

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1027082 قرار بتاريخ 2017/01/12

قضية ( ح.ع ) ضد ( س.ح )

الموضوع: مطل

الكلمات الأساسية: سكن - محل.

المرجع القانوني: المادة 709 من القانون المدني.

**المبدأ: لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن المترين.  
لا فرق بين المطل المتعلق بسكن والمطل المتعلق بمحل.**

### إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/07/06.

بعد الاستماع إلى السيدة بشير عائشة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد حجار خرفان سعيد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى نقض القرار.

حيث أن الطاعن (ح.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2014/07/06 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ/ بن علي محمد المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2014/02/11 القاضي:

في الشكل: قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي.

## الغرفة العقارية

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة سور الغزلان القسم العقاري بتاريخ 2013/09/26 فهرس 13/00968 وبعد التصدي القضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

المصاريف القضائية يتحملها المستأنف عليه .

وأثار الطاعن عن لسان وكيله الأستاذ/ بن علي محمد أوجه الطعن بالنقض التالية:

الوجه المأخوذ من مخالفة القانون: طبقا لنص المادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن القرار محل الطعن بالنقض لم يأخذ بعين الاعتبار رخصة البناء والمخططات الصادرة من طرف مديرية التعمير والبناء التي لم تمنح للمطعون ضده فتح نوافذ من جهة المطبخ المطلة مباشرة على ملكية العارض وهذا ما يعد مخالفة القانون الداخلي مما يتعين نقض وإبطال القرار لأن الخبرة بينت من خلالها النوافذ الغير المشروعة المطلة مباشرة على غرفة ملكية العارض.

الوجه المأخوذ من إنعدام الأساس القانوني: المنصوص عليه بالمادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى ان الخبرة خلافا لما جاء في القرار أكدت أن الفتوحات التي أقامها المطعون ضده هي نوافذ مطلة مباشرة على رواق يؤدي إلى غرفة تخص ملكية الطاعن وليست مناور وأن هذه العبارة كافية لوحدها للقول ان ملكية الطاعن (محل أو سكن) هي عرضة للخطر وحرمة ملكيته غير محمية وفي حالة بناء العارض وتعلية مسكنه فإن النوافذ التي أقامها المطعون ضده سوف تحرمه في إنجاز أشغال بناء مستقبلا وأن عدم ذكر النص القانوني الذي على أساسه المشرع خصص الحرمة للمسكن فقط وليس للمحل التجاري مع أن الطاعن أشار إلى حرمة محله ومسكنه المتكون من غرفتين ورواق ومرحاض المطلة عليها النوافذ محل النزاع مما يتعين التصريح بنقض وإبطال القرار المطعون فيه.

## الغرفة العقارية

الوجه الماخوذ من قصور التسبيب: طبقا لنص المادة 10/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لأن قضاة المجلس لم يكلفوا أنفسهم عناء الإطلاع على الوثائق المدفوعة من طرف المعارض والتأكد من مطابقة مخطط البناء لرخصة البناء وإن الحماية التي قررها المشرع بالنسبة للجار صونا لحماية هي كاملة سواء على محل أو مسكن بإعتبارها ملكية شخصية للطاعن بجميع مشتملاتها وبالتالي جاء القرار مشوب بقصور التسبيب مما يتعين نقضه وإبطاله مع كل ما يترتب على ذلك من نتائج قانونية.

وأجاب المطعون ضده (س.ج) عن لسان الأستاذ /عياش قويدر يلتمس رفض الطعن موضوعا.

### وعليه فإن المحكمة العليا

#### في الشكل:

حيث ان الطعن بالنقض الحالي أستوفى أوضاعه الشكلية مما يتعين قبوله شكلا.

#### في الموضوع:

عن الوجه الماخوذ من مخالفة القانون الداخلي: طبقا لنص المادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالأفضلية دون حاجة لمناقشة الأوجه الأخرى،

حيث أنه بالفعل وكما أثاره الطاعن (ع.ج) وتطبيقا لنص المادة 709 من القانون المدني التي تقضي أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن المترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من التتوء.

فإن هذه المادة لم تفرق بين المحل أو المسكن وقررت حماية قانونية للملكية وحدد إحترام مساحة مترين المقررة بموجب المادة المذكورة اعلاه.

### الغرفة العقارية

وحيث أن التحليل الذي جاء به قضاة المجلس تحليل غير قانوني عندما أعتبر أن المحل الذي هو تابع للملكية الطاعن لا يقيم فيه وعائلته ومن تم لا تسري عليه أحكام المادة 709 من القانون المذكور.

حيث أن قضاة المجلس رفضوا دعوى الطاعن على أساس أن الفتوحات التي أقامها المطعون ضده هي مجرد مناوور وليس نوافذ مع أن من إستقراء القرار نفسه فإن الخبير أكد أن هذه الفتوحات هي نوافذ تطل مباشرة على ملكية الطاعن.

حيث أن قضاة المجلس لم يعالجوا الدعوى بمناقشة المادة 709 من القانون المدني مناقشة قانونية وكان عليهم تطبيق هذه المادة على قضية الحال .

حيث أن هذا الوجه جاء سديد تعين الأخذ به ومن تم نقض القرار المطعون فيه.

حيث أن من يقع عليه الحكم يلتزم بالمصاريف القضائية.

### فلهذه الأسباب

#### قررت المحكمة - الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا وموضوعا نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2014/02/11 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون. وإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر جانفي سنة ألفين وسبعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول.

مستشارا رئيسا  
مستشارا (ة) مقررا (ة)

الواحد علي  
بشير عائشة