

نسخة عادية

قرار

رقم القضية: 02585/20
رقم الفهرس: 00707/21
جلسة يوم: 02/03/21

إن مجلس قضاء تيبازة بجلسته العلنية المنعقدة بقاعة الجلسات لقصر العدالة في الثاني من شهر مارس سنة ألفين وواحد و عشرون برئاسة السيد (ة): وعضوية السيد(ة): وعضوية السيد(ة): وبمحضر السيد (ة): وبمساعدة السيد (ة):

رئيسا
مستشارا
مستشارا موقرا
نائب عام
أمين ضبط

صدر القرار الآتي بيانه في القضية المنشورة لديه تحت رقم: 02585/20
بين:

بين:
ع أ

1 (ع أ) مستأنف حاضر
العنوان : حي عمارة 36 الشراقة
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): م.ك

ضد /

من جهة

الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة *ساقا* و الممثلة في شخص مسيرها

1 (ع أ) الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة *ساقا* و الممثلة في شخص مسيرها
العنوان : عمارة 36 الشراقة
المباشر للخصام بواسطة الأستاذ (ة): د.ر

وبين:

من جهة أخرى

** بيان وقائع الدعوى **

بموجب عريضة استئناف مودعة امانة ضبط المجلس بتاريخ 22-10-2020 مسجلة تحت رقم 2585 أقامها ع أ القائم في حقه محاميه الأستاذ م.ك ضد الشركة ذات المسؤولية المحدودة المسماة " ساقا" الممثلة بمسيرها، مفادها انه اجر للمستأنف عليها بموجب تمديد عقد ايجار بتاريخ 03-08-2005 محل لاستعماله مقر اجتماعي لمدة 11 سنة مغلقة ويتكون من طابق ارضي من غرفة واحدة مساحتها 50متر مربع لها مدخل كبير من الزجاج و الالمنيوم و ريدو و طابق اول يتكون من حجرة واحدة مساحتها 50متر مربع وأصبحت المستأنف عليها مؤخرا تتوسع و تسعمل مساحات داخلية و خارجية من العقار و ضمنتها الى العقار المستاجر وهو ما يثبتته محضر المعاينة المحرر في 18-01-2017 اين صرحت المستأنف عليها انها تستغل مساحات زائدة و قام العارض باعذار المرجع ضدها اخلاء الأماكن و عدم استغلالها الا انها رفضت و عليه رفع دعوى امام محكمة الشراقة التي قضت بتعيين خبير لقياس الأماكن المستغلة من طرف المرجع ضدها سواء الداخلية او الخارجية ومدى مطابقتها لعقد الايجار المبرم بينها و بتاريخ 24-12-2017 قضت المحكمة بتعيين خبير للانتقال الى العقار المؤجر و معاينته و تحديد المساحة الداخلية و الخارجية المستغلة من طرف المرجع ضدها و اودع خبرته المحكمة و تبين انه لم يقم بالمهام المسندة اليه الا ان المحكمة صادقت على الخبرة و قضت برفض الدعوى لعدم التأسيس بتاريخ 02-07-2018 واستئناف العارض هذا الحكم فصدر قرار بتاريخ 19-02-2019 بتعيين خبير للقيام بنفس المهام المحددة بموجب

