبقا لنص المادة 08/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن المجلس أثبت بأن الطاعن حرر شهادة حيازة على حصته بما فيها الجزء المتنازع عليه وأن المدعي عليه في الطعن من جهته استصدر شهادة حيازة على نصيبه إلا أن المجلس فضل شهادة حيازة محررة باسم هذا الأخير لم يتم إلغائها أو تعديلها وبالتالي يبقى العارض حائز رئيسي وفعلي لجزء الترابي المتنازع عليه وأن المدعي عليه في الطعن عالما بذلك منذ ترسيم معالم الحدود وأن هذا التفضيل منعدم الأساس القانوني.

## الغرفة العقارية

حيث يستخلص من الملف المرفق بأن المطعون ضده ادعى التعرض لحيازته التي تؤول إليه بموجب شهادة حيازة عن طريق التوغل فيها من طرف الطاعن والبناء عليها في حين أن الطاعن ادعى أنه يباشر الأشغال فوق حيازته وأن قضاة المجلس توصلوا بأن التعرض يعد قانوني لكون شهادة حيازة الطاعن ضمت جزء من حيازة المطعون ضده وخلصوا إلى ترجيح شهادة حيازة الطاعن لكونها الأسبق في التاريخ دون تبرير ذلك بأساس قانوني سليم لكون الثابت قانونا أنه في حالة تعادل السندات للعقار الواحد لا مجال إلى ترجيح بينهما من حيث الأسبقية في التاريخ بل يستوجب المنازعة فيها أمام القضاء المختص ممن يهمله الأمر بموجب دعوي مستقلة، ومنه فإن ما توصل إليه القضاء يفتقد لأساس قانون سليم يستوجب نقض القرار على أساس الوجه الثاني دون مناقشة الوجه الأول.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على المطعون ضدهم طبقا لنص المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة العليا - الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا وموضوعا، نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء بجاية بتاريخ 2018/11/19 رقم فهرس 18/3766 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

تحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس من شهر جانفي سنة ألفين وثلاثة وعشرين من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمترتبة من السادة:

### الغرفة العقارية

---

رئيس القسم رئيسا	حاج علي أوشافع
مستشارة مقررة	دحو نصيرة
مستشارة	قاضي فطيمة زوجة هيني
مستشارة	بوالقرعة فتيحة
مستشارا	لغناصري رشيد

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