

الغرفة العقارية

ملف رقم 1408089 قرار بتاريخ 2023/01/05

قضية (ع.ل) ضد (ع.ع)

الموضوع: شيوخ

الكلمات الأساسية: حالة شيوخ - قسمة ودية - إثبات - عقد رسمي.
المرجع القانوني: المواد 713، 324 مكررا و793 من القانون المدني.

المبدأ: يعد دفع أحد طرفي النزاع بقيام حالة الشيوخ بينه وبين الطرف الآخر دفعا جديا متى كانت القسمة الودية المدفوع بها من هذا الطرف لنفي حالة الشيوخ غير ثابتة بعقد رسمي ناقل للملكية.

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
بالتنقض المودعة بتاريخ 2019/04/10 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضده.

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.

الغرفة العقارية

حيث أن المدعو (ع.ل) طعن بطريق النقض بتاريخ 2019/04/10 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية لمجلس قضاء باتنة بتاريخ 2019/01/15 تحت رقم 19/174 القاضي:

في الشكل: قبول الاستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقاري لمحكمة بتاريخ 2018/10/03 تحت رقم الفهرس 1647 والقضاء مجددا بإلزام (ع.ل) وكل من يحل محله بالخروج من القطعة الأرضية محل النزاع الكائنة ببلدية ... ولاية باتنة المسماة ... - المقدر مساحتها ب 06 هـ 86 آر 17 س يحدها جنوبا الطريق المعبد المؤدي الى الجزائر الشرقي شمالا فريق (ب)، الشمال الشرقي طريق غير معبد ثم (ف.ا)، غربا طريق غير معبد من الجنوب الغربي (و.ع).

حيث أنه وتدعيما لظنه، أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ لسبب الزووير المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن أربعة أوجه للطعن.

حيث أن المطعون ضدها (ع.ع) بلغت بعريضة الطعن وأودعت مذكرة جواب بواسطة دفاعها الأستاذة تومي عيشور اسمهان المعتمدة لدى المحكمة العليا ملتصقا فيها رفض الطعن.

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

حيث أن الأستاذ لسبب الزووير أثار في حق الطاعن الأوجه التالية:

الوجه المأخوذ من المادة 358 فقرة 08 والمتعلق بانعدام الأساس

القانوني:

ومفاده ان قضاة المجلس الزموا الطاعن بالخروج من القطعة استنادا إلى أحكام دعوى استرداد الحيابة ووفقا للمواد 817 من القانون المدني و524 و525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، إلا أن هذه النصوص القانونية لا تشكل أساسا قانونيا للفصل في دعوى الحيابة.

الغرفة العقارية

الوجه المأخوذ من المادة 358 فقرة 09 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلق بانعدام الأسباب:

ومفاده ان شروط دعوى استرداد الحيابة غير قائمة لكون مدة الحيابة لم تتجاوز 07 أشهر لأن عقد التنازل حرر بتاريخ 2018/10/12 وان الدعوى رفعت في شهر افريل 2018، كما ان الشهود لم يؤكدوا الحيابة ولا التعدي المزعوم وتاريخه.

الوجه المأخوذ من القصور في التسبب المادة 358 فقرة 10 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية:

ومفاده أن أهم ما اعتمده قضاة المجلس للوصول الى إلغاء الحكم المستأنف والزام الطاعن بالخروج من القطعة الأرضية هو شهادة شهود المطعون ضدها التي اعتبروها قرينة على الحيابة، بينما انصبت شهادتهم على واقعة القسمة ولم تكشف عن أركان وشروط الحيابة ولا واقعة التعدي او التعرض كواقعة مادية.