الحكم الصادر عن محكمة الشارقة بتاريخ 2017-12-04 وقام الخبير بإنجاز تقريره وادعاه امانة ضبط المجلس بتاريخ 2019-04-30 تحت رقم 19/84 وتوصل الخبير انه توجد زيادة في الطابق الأرضي بمساحة 21 متر مربع منها 11.74 دورة مياه الموجودة في الطابق الأرضي خلف المكتب و 10.29 متر مربع فضاء خارجي مهياً كمطبخ وذلك خارج العين المؤجرة بالإضافة الى استغلال 175 متر مربع تابعة للعارض وليس مشترك كما اعتبره الخبير وان الباب الكبير المستعمل كمدخل لملكية العارض لاستغلاله المدعى عليها وإنما لها مدخل صغير لاصق بالباب الكبير و يوجد ممر بعرض حوالي 01 متر يمر منه عمال المرجع ضدها وهو ما اكده المحضر القضائي اثر معاينته بتاريخ 2020-09-24 وما يؤكد ذلك ان الصور الفوتوغرافية المرفقة في الخبرة تبين وجود سلاسل من حديد تبين مسار عمال الشركة و موظفيها غير ان الخبير بن عمارة تجاوز حدود الخبرة اين طلب من العارض فتح الشقة الموجودة بالطابق الأول التي صرح الطرفين ان مساحتها 20 متر مربع باستدعاء لحام و كسر الباب الا ان الخبير لم يتأكد من استغلال المدعى عليها لهذه الشقة رغم انها صرحت في عدة محاضر ان الشقة الموجودة في الطابق الأول تستغلها سواء امام المحضر القضائي زقان الحواس بتاريخ 2017/01/18 و المحضر المحرر من طرف تيغرة نصر الدين بتاريخ 08-08-2016 وحتى في الرد المقدم من طرف محامين المدعى عليها بتاريخ 2016-10-19 انها بالفعل تقر باستغلالها لهذه الشقة إلا ان الخبير اكتف بكسر الباب دون ان يستجوب المسيرة عن هذه التصريحات و مدى استغلالها لهذه الشقة وحتى انه لم يتم بتحديد مساحة الشقة و غرفة الحراسة و بعد معاينتها صرح الخبير انه وجدها مهجورة و غير مستغلة من طرف المدعى عليها دون تقديم اية توضيحات إضافية حتى تبين له انها لم تستغلها المدعى عليها وان لم يقدم مدى تناقض تصريحاتها السابقة اين تؤكد فيها انها تستغلها من جهة و رغم انه ثبت للمجلس في القرار المعاد ان تصريحات المدعى عليها متناقضة الا ان الخبير لم يتأكد من هذه المحاضر حتى يتحقق من الامر فيما يخص الشقة الموجودة في الطابق الأول و غرفة الحراسة و اعتبر الخبير الممر المشترك بحوالي 175 متر مربع الا انه في حقيقة الامر المدعى عليها تمر من الباب الصغير على ممر 01 متر مربع و عليه فان الخبير توصل الى وجود مساحات زائدة لكن كانت نتائج الخبرة ناقصة لم يتوصل الى توضيح الاسباب التي جعلت المسيرة تضرح في محاضر رسمية انها تشغل الشقة في الطابق الأول و غرفة الحراسة و العارض و رغم تصريحاته امام الخبير ان المدعى عليها أصبحت تقوم بوضع لافتات اشهارية على ملكيته خارج العين المؤجرة دون اذن وذلك واضح بموجب المحضر القضائي الا انه لم يسع حتى التأكد من هذا و هذه اللافتات الموجودة على العداد الكهربائي الموجود في حديقة العارض و أخرى على الباب الخارجي لملكية العارض اين كان من المفروض لصق هذه الإعلانات الا على العين المؤجرة وان العارض يؤكد للمجلس ان المدعى عليها وضعت العداد الكهربائي في حديقة العارض أي خارج العين المؤجرة رغم توضيح هذا الامر للخبير من طرف العارض الا ان هذا الأخير لم يهتم للامر و عليه يلتزم القرار بتعيين خبير لاجل انجاز خبرة تكميلية تبين فيها النقائص المتمثلة في مدى استغلال المدعى عليها قبل كسر باب الشقة الموجودة في الطابق الأول و تحديد مساحتها مع استغلالها لغرفة الحراسة و مساحتها مع التأكد من ممر المدعى عليها وهو لباب الصغير على ممر 01 متر مربع و ليس 175 متر مربع مع التأكد من اللافتات الاشهارية المتواجدة خارج البناية المؤجرة حتى عن تواجد العداد الكهربائي للمدعى عليها على حديقة العارض واحتياطياً تعيين خبير اخر لاجل القيام بنفس المهام المحددة في حكم محكمة الشارقة بتاريخ 2017-12-04.

اجابت المرجع ضدها بقلم محاميها د.ر ان العقد المبرم بين الطرفين يشير في بند التعيين الى تتمثل في بناية ذات طابق ارضي و طابقين علويين و اغفل الموثق بعد ذلك تحديد الطابق الثاني و اكتف فقط بتحديد الطابقين الأرضي و الأول و ما يثبت ان الايجار انصب على طابق ارضي و طابقين علويين هو ان الموثق يشير في الفقرة ما قبل الأخيرة الى ان العين المؤجرة هي تلك الثابتة في محضر اثبات حالة المحرر في 18-06-2005 و ان الاطلاع على هذا المحضر يبين وان العين المؤجرة تتكون من طابق ارضي مساحته حوالي 50 متر مربع و

