

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

قرار

المحكمة العليا

الغرفة العقارية

القسم الأول

رقم الملف: 1206937

رقم الفهرس: 21/00001

قرار بتاريخ:

2021/01/14

قضية:

بـ

ضد

بين:

المدعي-ة في الطعن بالنقض

(1):

و الوكيل عنه الأستاذ (ة): المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا

الكائن مقره بـ :

من جهة

و بين:

المدعي عليه في الطعن بالنقض

(1):

من جهة أخرى

** 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 ، 360 ، 377 ، 378 ، 555 ، 581 و 582 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية .
بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف القضية وعريضة الطعن المودعة بتاريخ 2016/10/11 لدى كتابة ضبط المحكمة العليا .
اعتمادا على ما خلص إليه قضاة الغرفة العقارية في اجتماعهم المنعقد بتاريخ 2021/01/13 تحت رئاسة السيد رئيس الغرفة العقارية بخصوص مسألة الدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب في مواجهة الدفتر العقاري المتوج لعملية مسح الأراضي .
بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب ، و إلي السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية لتطبيق القانون .

حيث أن المدعو [REDACTED] طعن بطريق النقض ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2016/03/27 القاضي بتأييد الحكم الصادر عن محكمة الحراش بتاريخ 2015/10/28 تحت رقم 15/05467 في جميع ما قضى به و تنميما له القول أن مبلغ مصاريف الخبرة المحكوم على المستأنف عليه الأصلي بدفعه للمستأنف الأصلي هو خمس وعشرون ألف دينار، و تدعيما لطعنه آثار الطاعن وجهين للطعن .

حيث لم يرد المطعون ضده المبلغ بواسطة رسالة مضمنة الوصول و عن طريق التعليق .

** وعليه فإن المحكمة العليا **

من حيث الشكل :

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا .

من حيث الموضوع :

عن الوجهين معا لتكاملهما : المأخوذ من انعدام الأساس القانوني و قصور التسبيب .

بدعوى عدم مناقشة قضية المجلس لطلب الطاعن بخصوص عدم تقديم المطعون ضده سند ملكيته وكذلك طلبه المقابل المتضمن تملكه للعقار محل النزاع عن طريق التقادم المكسب، مبررين ذلك بأن العقد الرسمي لا يحتاج إلى تحقيق مادام العقار خضع لإجراءات مسح الأراضي مخالفين اجتهاد المحكمة العليا حسب القرار المرفق.

حيث يستخلص من وقائع الدعوى أن المطعون ضده أقام دعواه عارضا أن مورثه توفي بتاريخ 2007/03/11 فقام الورثة باستصدار شهادة نقل ملكيته المتمثلة في القطعة الأرضية [REDACTED] و ذلك بتاريخ 2009/09/02 و أنه خلال سنة 2009 اقتحم المدعو [REDACTED] هذه القطعة الأرضية وانتهت الدعوى التي أقاموها ضده بقرار المجلس الصادر بتاريخ 2012/06/05 الذي قضى بطرده من القطعة الأرضية محل النزاع ، و أثناء تنفيذ هذا القرار بتاريخ 2012/09/06 عاين المحضر القضائي أن أحد جيران المنفذ عليه و هو المدعو [REDACTED] استولى على إحدى الغرف التابعة للعقار محل الإخلاء وصرح أنه يشغلها، و لذلك طلب المطعون ضده طرد الطاعن الذي دفع بحيازته للأمكنة عن طريق التقادم المكسب منذ سنة 1978 ، فقضت المحكمة بتعيين خبير خلص في تقرير خبرته إلى أن الطاعن يحتل مساحة 108م² أقام عليها بناء هشا و فوضويا دون رخصة داخل العقار الذي يملكه المطعون ضده وباقي الورثة و إثر ذلك قضت المحكمة بطرد الطاعن من الأمكنة محل النزاع ، و إثر استئناف هذا الحكم أصليا و فرعيا أصدر المجلس القرار المطعون فيه الذي أيد الحكم المستأنف مؤسسا ذلك بأن طلب الطاعن بخصوص الحيازة يتعارض مع أحكام المادتين 18 و 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري ، كون العقار محل النزاع يقع بمنطقة ممسوحة تستثنى من إمكانية التملك عن طريق التقادم المكسب نظرا للقوة الثبوتية المطلقة لعقود

