ملف رقم 1362880 قرار بتاريخ 2021/10/21

قضية الصندوق الوطني للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والري ضد (ب.ب)

الموضوع: ملكية مشتركة

الكلمات الأساسية: شريك - حق انتفاع - أجزاء مشتركة - ضرر.

المرجع القانوني: المادة 749 من القانون المدني.

المواد 7، 11 و12 من المرسوم رقم 83-666، المتعلق بالملكية المشتركة وتسيير العمارات ملغى بالمرسوم التنفيذي 14-99 المتضمن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية (الملحق).

المبدأ: يحق لشريك، في الملكية المشتركة، استعمال حقه في استغلال الأجزاء المشتركة، شريطة عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء.

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 الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2018/10/09 بمجلس قضاء غليزان.

بعد الاستماع إلى السيد سعيد شايب المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى السيد سعدون عبد القادر المحامى العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طلب الطاعن الصندوق الوطنى للعطل مدفوعة الأجر والبطالة الناجمة عن سوء الأحوال الجوية لقطاعات البناء والأشغال العمومية والرى، وكالة الشلف، ممثلا بمديره، بواسطة الأستاذ بن يمينة عبد القادر، المحامى المعتمد لدى المحكمة العليا، نقض القرار الصادر عن مجلس قضاء غليزان (الغرفة المدنية) بتاريخ 2017/12/12 فهرس رقم 17/02138 والقاضي في منطوقه حضوريا نهائيا:

في الشكل: قبول إعادة السير في الدعوى بعد إنجاز الخبرة.

في الموضوع: إفراغ القرار قبل الفصل في الموضوع، المصادقة على الخبرة وبالنتيجة تأييد الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة غليزان بتاريخ 2016/07/12 فهرس 16/03788 (القاضى برفض الدعوى والطلب المقابل لعدم التأسيس).

تحميل المستأنف بالمصاريف القضائية.

حيث أن المطعون ضده (ب.ب)، لم يقدم مذكرة جواب، رغم تبليغه بعريضة الطعن، بواسطة الأستاذة للوشى حفيظة، المحضرة القضائية الكائن مكتبها بغليزان، مسلم لزوجته (م.ج)، بتاريخ 2018/10/14 .

حيث التمست النيابة العامة في طلباتها المكتوبة رفض الطعن.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى شروطه و إجراءاته القانونية مما يجعله مقبولا شكلا.

حيث استند الطاعن في طلبه **على وجهين للنقض:**

<u>الوجه الأول</u>: مأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات

مفاده أن القرار المطعون فيه لم يشر إلى إيداع التقرير بأمانة ضبط المجلس قبل جلسة المرافعات ولم يشر إلى تلاوة التقرير من طرف المستشار المقرر، فخالف المادتين 554 و546 ق إ م إ، ما يعرضه للنقض والإبطال.

الوجه الثاني: مأخوذ من القصور في التسبيب

مفاده أن قضاة المجلس سببوا قرارهم لرفض طلبات الطاعن بالقول بالرغم من أن الواقع الميدانى لمكان النزاع الذى أثبته الخبيرين، وهم ينظرون في دعوى التعرض لأشغال وأعمال مرخص بها قانونا من طرف مصلحة التعمير والبناء ومصلحة بلدية غليزان، كما توصل الخبيران أن النزاع يتمحور حول عملية وضع صفائح من الألمنيوم الملبسة بالبلاستيك المقوى والملون لتزيين الواجهة الخارجية لمحل المؤسسة، إلا أن المطعون ضده تعرض ومنع المقاول من مواصلة أشغاله مدعيا أنها منجزة على ملكيته الخاصة. أن الطاعنة تملك رخصة شبكة الطرق مؤرخة في 2014/10/20 مضمونها بناء جدار وتلبيس جدار، وأكدت إدارة ديوان الترقية والتسيير العقارى ومصالح بلدية غليزان بأن الأشغال قانونية وصرح بها، وتثبيت الألواح لا يلحق أي ضرر بالمطعون ضده ولا تحجب الرؤية من مطلات غرفته، فلا وجود لأى مخالفة للقوانين ولا أى تعدى في وضعها، قضاة المجلس لم يبينوا النقائص الموجودة في خبرة الخبير بن عثمان بن عودة محل الترجيع. أن تعرض المطعون ضده يعد مخالفا للمادة 749 ق م وألحق بالطاعنة أضرارا جسيمة قدرها الخبير المعين من طرف المحكمة بمبلغ 250.000 دج.

وعليه يلتمس من المحكمة العليا نقض وإبطال القرار المطعون فيه أعلاه.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الثانى، المأخوذ من قصور التسبيب (م 358 ف 10 ق إ م إ) بالأسبقية لكفايته للنقض:

المبدأ: لا يجوز لشاغل مسكن في عمارة منع شاغل آخر من استغلال الأجزاء المشتركة، إلا إذا أضرر بحقوقه.

حيث أنه من المقرر قانونا، طبقا للمادة 749 قانون مدنى فإنه، لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار.