طابق اول مساحته حوالي 50متر مربع و طابق ثاني مساحته حوالي 50متر مربع وذلك بثبت
قطعا ان العين المؤجرة الواجب حسابها طبقا للعقد ومحضر اثبات حالة الذي حرر على أساسه
العقد والذي تم اعداده بطلب من المدعى في الرجوع تتكون من طابق ارضي و طابقين بالإضافة
الى مدخل مشترك ودرج مؤدي الى الطابقين الأولى والثاني و عاين المحضر القضائي اشغال
إنجازه و عليه فان الزيادة وان كانت موجودة فهي ناتجة عن عجم قيام المؤجر بتحديد المساحة
بدقة في محضر اثبات حالة و في عقد الايجار وان المرحاض الذي يعتبر مرفقا ملحقا بالعين
المؤجرة لايمكن تصور وجود عين مؤجرة دون مرحاض والمدخل المشترك يعتبر أيضا من
العين المؤجرة وهو مايتطابق مع عقد الايجار الذي أشار الى ان العقار هو كما هو موجود و
ممتد و مايشمل من المنافع و المرافق من غير استثناء و لاحتفظ وهو معرف من المستاجر غير
ان الخبير اغفل الطابق الثاني المنصوص عليه في عقد الايجار و محضر اثبات حالة و المادة
107 من القانون المجني اكدت على مبدا حسن النية في تنفيذ العقد و البحث عن النية
المشتركة في تفسير العقد طبقا للمادة 111 من القانون المدني و عليه تلتمس استبعاد الخبرة
وتعيين خبير اخر .

بعد تبادل المقالات تقرر وضع القضية في المرافعة لجلسة 16-02-2021 ثم وضعت في
المداوله لجلسة 23-02-2021 لتستمر في المداوله لجلسة 02-03-2021 ليصدر بشأنها ماييلي
:

**** وعليه فإن المجلس ****

بعد الاستماع الى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب
بعد الاطلاع على أوراق الملف
بعد الاطلاع على المواد 336 و539 و540 و543 الى 553 و 419 من قانون الإجراءات
المدنية والإدارية .
بعد المداوله:
من حيث الدفع بانعدام الصفة لتعلقة بالنظام العام
حيث تنص المادة 187 مكرر من القانون التجاري ان تحرر عقود الايجار المبرمة ابتداء من
تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية في الشكل الرسمي و ذلك تحت
طائلة البطلان و تبرم لمدة يحددها الأطراف بكل حرية .
حيث ثبت للمجلس بالرجوع الى أوراق ملف قضية الحال ان الايجار موضوع دعوى الحال ابرم
على يد الموثق بلير بن عامر مليكة بتاريخ 03 اوت 2005 و حددت مدة الايجار بإحدى عشرة
11 سنة تبتديء باثر رجعي من تاريخ الفاتح جانفي سنة 2005 01-01-2005 .
حيث بالرجوع الى أوراق الملف يتبين وان الطرفان لم يقدم اي عقد ايجار مبرم بينهما بعد
انتهاء الايجار السالف الذكر الذي كان سنة 2016.
حيث و لان العقد المبرم بين الطرفين انتهت مدته سنة 2016 وطالما لم يقدم الطرفان أي عقد
جديد مبرم بينهما بعد انتهاء العقد المبرم بتاريخ 03-08-2005 فانه يتعين التصريح وان علاقة
الايجار انتهت بانتهاء عقد الايجار الذي كان يربط الطرفين و عليه فان دعوى المدعي التي
رفعها امام محكمة الشراقة بتاريخ 31-07-2017 مستندا فيها على عقد ايجار انتهت مدته سنة
2016 أي منذ سنة قبل رفع دعواه ، هي دعوى غير مقبولة لانعدام الصفة وهو الدفع بغيره
المجلس تلقائيا طبقا للمواد 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية و المادة 187 مكرر من
القانون التجاري .
حيث و لان حكم محكمة الشراقة جانب صحيح القانون مما يتعين الغاؤه .
حيث ان المصاريف القضائية يتحملها المدعى .

**** لهذه الأسباب ****

فصلا في القضايا التجارية قضى المجلس علنيا حضوريا نهائيا
في الشكل قبول اعادة السير في الدعوى بعد انجاز الخبرة و في الموضوع الغاء الحكم المستأنف
و القضاء من جديد بعدم قبول الدعوى الاصلية لانعدام الصفة
تحميل المدعى المصاريف القضائية .
بذا صدر هذا القرار و أفصح به جهرا بالتاريخ المذكور أعلاه و وقع على أصله كل من الرئيسة
و المستشار المقرر وأمينة الضبط.

الرئيس (ة)

المستشار (ة) المقرر (ة)

أمين الضبط