ومن خلال ما جاء في اسباب القرار فان قضاة المجلس تحاشوا مناقشة احكام الحيابة وما جاءت به المواد 524، 525 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وكذا المادة 817 من القانون المدني كما تحاشوا مناقشة كل الدفع والطلبات المتعلقة بسبق الفصل في الدعوى استنادا الى احكام وقرارات قضائية سابقة. ناهيك انهم اسندوا الحيابة لفائدة المطعون ضدها اعتمادا على نزاع مرفوع ضد أخيها الطاعن الذي يعد شريكا وحائزا مباشرا لهاته القطعة الأرضية باعتباره وارثا شرعيا بمعية المطعون ضدها وبعض الورثة الآخرين، وان الحيابة بين الورثة تثير اللبس والغموض ومن هذا المنطلق يكون القرار المطعون فيه مشوبا بعيب القصور في التسبب.

الغرفة العقارية

الوجه المأخوذ من المادة 358 فقرة 17 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمتعلق بالسهو عن الفصل في احد الطلبات الأصلية:

ومفاده ان الطاعن دفع بسبق الفصل في الدعوى بموجب أحكام وقرارات إلا أن القرار المطعون فيه سكت عن الرد.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الموضوع:

عن الوجه المأخوذ من القصور في التسبيب بالأولية:

حيث تبين بالرجوع الى القرار المطعون فيه ان قضاة المجلس سببوا قضاءهم بإلزام الطاعن باخلاء القطعة الأرضية محل النزاع على أساس استخلاصهم أن شهود المطعون ضدها أكدوا أنها هي الحائز الفعلي منذ 2017 لجزء من القطعة الأرضية المسماة ... محل النزاع على اعتبار انه يعد نصيبها من تركة مورثها بموجب عقد القسمة الودية المحرر بتاريخ 2017/10/12 بعد عقد صلح مع الطاعن.

حيث بالفعل، لقد استخلص قضاة الموضوع أن المطعون ضدها هي الحائز الفعلي دون مناقشة شروط الحيابة وفقا لأحكام المادة 817 من القانون المدني التي أسسوا عليها قضاءهم، ودون مناقشة شروط ممارسة دعوى استرداد الحيابة، وأكثر من ذلك ألزموا الطاعن بالإخلاء، بالرغم من دفعه بكون القسمة الودية المتمسك بها من طرف المطعون ضدها لم يتم تجسيدها لاعتراض باقي الورثة عليها وبالنتيجة عدم فك حالة الشيوخ بين الطرفين، واكتفوا بالقول أنهم استخلصوا وجود قسمة ودية بين الطرفين استنادا لتصريحات الشهود وسند عريفي.

حيث من المستقر عليه قضاء أن عقد القسمة الودية العريفي غير ناقل للملكية باعتباره مخالفا لأحكام المادتين 324 مكررا 1 و793 من القانون المدني.

الغرفة العقارية

حيث بناء على ما تقدم يكون دفع الطاعن بقيام حالة الشيوخ بين الطرفين دفع جدي والرد عليه من شأنه تغيير وجه الفصل في النزاع على اعتبار ان القسمة المدفوع بها غير ثابتة بسند رسمي ناقل للملكية، وأن الشيوخ يثير اللبس والغموض في الحيابة التي يمارسها كل شريك في الشيوخ، ويجعل ممارسة دعاوى حماية الحيابة ضد الحائز في الشيوخ يقتصر على حماية الحيابة في الشيوخ وليس الحيابة المنفردة.

حيث تبعا لما تقدم يكون القرار المطعون فيه مشوب بعيب القصور في التسبيب مما يتعين ودون حاجة لمناقشة باقي الأوجه، نقضه وإبطاله.

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 باتنة بتاريخ 2019/01/15 تحت رقم 19/174، وإحالة القضية على نفس الجهة القضائية مشكلة من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون، مع تحميل المطعون ضدها 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 الثاني، والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا مقررا

مستشارة

مستشارة

حروش حورية

حسبلاوي فاطمة الزهراء

عوف ليا

الغرفة العقارية

وارث فاتح مستشارا

لعلوي مفتاح مستشارا

سيدي موسى أم الحسن مستشارة

بحضور السيد: مازوني فريد - المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بهيج فائزة - أمين الضبط.