

ملف رقم 584399 قرار بتاريخ 13/05/2010

قضية (ب.ع) ضد (م.ح)

الموضوع : حق ملكية - حائط مشترك - ترميم .

قانون مدني : المادة : 704.

المبدأ : تكون نفقة ترميم وإعادة بناء حائط مشترك ، على الشركاء ، كل بنسبة حصته فيه .

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 27/08/2008 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده .

بعد الاستماع إلى السيدة بوتارن فايزة الرئيسة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد / بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة . حيث إن (ب.ع) طعن بالنقض بتاريخ 27/08/2008 ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 01/03/2008 القاضي بقبول الترجيع شكلا وفي الموضوع إفراغ القرار قبل الفصل المؤرخ في 25/11/2006 واعتماد الخبرة الأصلية المؤرخة في 21/09/2002 و الخبرة التكميلية المؤرخة في 09/07/2007 ومن ثمة إلزام (ب.ع) الطاعن بإعادة بناء الجدار محل النزاع

وفقا لقواعد العمران و قطع الشجرة الملتصقة بجدار المرجع المطعون ضده ويلتمس بواسطة الأستاذ عبد الله حمود المعتمد لدى المحكمة قبول الطعن شكلا و في الموضوع نقض و إبطال القرار المطعون فيه مع الإحالة وهو موضوع مذكرة إيضاحية المودعة بتاريخ 24/09/2008 المقدمة طبقا للمادة 243 من قانون الإجراءات المدنية والتي تتضمن شرح وجهي الطعن بالنقض.

حيث أجاب المطعون ضده بواسطة الأستاذ علاق كمال المعتمد لدى المحكمة العليا بمذكرة مفادها رفض الطعن بالنقض لعدم التأسيس.

حيث إن النيابة العامة قدمت طلباتها الرامية إلى رفض الطعن.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث إن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.

في الموضوع:

حيث إن الطاعن يستند في طلبه إلى وجهين للوصول إلى النقض :

الوجه الأول : مأخذ من القصور في التسبب :

على أن قضاة المجلس أكدوا في قرارهم ما جاء في تقرير الخبرة الأصلي الذي خلص إلى أن المطعون ضده تسبب في تجريد الحائط من التربة ثم صادقوا على الخبرة التكميلية ولم يناقشوا الأشغال التي قام بها المطعون ضده هل هي السبب الرئيسي أن هدد الحائط بالانهيار و قدم الطاعن محضر صادر عن البلدية مصلحة التعمير و البناء الذي عاين أن سبب انهيار الحائط راجع إلى المطعون ضده الذي قام بأشغال التسطيح و قدم محضر من الوكالة الوطنية للغابات التي تؤكد أن الأشجار لا تهدد الحائط بالانهيار.

حيث بالفعل إن قضاة الموضوع و اعتمادا على تقرير الخبرة أشاروا إلى أن أشغال التسطيح التي قام بها المطعون ضده جردت الحائط محل النزاع من التربة التي كان يستند إليها وإنهم لم يعطوا لهذه العناصر المادية النتيجة القانونية والضرورية لها و أنسوا قرارهم فقط على جذور الأشجار داخل الجدار تهدده بالسقوط بذلك فإنهم لم يلتقطوا إلى دفعه الطاعن فالوجه سديد.

الوجه الثاني : مأخذ من الخطأ في تطبيق القانون :

و مفاده أن قضاة الموضوع استنجدوا من الخبرتين مسؤولية الطاعن فألزموه بإعادة بناء الجدار وفقاً لقواعد التعمير، و الحال إن أشغال التسطيح التي قام بها المطعون ضده هددت الجدار بالانهيار حسب تقرير الخبرة الأصلية ومحضر البلدية وإن الجدار موضوع النزاع هو مشترك بين الطرفين غير أن القضاة ألزموا الطاعن وحده بإعادة بنائه خرقاً للمادتين 703 و 704 من القانون المدني.

حيث بالفعل إن الأمر يتعلق هناك بحائط مشترك وإن القضاة ألزموا الطاعن بإعادة بنائه وحده بالرغم من أن المادة 704 الفقرة 2 من القانون المدني تنص أن نفقة ترميم وبناء حائط مشترك تكون على الشركاء كل بنسبة حصته فيه وبالرجوع إلى دعوى الحال فإن قضاة الموضوع عاينوا أن كلاً الطرفين تسبباً ومساً بمتانة الحائط جعله هشاً ومهدم بالانهيار ولذا إنهم في هذا الجانب لم يحسنوا في تطبيق القانون.

حيث فيما يتعلق بالأشجار التي تحجب على المطعون ضده الهواء والشمس فإن هذه المسألة تخضع لمضار الجوار طبقاً للمادة 691 من القانون المدني وفي هذا الجانب إن القضاة ألزموا الطاعن بقطع الشجرة التي تسبب مضار للجار يتجاوز الحد المألف ذلك حسب السلطة التقديرية في هذه العناصر التي تعود لقضاة الموضوع.

حيث إن هذا الطعن جاء مؤسساً يتعين معه نقض وإبطال القرار المطعون فيه معاً لإحالته وتحميل المطعون ضده المصاريف القضائية.

ف بهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا :

في الشكل : قبول الطعن بالنقض.

في الموضوع : نقض و إبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 01/03/2008 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.
و تحويل المطعون ضده المصاريف القضائية.

بذا صدر القرار وقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث عشر من شهر ماي سنة ألفين وعشرة من قبل المحكمة العليا-الغرفة العقارية القسم الثالث و المترکبة من السادة :

رئيس القسم رئيسا مقررا	بو تارن فايزة
مستش ارا	روأينية عمـار
مستش ارا	مواجي حملاوي

بحضور السيد : بن سالم محمد-المحامي العام
وبمساعدة السيد : زغدود مسعود-أمين الضبط .