

الغرفة التجارية والبحرية

ملف رقم 1652386 قرار بتاريخ 2023/03/30

قضية (ق.ف) ضد (ش.ك) و(ش.ا)

الموضوع: إيجار

الكلمات الأساسية: عقد رسمي- تعرض- ضمان- مؤجر.

المرجع القانوني: المادتان 483 و487 فقرة 02 من القانون المدني.

المبدأ: يبقى المؤجر ضامنا لكل تعرض من الغير يؤدي إلى منع المستأجر من استغلال العين المؤجرة.*

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 2022/07/17 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها
محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيدة بعطوش حكيمة الرئيسة المقررة في تلاوة
تقريرها المكتوب وإلى السيد قصار محمد المحامي العام في تقديم طلباته
المكتوبة الرامية إلى رفض.

* سبق نشر نقطة قانونية مماثلة في العدد الثاني 1993 ص 15 وفي العدد الثالث 1993
ص 176.

الغرفة التجارية والبحرية

بموجب عريضة طعن بالنقض مودعة بأمانة ضبط مجلس قضاء جيجل بتاريخ 2022/07/17 أقامت (ق.ف) بواسطة محاميها للأستاذ قاوش السبتى المقبول لدى المحكمة العليا طعنا في القرار الصادر عن مجلس قضاء جيجل بتاريخ 2022/02/28 تحت رقم 2021/01634 فهرس رقم 2022/00320 القاضى بقبول الاستئناف وفي الموضوع تأييد الحكم المستأنف وتحميل المستأنفة بالمصاريف القضائية.

وأثارت وجهين للطعن (02).

ردت المطعون ضدها (ش.ك) بواسطة محاميتها الأستاذة بورويس غزالة المعتمدة لدى المحكمة العليا بمذكرة تم التبليغ بها لمحامي الطاعنة كما يجب قانونا بنص المادة 568 قانون إجراءات مدنية وإدارية التمسست من خلالها رفض الطعن.

المدخل في الخصام (ش.ع) تم تبليغه رسميا بعريضة الطعن طبقا لنص المادة 412 و564 قانون إجراءات مدنية وإدارية ولم يرد.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن قبول الطعن شكلا:

حيث أن الطعن الحالى جاء داخل أجله القانونى مستوفيا لجميع أوضاعه الشكلية والقانونية مما يتعين قبوله شكلا.

الوجه الأول: مأخوذ من مخالفة القانون الداخلى طبقا لنص المادة 358 فقرة 05 قانون إجراءات مدنية وإدارية،

تعيب الطاعنة على القرار المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون على اعتبار أنها كانت حسنة النية وأن المطعون ضدها لم تقم بإخطارها بإجراءات التنفيذ التى طالت المحل تنفيذا للحكم الصادر بتاريخ 2018/04/17 ضد (ب.ن) وكل من يحل محله المستأجر للمحل من قبله دون إدخالها في الخصام وأنه وحال علمها بذلك أقام دعوى اعتراض الغير الخارج عن الخصومة في الحكم المذكور وأنه بتاريخ 2019/07/14 صدر

الغرفة التجارية والبحرية

حكما قضى بإلغائه والقضاء من جديد بعدم قبول الدعوى لانعدام الصفة وأنها أخطرت المطعون ضدها بذلك وأبدت استعدادها لإتمام مدة الإيجار غير أنها رفضت وعليه فإنها تلتزم إعمالا بنص المادة 484 قانون مدنى نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

الوجه الثانى: مأخوذ من قصور التسبب طبقا لنص المادة 358 فقرة 10 قانون إجراءات مدنية وإدارية،

تتعى الطاعنة على القرار المطعون فيه القصور في التسبب ذلك أنه لم يتم الرد على دفعها وطلباتها سيما الدفع المتعلق بعدم قيام المدعى عليها بإخطارها بالتعرض الحاصل لها من أجل إدخالها في الخصام وكذا عدم قيامها بإثارة إشكال في التنفيذ أثناء إجراءات التنفيذ وأنها حسنت النية وهو الأمر المؤكد من خلال اعتراضها على الحكم محل التنفيذ.

عن الوجهين معا لتشابههما:

لكن حيث أن ما تنعاه الطاعنة بالوجهين المثارين على القرار المطعون فيه من مخالفة المادة 484 قانون مدنى التى تنص: "أنه يتعين على المستأجر إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة من الغير الذى يدعى حقا على العين المؤجرة يتعارض مع حق المستأجر ومطالبته بالضمان" في غير محله ذلك أنه لا مجال لتطبيق النص المذكور على وقائع دعوى الحال على اعتبار أن الدعوى المنتهية بالحكم محل التنفيذ بطردها من العين المؤجرة لم توجه ضدها ولم تكن حاضرة فيها كمدخلة في الخصام حتى يمكنها إعلام المؤجرة بذلك طبقا للنص المحتج به ومنه فإن القضاة ولما اعتبروا بأن المؤجرة تبقى ضامنة لكل تعرض من الغير طبقا لنص المادة 483 ف 02 والمادة 487 فقرة 02 قانون مدنى هو تطبيق سليم للقانون سيما أن هذا التعرض أدى بمنع المطعون ضدها (المستأجرة) من عدم استغلال العين المؤجرة رغم وجود عقد إيجار رسمى صحيح وعليه فإن الوجهين المثارين غير سديدين يتعين رفضهما والطعن بالنقض معا.

الغرفة التجارية والبحرية

حيث أن المصاريف القضائية تتحملها المطعون ضدها طبقا لنص المادة 378 قانون إجراءات مدنية وإدارية.

فلهذه الأسباب

تقضي المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا.

تحميل المطعون ضدها بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به فى الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثلاثون من شهر مارس سنة ألفين وثلاثة وعشرين من قبل المحكمة العليا - الغرفة التجارية والبحرية - القسم الأول، والمتركبة من السادة:

رئيس الغرفة رئيسا مقررا	بعطوش حكيمة
مستشارة	دويب مليكة
مستشارة	ماروك جميلة
مستشارة	صخري سهام

بحضور السيد: قصار محمد - المحامي العام،
وبمساعدة السيد: سياك رمضان - أمين الضبط.