الملكية الناتجة عن ذلك، و لكون الطاعن عند صدور القرار الصادر بطرد الشاغل السابق للأمكنة لم يكن متواجد بها وعند تنصيب المطعون ضده كان يشغل غرفة واحدة ثم توسع و أنشأ غرفا أخرى بطريقة فوضوية، كما عاين ذلك الخبير المنتدب . و حيث أن المقرر بالمرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري خاصة المواد 08، 09، 10، 11، 12، 14، 15 و 16 منه أنه و بمجرد الانتهاء من عمليات مسح الأراضي لكل قسم أو مجموعة أقسام بالبلدية المعنية بالمسح، تودع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية عن طريق محضر تسليم يكون محل إشهار واسع ولمدة 04 أشهر من تاريخ الإيداع قصد تمكين المالكين و ذوي الحقوق العينية الأخرى من تسلم كل وثيقة تشهد بحقوقهم على العقارات المسوحة من المحافظ العقاري ، و يقوم المحافظ العقاري بترقيم العقارات المسوحة في السجل العقاري ، و يعتبر الترقيم نهائيا بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات و عقود أو كل وثيقة مقبولة لإثبات الملكية، أما بالنسبة للعقارات التي ليس لمالكيها الظاهرين سندات ملكية قانونية و اللذين يمارسون حيازة تسمح لهم باكتساب الملكية عن طريق التقادم المكسب ، فإن الترقيم يتم مؤقتا لمدة أربعة أشهر من يوم الترقيم، يصبح بعده هذا الترقيم نهائيا ما لم يعلم المحافظ العقاري بأي اعتراض أو احتجاج ، و في هذه الحالة يقوم بإجراء محاولة صلح بين الأطراف تكون له قوة الإلزام ، فإذا انتهت محاولة الصلح دون جدوى يحضر محضرا بعدم الصلح يبلغ للأطراف و للطرف المعارض أن يرفع دعوى أمام القاضي العقاري للفصل في الحيازة ، و ذلك ضمن أجل ستة أشهر تحت طائلة عدم قبول الدعوى .

و حيث أنه ، و باستنفاد هذه الإجراءات و الآجال ، يصبح الترقيم المؤقت ترقيميا نهائيا و لا يمكن إعادة النظر في الحقوق الناتجة عنه إلا عن طريق القضاء المختص الذي هو القضاء الإداري وفقا لأحكام المادة 16 من المرسوم رقم 74/75 المذكور أعلاه، و يسلم للمالك الدفتر العقاري الذي تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية ، و يشهر و يعد سندا لملكية العقار أو الحق العيني موضوع الشهر و في مواجهة كافة و لا يبقى هناك مجال للدفع بالحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب الذي يفترض ممارسته لكل من له مصلحة في ذلك أثناء الترقيم المؤقت ، و لأن هذا الدفع -حينئذ- أصبح يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للشهر العقاري ، عملا بأحكام المواد 12، 16، 18 و 19 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

و لذلك فإن قضية الموضوع و لما تبين لهم أن العقار محل النزاع يقع بمنطقة خضعت لعملية مسح الأراضي تحصل على اثرها المطعون ضده على دفتر عقاري مكرس و منجز بناء على إجراءات الترقيم المؤقت التي تمنح لكل صاحب مصلحة على هذا العقار يدعي حيازة تسمح له باكتسابه عن طريق التقادم المكسب الاعتراض على ذلك، و أن كل الإجراءات والآجال المقررة بالمواد 12، 13 و 14 من المرسوم رقم 63/76 استنفذت حسبما يستنتج من وقائع الدعوى، فإنهم حين قضوا برفض دفع الطاعن المتعلق بتملكه العقار موضوع النزاع عن طريق الحيازة المؤدية إلى التقادم المكسب، وقضوا بطرده قد أعطوا لقضائهم أساسه القانوني الصحيح وبرروه بأسباب كافية، فالوجهين غير سديدين ويتعين رفضهما ومنه رفض الطعن.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه.

قررت المحكمة العليا - الغرفة العقارية :
قبول الطعن شكلا و رفضه موضوعا .
و ابقاء المصاريف القضائية على الطاعن .

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ
الرابع عشر من شهر جانفي سنة ألفين و واحد و عشرون
من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية القسم الأول
و المترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا مقرر

مستشـار(ة)

مستشـار(ة)

مستشـار(ة)

مستشـار(ة)

مستشـار(ة)

مستشـار(ة)

مستشـار(ة)

المحامي العام

أمين الضبط

أمين الضبط

بن عميرة عبد الصمد

دريزي فاطنة زوجة تريكات

قاضي فطيمة زوجة هيني

العرفي عز الدين

دحو نصيرة

بوعويينة صالح

بوالقرعة فتيحة

لعناصري رشيد

وبحضور السيد (ة):

و بمساعدة السيد (ة):

الرئيس(ة) المقرر(ة)

حجار خرفان سعد

بن بريكة سامية

نسخة طبق الأصل

