

الغرفة التجارية والبحرية

ملف رقم 1258906 قرار بتاريخ 2018/06/20

قضية شركة ذ.م.م لتربية وتسمين الدواجن "اينارو" ضد مؤسسة تربية الدواجن ش.ذ.ا "موستايف"

الموضوع: إيجار

الكلمات الأساسية: تجديد ضمني - قانون جديد - شاغل بدون إذن - تعويض.

المرجع القانوني: المادتان 187 و187 مكرر من الأمر 59-75، المتضمن القانون التجاري.

المبدأ: لا يجدد عقد الإيجار، ضمنيا، عند انتهاء مدته المتفق عليها في العقد ولو تضمن هذا الأخير بندا يشير إلى التجديد الضمني، طالما أن العقد أبرم في ظل القانون الجديد (الصادر سنة 2005).

يعد شاغل الأمكنة بعد انتهاء عقد الإيجار شاغلا بدون سند ويلزم بتعويض المؤجر.

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، على عريضة الطعن بالنقض وعلى مذكرة الرد التي أودعها محامي المطعون ضدها.

الغرفة التجارية والبحرية

بعد الاستماع إلى السيدة ولد قاسم أم الخير المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد مسلوب أرزقي المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث وبموجب عريضة مودعة بأمانة ضبط مجلس قضاء مستغانم في 17/05/2017، طعنت الشركة ذات المسؤولية المحدودة لتربية وتسمين الدواجن المسماة "إينارو" بطريق النقض بواسطة وكيلها الأستاذ مومن العربي المحامي المقيم بمستغانم والمعتمد لدى المحكمة العليا، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء مستغانم في 05/04/2017 فهرس 17/00539، القاضي:

في الشكل: قبول الاستئناف الأصلي والفرعي.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة عين تدلس بتاريخ 15/12/2016 فهرس 16/02553 مبدئياً وتعديلاً له بإلزام المستأنف عليه بأدائه للمستأنفة مستحقات الإيجار للقطعة الأرضية الموجود عليها المعدات والتجهيزات المتواجدة بدوار (.....) بلدية منصور، ابتداء من شهر جانفي 2006 إلى غاية شهر ديسمبر 2016 بمبلغ شهري قدره 60.000 دج.

حيث أثار وكيل الطاعنة خمسة (05) أوجه للطعن.

حيث أجابت المطعون ضدها مؤسسة تربية الدواجن المسماة "موستايف" بمذكرة رد مودعة بتاريخ 02/08/2017 بواسطة وكيلها الأستاذ شاعة محمد، المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا الذي التمس من خلالها رفض الطعن موضوعاً، وقد بلغها لوكيل الطاعن في 20/08/2017.

وبتاريخ 17/12/2017 أودع الأستاذ شالقوا هواري المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا، مذكرة تدعيمية لعريضة الطعن أثار فيها أربعة أوجه للطعن، ولم يبلغها للمطعون ضدها.

الغرفة التجارية والبحرية

وعليه فإن المحكمة العليا

عن قبول المذكرة التذعيمية لعريضة الطعن المودعة من الأستاذ شالقو

هوارى:

حيث إن العريضة الإيضاحية أو مذكرة تدعيم الطعن غير مقررة بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مما يفيد أن الطعن بالنقض لا يتم إلا بوحدة تكون مستوفية لكل الشروط وعلية يتعين عدم قبول المذكرة التذعيمية لعريضة الطعن التي أودعها الأستاذ شالقو هوارى والاكتفاء بعريضة الطعن المودعة من الأستاذ مومن العربي.

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه وأشكاله القانونية فهو مقبول شكلاً.

عن الوجه الثالث بالأسبقية: والمأخوذ من انعدام الأساس القانوني طبقاً

للمادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أنه يظهر من حيثيات القرار المطعون فيه، أن قضاة المجلس لم يشيروا إلى أي نص قانوني عند توصلهم لتعديل مستحقات الإيجار خلال مهلة عشرة سنوات من تاريخ 2007/01/01 إلى غاية 2016/12/31 علماً أن الطاعنة لم تبرم ولم تواجه بأي عقد إيجار جديد يثبت ذلك، مما يجعل القرار محل الطعن منعدم الأساس القانوني ويعرضه للنقض والإبطال.

