



جلسة الثلاثاء الموافق 7 من أكتوبر سنة 2025

برئاسة السيد القاضي / شهاب عبد الرحمن الحمادي "رئيس الدائرة"
وعضوية السادة القضاة/ البشير بن الهادي زيتون وعبد الله بو بكر السيري.

()

الطعن رقم 663 لسنة 2025 تجاري

(1-4) الالتزامات أو الحقوق الشخصية "مصادر الالتزام: العقد: العقد قانون المتعاقدين". عقود

"عقود المنفعة: عقد الإيجار: آثار العقد متى أبرم صحيحاً". محكمة "محكمة الموضوع: ما يجب

عليها للفصل في الدعوى" "سلطة محكمة الموضوع في تفسير العقود والمشارطات".

(1) عقد الإيجار. قانون للمتعاقدين ويتم تنفيذه طبقاً لما يقتضيه حسن النية والغرض من إبرامه.

تغيير بنوده أو التنازل منه لا يكون إلا بإرادة طرفيه متى أبرم صحيحاً توافرت به شروط صحته.

(2) تحصيل طلبات الخصوم وتمحيص وجه دفاعهم. واجب على محكمة الموضوع.

(3) تفسير العقود والمشارطات. من سلطة محكمة الموضوع. شرط ذلك.

(4) التنازل الحكم المطعون فيه عن دفاع الطاعنة الجوهري المؤيد بالمستندات من أن مدة عقد

الإيجار سند الدعوى خمس سنوات وعدم فطنته إلى أن التصديق السنوي على العقد لدى البلدية هو

إجراء إداري شكلي لا ينفي إرادة طرفي العقد بشأن مدته ولا تأثير له عن مدة الإيجار وإهماله دفاع

الطاعنة حول سدادها لجزء من إيجار السنة الثانية. مخالفة للقانون وقصور.

(الطعن رقم 663 لسنة 2025 تجاري، جلسة 2025/10/7)

1- المقرر أن عقد الإيجار شأنه شأن كافة العقود الناقلة للملكية أو حقوق الانتفاع وكافة

الحقوق العينية والشخصية متى أبرم على الوجه الصحيح وتوافرت فيه شروط العقد الصحيح من

أهلية التعاقد وإرادة غير معيبة وسبب مشروع يقوم مقام القانون بينهما ولا يجوز تغيير بنوده أو

المحكمة الاتحادية العليا

التقايل منه إلا بإرادة المتعاقدين الذين يتحتم عليهما تنفيذه طبقا لما يقتضيه حسن النية وما يقتضيه الغرض من إبرامه.

2- المقرر - في قضاء المحكمة الاتحادية العليا - أنه يتعين على المحكمة تحصيل طلبات الخصوم وتمحيص أوجه دفاعهم الجوهرية المدعمة بأوراق ومستندات لها تأثيرها على وجه الفصل في الدعوى.

3- المقرر - في قضاء المحكمة الاتحادية العليا - أن تفسير العقود والمشارطات وإن كان من سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مقيد بعدم الخروج عن عبارات العقد أو المعنى الذي تحتمله والمعبر عن إرادة الطرفين.

