

ملف رقم 410625 قرار بتاريخ 09/04/2008  
 قضية (ورثة س.م.د و من معه) ضد (ب.ع.ن)

الموضوع : إيجار - فسخ.

قانون مدنی : المادتان : 119، 467.

المبدأ : محضر امتناع المستأجر عن دفع الإيجار المحدد بموجب حكم قضائي نهائی كافٍ لتبرير طلب فسخ عقد الإيجار دون حاجة لأي إجراء آخر.

إن المحكمة العليا

بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 09/10/2005 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد / رحابي أحمد المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة / شريفى فاطمة المحامى العام فى تقديم طلباتها المكتوبة الرامية إلى نقض القرار المطعون فيه.

حيث أنه بتاريخ 09/10/2005 سجل ورثة (س.م) وورثة (س.ي) طعنا بالنقض بواسطه المحاميه رحابي بوزيد رزيقه في القرار الصادر عن

مجلس قضاء البليدة في 23/04/2005 القاضي بإلغاء الحكم المستأنف ومن جديد والتصدي من جديد برفض الدعوى الأصلية شكلاً. حيث أن المطعون ضده رد على مذكرة الطعن بواسطة المحامي دهيمي والتمس رفض الطعن بالنقض موضوعاً.

### وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل : حيث أن الطعن استوفى أشكاله وأوضاعه القانونية المنصوص عليها في المواد 240، 241 من قانون الإجراءات المدنية.

في الموضوع : حيث أثار الطاعون تدعيماً لطعنهم أربعة أوجه للنقض.  
الوجه الأول : المأمور من مخالفة والخطأ في تطبيق القانون.

الوجه الثاني : المأمور من انعدام الأسباب.

الوجه الثالث : المأمور من خرق المادة 142 من قانون الإجراءات المدنية.

الوجه الرابع : المأمور من خرق المادة 144 من قانون الإجراءات المدنية.

عن الوجه الأول والثاني معاً لتكاملهما ودون حاجة للنظر في الوجهين الآخرين.

وحاصل ما يعيب فيه الطاعون على القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس أرسوا قرارهم تارة على المادة 119 من قانون الإجراءات المدنية اللغة وأخرى على المادة 119 من القانون المدني. في حين أن الإيجار يخضع للمادة 467 وما يليها من القانون المدني والمادة 119 فيما يخص اخلال العقد.

ومن جهة أخرى أشار القرار المطعون فيه إلى أن فسخ عقد الإيجار ينبع إلى إجراءات شكلية يتبعها احترامها، في حين أن هذا القرار لم يذكر الإجراءات الشكلية الواجبة الاحترام مما يجعله منعدما للأسباب، ومخطاً في تطبيق القانون ويتبع نقضه.

حيث يبين فعلاً من القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ألغوا الحكم الابتدائي الصادر في 28/12/2003 والقاضي بطرد المطعون ضده من السكن المتنازع عليه، وقضوا من جديد برفض الدعوى الأصلية شكلاً تأسيساً على عدم احترام الطاعنين الحالين للإجراءات الشكلية الواجبة الإتباع عند رفع الدعوى، في حين أن هذه الدعوى تأسست منذ البداية على إخلال المستأجر المطعون ضده لالتزاماته التعاقدية المنصوص عليها في المادة 119 من القانون المدني وذلك عندما امتنع المستأجر عن دفع الإيجار المحدد بموجب الحكم القضائي النهائي الصادر في 2001/06/03 حسب ما جاء في محضر الامتناع المؤرخ في 2002/04/04 الذي له القوة القانونية في إثبات واقعة الإخلال بالالتزام من قبل المستأجر المطعون ضده، ومثل هذه الحجية كافية لتبصير طلب فسخ عقد الإيجار دونها حاجة للقيام بأي إجراء آخر، وقضاة المجلس لما آخذوا على المؤجرين المدعين الأصليين عدم القيام بالإجراء الشكلي الواجب أتباعه في مواجهة المستأجر قبل المطالبة بفسخ العقد دون تبيان هذا الإجراء الشكلي يكونون ليس فقط قدروا في تسبب قرارهم و لكنهم كذلك بجهلوا محضر الامتناع المشار إليه أعلاه دون مسوغ قانوني، وبفصلهم كما فعلوا أساءوا تطبيق القانون وأفقدوا قرارهم التأسيس القانوني وعرضوه للنقض.

حيث لم يبق من الزراع ما يتطلب الفصل فيه من نقاط قانونية فصلت فيها المحكمة العليا، مما يجعل أن النقض يكون دون إحالة عملاً بالمادة 269 من قانون الإجراءات المدنية.

حيث أن من خسر الدعوى يتحمل المصارييف القضائية.

### فهام ذه الأسباب

قررت المحكمة العليا :

قبول الطعن شكلا.

وفي الموضوع : نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء الجزائر في 23/04/2005 دون إحالة.  
المصارييف على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصریح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ التاسع من شهر أفریل سنة ألفين وثمانية من قبل المحكمة العليا-الغرفة الاجتماعية-القسم الأول والمتربكة من السادة :

رئيس الغرفة رئيسا	لعموري محمد
مستشارا مقرا	رحابي أحمد
مستشارا	بوعلام بوعلام
مستشارا	بو حلاس السعيد
مستشارا	لعرج منيرة
مستشارا	محراب الدوادلي
مستشارا	بن مسعود رشيد

بحضور السيدة : شريفی فاطمة-الخمامي العام،  
ومساعدة السيد : عطاطبة معمر-أمين الضبط.