

الغرفة العقارية

ملف رقم 1075064 قرار بتاريخ 2017/10/12

قضية (ر.ا) ضد (ر.ج)

الموضوع: مضار الجوار

الكلمات الأساسية: ملكية - علاقة جوار - صفة.

المرجع القانوني: المادة 691 من القانون المدني.

المبدأ: لا تكفي علاقة الجوار لإثبات صفة التقاضي في الدعوى الرامية لإزالة مضار الجوار، لأن دعوى إزالة مضار الجوار غير المألوفة هي من دعاوى حماية الملكية.

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 الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2015/03/10 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

وعليه فإن المحكمة العليا

حيث يطلب الطاعن بواسطة محاميه نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 27 نوفمبر 2014 القاضي بتأييد الحكمين المستأنفين.

مجلة المحكمة العليا - العدد الثاني 2017

الغرفة العقارية

حيث أقامت المطعون ضدها دعواها عارضة أن شريطا ترابيا يفصل بين ملكيتها وملكية الطاعن الذي قام بإنجاز جدار ملاصقا لملكيتها مما أدى إلى غلق مطلاتها على هذا الشريط الترابي طالبة هدم الجدار، وطرد الطاعن وإلزامه بالتعويض، ودفع الطاعن بان الجدار أنجز سنة 1963 وأنه سبق له رفع دعوى ضد الطاعنة بسبب قيامها بفتح مطلات على نفس الشريط الترابي انتهت بالرفض بدعوى عدم تقديمه ما يثبت صفته كمالك، طالبا رفض الدعوى لنفس المبرر، فقضت المحكمة بعد الاستعانة بخبرة قضائية بإلزام الطاعن بهدم الجدار محل النزاع وتعويض المطعون ضدها عن الضرر وإثر استئنافه مع الحكم التمهيدي أصدر المجلس القرار المطعون فيه.

حيث يثير الطاعن وجهين للطعن، كل وجه بفرعين.

حيث ردت المطعون ضدها بواسطة محاميه طالبة رفض الطعن وتعويضها عن التعسف فيه مبلغ 500.000 دج.

من حيث الشكل:

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الفرع الأول من الوجه الأول: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

بدعوى أن حكما صدر بتاريخ 25 جوان 2008 بين الطرفين قضى برفض دعواه الرامية إلى إلزام المطعون ضدها بغلق المطلات بدعوى عدم تقديمه ما يثبت ملكيته ودعوى الحال تتعلق بنفس الشريط الترابي ورغم دفع الطاعن بالحكم المذكور قضى المجلس للمطعون ضدها خرقا للمادة 691 من القانون المدني التي تشترط أن يكون المدعى مالكا.

وحيث أن المقرر قانونا، أن المالك يجب أن يراعي في استعمال حقه ما ينص عليه القانون والتشريعات المتعلقة بالمصلحة العامة والمصلحة الخاصة ومنها عدم التعسف في استعمال حقه إلى الحد الذي يضر بملك جاره، وأن لا يكون له مطل مواجه له خلافا لما هو مقرر قانونا.

الغرفة العقارية

ولذلك، فإن كل دعوى ترمي إلى دفع أي إخلال أو تجاوز من المالك لهذه القيود الواردة على حق الملكية يجب أن تستند إلى ما يثبت العلاقة بين المدعي، والحق المطلوب حمايته، حتى يتمكن القاضي من مراقبة مدى تعسف المدعى عليه في استعمال حقه ومدى جسامته الضرر المطلوب إزالته عند الاقتضاء. ومن ذلك، فإن قضاة المجلس حين اعتبروا أن دعوى إزالة مضار الجوار لا تتعلق بالملكية وأن علاقة الجوار كافية لإثبات صفة المدعي في التقاضي قد أخطئوا في تطبيق القانون خاصة 690 وما بعدها من القانون المدني.

فما أثاره الطاعن في هذا الخصوص، كان في محله ويتعين لذلك، نقض وإبطال القرار المطعون فيه دون حاجة لمناقشة باقي ما أثاره الطاعن.

فلهذه الأسباب

قضت المحكمة العليا - الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا وموضوعا.

ونقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء تيزي وزو بتاريخ 27 نوفمبر 2014، وإحالة القضية والأطراف، أمام نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل من جديد طبقا للقانون.

المصاريف القضائية تتحملها المطعون ضدها.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين وسبعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الخامس، والمترتبة من السادة:

بن عميرة عبد الصمد	رئيس القسم رئيسا مقررا
فضيل عيسى	مستشـارا
بلييطة عبد المجيد	مستشـارا

الغرفة العقارية

كحل الراس محفوظاً مستشاراً

بحضور السيد: حجار خرفان سعد – المحامي العام،
وبمساعدة السيدة: هدييل نديرة – أمين الضبط.