

ملف رقم 0785447 قرار بتاريخ 2013/06/13

قضية (ش.م) ضد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل"

الموضوع: عقد بيع بالإيجار

تفصيل الموضوع: سكن - ملكية كاملة - ملكية على الشيوع.

المرجع القانوني: مرسوم تنفيذي رقم: 105-01 (تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك)، المادة: 6، جريدة رسمية عدد: 25.

المبدأ: لا حق في الاستفادة من السكن، في إطار البيع بالإيجار، لمن يملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة. الملكية على الشيوع ليست بملكية كاملة.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد مداولة 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، و على عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2011/05/19.

بعد الاستماع إلى السيد زودة عمر الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة زوبيري فضيلة المحامي العام في تقديم طلباتها المكتوبة.

وعليه فإن المحكمة العليا

حيث إن الطاعن طلب نقض القرار الصادر بتاريخ 2011/01/31 رقم الفهرس 11/165 عن مجلس قضاء مستغانم القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

في الشكل:

حيث إن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه الشكلية فهو صحيح.

وفي الموضوع:

حيث إنه وكما يستخلص من ملف القضية أن المطعون عليها رفعت الدعوى على الطاعن وقدمت عريضة جاء فيها أن هذا الأخير استفاد من شقة من نوع f 4 عمارة رقم... بحي بمستغانم والتزم باحترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط الحصول على مسكن في إطار البيع لأي مسكن أو لقطعة أرض صالحة للبناء ولم يستفد من أية إعانة من الدولة وهذا طبقاً للتصريح الذي أدلى له بتاريخ 2003/11/22.

في حين تبين بعد ذلك أنه يملك قطعة أرض صالحة للبناء ببلدية عين الصفراء ولاية النعامة وعلى رخصة البناء المؤرخة في 2002/06/01 وأن المطعون عليها لو علمت بأن الطاعن يملك قطعة أرض صالحة للبناء ولما استفاد من الشقة بصيغة البيع بالإيجار، وأن ما قام به الطاعن يدخل في الأعمال التديسية، وانتهى إلى طلب إبطال عملية البيع بالإيجار المبرم بينهما.

في حين أجاب الطاعن ناكراً أن يكون قد استفاد من الدولة في أية صيغة من الصيغ الاستفادة وكل ما هناك أنه اشترى بتاريخ 2002/02/25 قطعة أرض في الشيوخ، فاستحال عليه فرزها وبنائها فقام ببيعها ولم يخف هذه الحقيقة عن مصالح المطعون عليها بل سلم لها نسخة من عقد البيع وبالتالي لم يدل بأي تصريح كاذب، وانتهى إلى طلب رفض الدعوى.

انتهت الدعوى إلى الحكم المؤرخ في 2010/05/26 القاضي بإبطال العقد المبرم بين الطرفين وإلزام الطاعن بإخلاء الشقة المذكورة أعلاه. وفي الاستئناف أصدر المجلس القرار محل الطعن بالنقض.

وحيث إن الطعن بالنقض يستند إلى ثلاثة أوجه،

عن الوجه الثالث: المأخوذ من مخالفة القانون،

حيث إن الطاعن يعيب على القرار المطعون فيه بدعوى أن أحكام المادة 6 من المرسوم المشار إليه سابقا والتي تنص على أن البيع بالإيجار يكون الحق فيه لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة... في حين أن الطاعن يملك قطعة أرض في الشيوخ لم يتم إنجاز عليها أي بناء، وأن قضاة الموضوع عندما اعتبروا أن الطاعن يملك أرض في الشيوخ يحرمه من هذا الحق قد أخطئوا في تطبيق المادة المذكورة أعلاه مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض.

وحيث إن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في محله، ذلك أن المادة 6 من المرسوم المشار إليه أعلاه، تشترط لحرمان الشخص من حق الاستفادة من السكن في إطار هذا المرسوم أن يملك الشخص عقارا ذو استعمال سكني ملكيته كاملة، والمقصود من ذلك ألا تكون ملكيته على الشيوخ كان يملك شخصان عقارا على الشيوخ انجر إليهما عن طريق الميراث أو الشراء.

وحيث إن قضاة الموضوع عندما حرموا الطاعن من هذا الحق استنادا إلى أنه يملك قطعة أرض على الشيوخ قد أخطئوا في تطبيق القانون، مما يعرض قضاءهم للنقض.

فلهذه الأسبابقضت المحكمة العليا:

بصحة الطعن شكلا،

وفي الموضوع: بنقض وإلغاء القرار الصادر عن مجلس قضاء مستغانم بتاريخ 2011/01/31 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

و بإبقاء المصاريف على المطعون ضدها.

بذا صدر القرار و وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من شهر جوان سنة ألفين وثلاثة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الخامس - والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا مقررا	زودة عمـر
مستشارا	بن عميرة عبد الصمد
مستشارة	زرهوني صليحة
مستشارا	يعقوب موسى
مستشارة	حبار حليلة
مستشارا	رابحي أحمد

بحضور السيدة: زوييري فضيلة - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: إقرقيقي عبد النور - أمين الضبط.