

الغرفة العقارية

ملف رقم 1116138 قرار بتاريخ 2018/06/25

قضية (ق.س) ومن معها ضد ورثة (م.س)

الموضوع: إيجار

الكلمات الأساسية: تنبيه بالإخلاء - مستأجر أصلي - ورثة.

المبدأ: يعتبر التنبيه بالإخلاء، الموجه للمستأجر الأصلي، ناجزا بعد وفاته، في حق ورثته، ولا يتطلب توجيه تنبيه بالإخلاء جديد.

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 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2015/09/28 وعلى مذكرة الرد التي تقدمت بها محامية المطعون ضدهم.

بعد الاستماع إلى السيد حمري ميلود المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بلقاسم عبد القادر المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

فصلا في الطعن بالنقض المرفوع من طرف الطاعنتين (ق.س) و(ع.ف) بتاريخ 2015/09/28 ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء مستغانم الغرفة العقارية بتاريخ 2013/09/30 والقاضي بتأييد الحكم المستأنف وهو الحكم الصادر بتاريخ 2010/11/24 والقاضي بعدم قبول الدعوى شكلا.

الغرفة العقارية

حيث أن الطاعنتين وتدعيما لطعنهما أودعتا عريضة طعن بالنقض بواسطة وكيليهما الأستاذ بوقرط محمد المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، وأثارتا وجهين للطعن بالنقض.

حيث أن المدعى عليهم في الطعن قد أودعوا عريضة رد بواسطة وكيلهم الأستاذة بلخوان غزلان المحامية المعتمدة لدى المحكمة العليا، وتمسكوا برفض الطعن.

حيث أن المدعيتين في الطعن تمسكتا بالوجهين التاليين:

الوجه الأول: المأخوذ من مخالفة القانون،

ومفاده أن المادة 515 ق.م منحت حق البقاء بالأمكنة في حالة وفاة الشاغل لأفراد عائلته الذين كانوا على نفقته وكانوا يعيشون عادة معه منذ أكثر من 6 أشهر، إلا أن المدعى عليهم في الطعن لم يكونوا يعيشون على نفقة المرحومة (م.س)، ولم يكونوا يقيمون معها على الإطلاق، وأن قاضي أول درجة اعتبر أن الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر بل ينتقل إلى ورثته، دون تطبيق أحكام المادة 515 ق.م.

الوجه الثاني: المأخوذ من القصور في التسبيب،

ومفاده أن الطاعنتين قد دفعتا أمام قضاة المجلس أن تجديد التبييه بالإخلاء إلى المدعى عليهم لم يعد له سببا قائما ولا مبرر قانوني كون أن المدعى عليهم لا تشملهم أحكام المادة 515 ق.م، لأن المسكن محل النزاع بعد وفاة المستأجرة والشاغلة له أصبح شاغرا ومغلقا، ومن ثم كان على قضاة الموضوع الفصل في الدعوى دون التقيد بالزامية توجيه التبييه بالإخلاء للمدعى عليهم في الطعن وأن قضاة الموضوع لم يناقشوا هذا الدفع، يتعين معه نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض المرفوع من الطاعنتين قد استوفى شروطه الشكلية فهو مقبول شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الوجهين معا لتكاملهما وترابطهما:

حيث يتخلص من أصل الدعوى المرفوعة من الطاعنتين مؤسسة على دعوى تخص استرجاع العين المؤجرة بغرض إسكان أبنائهما، علما أن المستأجرة الأصلية أرملة (س) المزدادة (م.س)، كان قد وجه إليها تنبيه بالإخلاء مؤرخ في 2009/09/14، ومن ثم طالبتا بالمصادقة على التنبيه بالإخلاء والحكم على المدعى عليها وكل شاغل بإذنها بإخلاء السكن موضوع الدعوى.

ونظرا لوفاء المستأجرة الأصلية أثناء سير الخصومة، فإنه صدر حكم مؤرخ في 2009/11/04 بانقطاع الخصومة بوفاء المدعى عليها (م.س) بتاريخ 2009/09/14، ونظرا لوفاء المستأجرة الأصلية فإن المدعيتين في الطعن رفعتا دعوى جديدة بعد إدخال ورثة المرحومة (م.س) وتمسكوا بنفس الطلبات الأولى، إلا أن قضاة الموضوع ألزموا الطاعنتين بوجوب توجيه تنبيه بالإخلاء جديد في مواجهة ورثة المرحومة (م.س)، إلا أنه ما هو مستقر عليه العمل القضائي فإن التنبيه بالإخلاء الموجه للمستأجر الأصلي وبعد وفاته يعتبر ناجزا في حق ورثته ولا يتطلب توجيه بالإخلاء جديد، ومنه فإن قضاة الموضوع لما ألزموا الطاعنتين بتوجيه تنبيه بالإخلاء جديد في مواجهة المدعى عليهم في الطعن يكونون قد أشابوا قضائهم بالقصور في التسبيب، يتعين معه نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

حيث إن خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية.

فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا و موضوعا.

وينقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء مستغانم بتاريخ 2013/09/30 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

الغرفة العقارية

وبتحميل المطعون ضدهم المصاريف القضائية.

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

مواجي حملاوي	رئيس القسم رئيسا
حمري ميلود	مستشارا مقرررا
بوجعيط عبد الحق	مستشارا
بن عمران ربيعة	مستشارة
فضيل عيسى	مستشارا
عدالة مسعود	مستشارا
بلييطة عبد المجيد	مستشارا

بحضور السيد: بلقاسم عبد القادر - المحامي العام،

وبمساعدة السيدة: بسة نصيرة - أمين الضبط.