حيث فعلاً وبالرجوع إلى القرار محل الطعن، يتبين من تسببه أنه ثبت لقضاة المجلس وجود عقد إيجار رسمي بين الطرفين حرره الموثق دالي يوسف عمر بتاريخ 2006/02/13، وبموجبه أجرت المطعون ضدها للطاعنة قطعة أرضية ذات طابع فلاحي مشيد عليها بناءات مخصصة لتربية الدواجن كائنة بالمنصورة بالمكان المسمى (.....) وهذا لمدة سنة "قابلة للتجديد تلقائياً" تسري ابتداء من تاريخ فاتح جانفي 2006 إلى غاية 2006/12/31 مقابل إيجار شهري قدره 60.000 دج، كما ثبت للقضاة، أن الطاعنة المستأجرة عجزت عن إثبات تخلصها من الالتزام الملقى على عاتقها، وعند تصديهم لطلب المطعون ضدها في استحقاق مبالغ الإيجار سببوا قضاءهم بالقول "أن عقد الإيجار الرسمي أبرم بين الطرفين لمدة

الغرفة التجارية والبحرية

سنة قابلة للتجديد تلقائياً تبدأ فعاليته من تاريخ 01 جانفي 2006 إلى غاية 31 ديسمبر 2006 وعليه فإن تجديد مدة الإيجار يكون ضمناً أو تلقائياً وبما أن الطاعنة لازالت تمارس نشاطها بنفس الأماكن المؤجرة لها من المطعون ضدها، فعليها تسديد مستحقات الإيجار لكل هذه السنوات، وعلى هذا الأساس إنتهى قضاة المجلس بإلزام الطاعنة بتسديد مستحقات الإيجار ابتداءً من شهر جانفي 2006 إلى غاية شهر ديسمبر 2016 على أساس مبلغ 60.000 دج شهرياً.

حيث إن مثل هذا التسيب منعدم الأساس القانوني ذلك أن القضاة اعتمدوا على العبارة الموجودة في عقد الإيجار المبرم بين الطرفين بتاريخ 2006/02/13 وهي عبارة "قابلة للتجديد تلقائياً"، علماً أن هذه العبارة حتى ولئن وردت في العقد المبرم بينهما، فإنها أصبحت مخالفة لأحكام الفقرة الأولى من المادة 187 مكرر من القانون التجاري المشار إليها أعلاه وهذا منذ تعديلها بموجب القانون 02/05 المؤرخ في 06/02/2005، ومنه فإنه لا يجوز الاتفاق على مخالفة القانون.

حيث والثابت من الملف أن الطرفين لم يبرما أي عقد إيجار جديد منذ انتهاء العقد الأول بتاريخ 2006/12/31، وعليه فإن المدة المتفق عليها في عقد 2006/02/13 وهي سنة، لا تجدد ضمناً خلافاً لما ورد في تأسيس القرار محل الطعن، ولما ثبت أن الطاعنة لازالت لحد الآن تشغل القطعة الأرضية رغم انتهاء مدة الإيجار في 2006/12/31 فإنها تعتبر شاغلة وليست مستأجرة وفي هذه الحالة تلزم بدفع تعويض مقابل الشغل وليس بتسديد الإيجار لأنها لم تعد مستأجرة للأماكن مثلما جاء خطأً في تعليل القرار المطعون فيه، وعندئذ يخضع التعويض للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع على أن يبرزوا العناصر التي اعتمدوا عليها لهذا الغرض، ومنه فإن ما توصل إليه قضاة المجلس يعد منعدم الأساس القانوني مما يعرض قرارهم للنقض والإبطال دون حاجة لمناقشة باقي أوجه الطعن.

حيث إن خاسر الدعوى يلزم بالمصاريف القضائية طبقاً للمادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الغرفة التجارية والبحرية

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلا.

في الموضوع: نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء مستغانم بتاريخ 2017/04/05 فهرس 17/00539 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد طبقا للقانون.

تحميل المطعون ضدها بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العشرون من شهر جوان سنة ألفين وثمانية عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة التجارية والبحرية، والمترتبة من السادة:

مجلس	مجلس
رئيس الغرفة رئيسا	مجبر محمد
مستشارة مقررة	ولد قاسم أم الخير
مستشارة	بعطوش حكيمه
مستشارا	كدروسي لحسن
مستشارا	نوي حسان

بحضور السيد: زغماتي بلقاسم - المحامي العام،

وبمساعدة السيد: سباك رمضان - أمين الضبط.