

الغرفة العقارية

ملف رقم 1024510 قرار بتاريخ 2016/12/15

قضية (د. ع) ضد (د. ا)

الموضوع: عارية

الكلمات الأساسية: أشغال مستعجلة - محافظة على الشيء - إنفاق.

المرجع القانوني: المادة 540 من القانون المدني.

المبدأ: لا يُلزم المعير برد ما أنفقه المستعير من مصاريف للمحافظة على الشيء، إذا كانت أشغال الصيانة والتحسينات لا تعد من الأشغال الضرورية والمستعجلة.

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 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581
من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة
الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/06/23 وعلى مذكرة الرد التي
تقدمت بها محامية المطعون ضده.

الغرفة العقارية

بعد الإستماع إلى المستشارية المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن المدعو (د.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2014/06/23 في القرار الصادر عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء جيجل، بتاريخ 2013/11/17، تحت رقم الفهرس 13/01501، القاضي في الشكل: بقبول الإستئناف الأصلي والفرعي، وفي الموضوع: بإلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن القسم العقاري بمحكمة جيجل، بتاريخ 2013/05/09، تحت رقم الفهرس 13/01094، والقضاء من جديد برفض دعوى الترجيع بعد الخبرة لعدم التأسيس.

حيث أنه وتدعيما لطعنه، أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ عبد الكريم بن هادف المعتمد لدى المحكمة العليا عريضة تتضمن 4 أوجه للطعن.

حيث أن المطعون ضده بلغ شخصيا بتاريخ 2014/07/16 بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة دفاعه الأستاذة براهيمية فطيمة المحامية المعتمدة لدى المحكمة العليا ملتمساً فيها رفض الطعن.

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

حيث أن الأستاذ عبد الكريم بن هادف أثار في حق الطاعن الأوجه التالية:

الوجه الأول: مأخوذ من إغفال الأشكال الجوهرية في الإجراءات، طبقاً للفقرة 2 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

الغرفة العقارية

بدعوى أنه يتبين من القرار المطعون فيه أن أجل 08 أيام لإيداع التقرير بأمانة ضبط الغرفة لم يستوف لأن التلاوة كانت بتاريخ 2013/11/10، والقضية أجلت لتاريخ 2013/11/17، وأنه لم يتم تحديد تاريخ انعقاد جلسة المرافعات لتمكين الأطراف من إبداء ملاحظاتهم الشفوية حول التقرير، وهذا إخلالا بأحكام المادة 554 ق إ م إ.

الوجه الثاني: مأخوذ من تجاوز السلطة، طبقا للفقرة 4 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أنه ورغم دفعه بأنه يشغل الشقة موضوع النزاع باعتباره مالكا، وأنه في انتظار تسوية عقد الملكية باسمه، إلا أن المحكمة ورغم عدم تقديم المطعون ضده ما يثبت وجود العارية لا بموجب عقد مكتوب ولا عقد شفاهي، استنتجت من تلقاء نفسها وجود عقد عارية شفوي بين الطرفين لوجود مانع أدبي لكون الطرفين شقيقين، رغم أن المطعون ضده لم يدفع بوجود مانع أدبي.

الوجه الثالث: مأخوذ من قصور الأسباب، طبقا للفقرة 10 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أنه دفع منذ البداية أنه لا وجود لأي عقد ولا علاقة عارية بين الطرفين، وأنه تصرف بحسن نية في الشقة تصرف المالك الحقيقي لها، وقد جاء في القرار المطعون فيه، من جهة أنه جاء في الخبرة أن التحسينات والتعديلات التي انجزها الطاعن زادت في قيمة الشقة بالإضافة إلى قيامه بأعمال الصيانة الدورية الضرورية، ومن جهة أخرى بان الطاعن كان سيء النية أنه قام بهذه التحسينات وهو يعلم أنه ينتفع بالشيء فقط في حدود الإعارة، وهو ما يعد تناقضا في القرار، هذا بالإضافة إلى أن رفض دعوى الترجيع لعدم تأسيسها يستنتج منه رفض الدعوى الأصلية بكاملها.