وأنه طبقا للمادة 07 فقرة 3 من المرسوم رقم 83-666 الذى يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، فإن الواجهات والشرفات هى أجزاء مشتركة من الصنف الثانى، وطبقا للمادة 12 من نفس المرسوم فإنه يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التى يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هى معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يجوز على الخصوص عرقلة أو استعمال الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف.

حيث تبين من ملف الطعن والقرار المطعون فيه، أن موضوع الدعوى يتعلق بطلب الطاعن الرامى إلى إلزام المطعون ضده وكل من يحل محله بعدم التعرض للطاعن في انجاز وإتمام واجهة مقره الإدارى وبنزع المكيف الهوائى المركب على الواجهة الأمامية لمحل الطاعن، وإلزامه بتعويض قدره 250.000 دج.

قضاة المجلس، قبل الفصل في الموضوع عينوا الخبير بن عثمان بن عودة للانتقال والمعاينة والتحرى لمعرفة أسباب الخلاف وتحديد المخالفات الواقعة فيما يخص وضع الألواح ومشروعيتها بالاتصال مع الجهات المعنية، كإدارة ديوان الترقية ومصالح البلدية، تحديد المسؤولية للمخالف للأنظمة المعمول بها والتعدى، وبعد الإرجاع، ولتأسيس قضائهم برفض طلب الطاعن، سببوا قرارهم بالقول " أن الخبير توصل إلى أن الصفائح

مثبتة بالمسامير دون أن تحدث ضررا ولا تحجب الرؤية على مطل المدعى عليه لوقوعها تحت نوافذ المسكن ب 25 سم. أن المجلس اتضح له أن الصفائح تم وضعها على جدار مسكن المدعى عليه، من الصفائح ما تم تثبيته على واجهة المسكن ومنها وضع تحت نافذة المدعى عليه. أن الثابت من الخبرتين أن صفائح تزيين محل وكالة المدعى تم تثبيتها على جدار مسكن المدعى عليه وليس جدار واجهة محل الوكالة وبالتالى فإن هذه الأخيرة من خلال وضعها لصفائح التزيين تكون قد اعتدت على ملكية المدعى عليه، وأن التزيين يتم على حسابه مما يؤكد بأن الطلب القضائى والطلب المقابل له لا أساس لهما من القانون"، وهذا تأسيس غير سليم وتسبيب قاصر وغير مبنى على وقائع الدعوى وغير مستمد من المواد المذكورة أعلاه، التى تحكم وقائع دعوى الحال، ذلك أن قضاة المجلس لم يناقشوا الوثائق المقدمة من طرف الطاعن التى سمحت له بالأشغال المتعرض عنها من المطعون ضده، كما لم يناقشوا محتوى الخبرة المنجزة من طرف الخبير بن عثمان بن عودة، المعين من طرفهم وقام بالمهام المسندة له وتوصل إلى أن الصفائح مثبتة بالمسامير دون أن تحدث ضررا ولا تحجب الرؤية على مطل المدعى عليه لوقوعها تحت نوافذ المسكن ب 25 سم، واستبعدوها دون تحليل ما جاء فيها، وقدروا بأن الطاعن بالأشغال التى قام بها اعتدى على ملكية المطعون ضده، وأن التزيين يتم على حسابه مما يؤكد بأن الطلب القضائى لا أساس له من القانون، دون أن يبينوا كيف توصلوا إلى ذلك، رغم أن الخبرة، كعمل تقنى توصلت إلى عكس ما جاءوا به.

ولما كان الأساس القانونى الذى بنيت عليه وقائع الدعوى الحالية، من قبل الطاعن هى استغلال الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 749 ق م والمواد 07، 11 و12 من المرسوم رقم 83-666 الذى يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، فكان على قضاة المجلس التأكد مسبقا بالبحث والتحقيق، بما خولهم القانون من سلطة

طبقا للمادة 27 وما يليها من ق إ م إ، من استعمال الطاعن لحقه في استغلال الأجزاء المشتركة ومن بينها الشرفات، بما لا يضر المطعون ضده، ولما لم يبحثوا في هذه الوقائع، لم يعطوا لقرارهم الأساس القانونى السليم ولم يسببوه تسبيبا كافيا، مما ما يجعل يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه سديد، ومنه يتعين نقضه وإبطاله على هذا الوجه، لكفايته للنقض.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها خاسر الطعن طبقا للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهـــذه الأســـباب

قررت المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا وفي الموضوع نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء غليزان (الغرفة المدنية) بتاريخ 2017/12/12 فهرس رقم 17/02138، وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

تحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الواحد والعشرون من شهر أكتوبر سنة ألفين وواحد وعشرون من قبل المحكمة العليا - الغرفة المدنية - القسم الأول، والمتركبة من السادة:

بن حواء كراطار مختارية	رئيس الغرفة رئيسا
شـايـــب سعـيـــد	مستشـــارا مقررا
بـن نعـمـان ياسمـيـنـة	مستشـــــارة
زيتونـــي نـصـيـــرة	مستشـــــارة
بـوحـــدي نـصـيـــرة	مستشـــــارة

دنيـــــاوي زهـيـــــــة مستشـــــــــارة

بحـــضـور السيـــد: سعدون عبد القادر - المحـــامـــي الـعـــام،

وبمساعدة السيد: حفصة كمال - أمـــيـــن الـضـــبـط.