الوجه الرابع: مأخوذ من انعدام الأساس القانوني، طبقا للفقرة 8 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

الغرفة العقارية

بدعوى أن المدعى عليه لم يثبت وجود العارية لا بموجب عقد مكتوب ولا عقد شفاهي، ولا مدة العارية، ولا تاريخ انتهائها مما يجعل كلا من الحكم المستأنف والقرار المطعون فيه منعدمي الأساس القانوني.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الموضوع:

عن الوجه الأول: المأخوذ من إغفال الأشكال الجوهرية في الإجراءات، طبقاً للفقرة 2 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لكن حيث أنه وباعتبار أن ما يثيره الطاعن بموجب هذا الوجه يتعلق بالشكالية، وباعتبار عدم إثبات الطاعن أنه قد لحقه أي ضرر جراء الإغفال المدعى به طبقاً لما تقتضيه المادة 60 من ق إ م إ، فإن الوجه المثار يكون غير مؤسس، ويتعين رفضه.

عن الوجهين الثاني والرابع لتداخلهما في المحتوى: المأخوذ من تجاوز السلطة وانعدام الأساس القانوني، طبقاً للفقرتين 4 و8 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لكن وحيث أنه وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين أن الطاعن تقدم بدوره باستئناف فرعي في الحكم المستأنف من طرف المطعون ضده، وانحصر طلبه في تأييد مبدئياً الحكم المستأنف الصادر بتاريخ 2013/05/09 الذي قضى "بالمصادقة على الخبرة، وبإلزام المرجع ضده (المطعون ضده) بأن يدفع للمرجع (الطاعن) مقابل ما أدخله على الشقة من تحسينات، وتحميل المرجع (الطاعن) المصاريف القضائية " وتعديلاً له جعل مصاريف الخبرة والمصاريف القضائية على عاتق المستأنف الأصلي (المطعون ضده) وعليه وبعد استئناف الطاعن للحكم الصادر بتاريخ 2011/11/23، وعدم تقدمه أمام جهة الإستئناف بأي طلبات

الغرفة العقارية

بخصوص ما قضت به المحكمة بموجب هذا الحكم فيما يتعلق بمدى ثبوت وجود عقد العارية يكون ما يثيره الطاعن بخصوص عقد العارية غير مؤسس، مما يتعين معه رفض الوجيهين.

عن الوجه الثالث: المأخوذ من قصور الأسباب، طبقاً للفقرة 10 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لكن وحيث أنه وبالرجوع إلى القرار المطعون فيه ولما تبين من عدم استئناف الطاعن للحكم الصادر بتاريخ 2011/11/23 الذي فصل بوجود عقد العارية، وعدم تقديمه أي طلبات بخصوص ذلك أمام المجلس يكون ما فصلت به المحكمة حائزاً لقوة الشيء المقضي فيه، ولا يجوز إثارته أمام المحكمة العليا.

وحيث أنه بالرجوع إلى نفس القرار المذكور أعلاه يتبين أن قضاة المجلس قد ردوا في تسبيهم لهذا القرار على ما يثيره الطاعن بموجب هذا الوجه، بكونه وبثبوت وجود عقد العارية وعدم إثبات المستأنف عليه (الطاعن) أنه كان مضطراً إلى الإنفاق على الشقة محل الإعارة حفاظاً عليها، وأن المستأنف (المطعون ضده) وعده بنقل ملكيتها إليه، بل أجرى التحسينات والتعديلات وهو يعلم أنه ينتفع بها في حدود الإعارة، وأن الخبرة خلصت إلى أن أعمال الصيانة وبعض التحسينات المنجزة زادت في قيمة الشقة، وباعتبار أن أشغال الصيانة والتحسينات لا تعد من الأشغال الضرورية والمستعجلة المنصوص عليها في المادة 540 من ق م، مما يجعل المصاريف التي أنفقها المستأنف عليه مصاريفاً نافعة، وعليه، فقد جاء القرار المطعون فيه مسبباً تسببياً كافياً، يجعل الوجه المثار غير مؤسس ويتعين رفضه هو الآخر ومعه رفض الطعن.

حيث أن المصاريف القضائية تقع على عاتق من خسر الطعن وهذا طبقاً للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الغرفة العقارية

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعاً .

وإبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس عشر من شهر ديسمبر سنة ألفين وستة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الرابع.