4- لما كان ذلك وكان مناط النزاع في الدعوى هو تجديد مدة العقد وما إذا كان قد أبرم لسنة واحدة قد استنفدت ولم يقدّم دليل على تحديدها صراحة أو ضمنا أو أنه كان لمدة 5 سنوات مثلما ورد ذلك بدفاع الطاعنة المدعم بنسخة من عقد مصادق لدى البلدية وما تقتضيه طبيعة النشاط موضوع عقد الإيجار وهو تربية الأسماك وتجهيز الأرض بالأحواض والمعدات الضرورية لذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قصر في بحث هذا الدفاع معتبرا أن العقد لمدة سنة واحدة انتهت في آخر شهر 2023/3 ولم يقع تجديده وألزم المستأجر بإخلاء العين دون أن يفتن أن هذا الأخير قد تمسك بالعقد الأول المصدق لدى البلدية والذي حدد مدة الإيجار بخمس سنوات بداية من أول شهر 2023/5 وهو العقد النافذ بين الطرفين، ودون أن يفتن إلى أن ضرورة تصديق عقد الإيجار سنويا لدى البلدية هو إجراء إداري لا يجب إرادة الطرفين المعبر عنها بالعقد الأول ولا تأثير له عن مدة الإيجار المتفق عليها من الطرفين لا سيما وأن المالك عالم بطبيعة استغلال الأرض المؤجرة وما يقتضيه ذلك من وقت كاف تتطلبه مردودية المشروع، كما لم يعن الحكم ببحث ما تمسكت به الطاعنة في باقي أوجه دفاعها من حصول سدادها لجزء من إيجار السنة الثانية وما قد يعنيه ذلك من حصول اتفاق على مواصلة تنفيذ عقد الإيجار الأول والانتفاع بالعين، وجميع ذلك يشوب الحكم بما ورد بأسباب الطعن ويعيبه بمخالفة القانون بما يوجب نقضه.

المحكمة

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق تتحصل في أن الشركة الطاعنة أقامت الدعوى رقم 3014 لسنة 2024 في مواجهة المطعون ضدهما أمام محكمة الابتدائية بطلب الحكم بإلزامهما بأداء مبلغ 1,408,750 درهم مع الرسوم والمصاريف وذلك على سند من القول إنها شركة تنشط في مجال زراعة وتربية الأسماك وقد أبرم عقد إيجار لقطعة أرض على ملك المدعى عليه الثاني لغاية تجهيزها لتربية الأسماك لمدة خمس سنوات تبدأ من 1 مايو 2023 وحتى 30 أبريل 2028 بمبلغ أجرة سنوي قدره 85,000 درهم، وقد قام بسداد أجرة السنة الأولى واستخرج تراخيص الاستغلال ثم قام بسداد أجرة الشهر الأول والثاني من السنة الثانية وباشر عملية الإنتاج والزرع، إلا أنه بتاريخ 2024/5/13 فُوجي بقطع التيار الكهربائي من المالك مما تسبب في إتلاف كمية خمسين طن من الروبيان المستزرع بالأحواض، وتبين بعد ذلك أن مالك الأرض قام ببيعها للمدعى عليها الأولى، ويكون بذلك قد أضر بالمدعية وتسبب لها في خسارة مشروعه ومن ثم كانت الدعوى للتعويض عن ذلك. ومن جهتها أقامت المدعى عليها الأولى دعوى متقابلة رقم 3540 لسنة 2024 في مواجهة المدعي طلبت فيها الحكم بإلزام المدعى عليه - المدعي أصلياً - بإخلاء العين وسداد بدل الإيجار من تاريخ 2024/3/31 إلى تاريخ الإخلاء الفعلي مع إحضار براءة ذمة عن الكهرباء والماء وذلك على سند من أنها اشترت تلك الأرض من شركة عقارية مملوكة والتي اشترتها بدورها من المدعى عليه في الدعوى الأولى الذي كان قد أجرها للمدعية أصلياً.

وبجلسة 2025/1/16 حكمت محكمة أول درجة في الدعوى الأصلية برفضها، وفي الدعوى المتقابلة بإخلاء العين المؤجرة وتسليم الأرض خالية من الشواغل وإلزام المدعى عليها بسداد بدل الإيجار إلى تاريخ الإخلاء الفعلي. استأنفت المدعية بالاستئناف رقم 99

المحكمة الاتحادية العليا

لسنة 2025 ومحكمة الاستئناف حكمت بجلسة 2025/5/28 بتأييد الحكم المستأنف على سند من أن عقد الإيجار محدد المدة وانتهت مدته ولم يتم تجديده من الطرفين. طعنت المدعية بطريق النقض بالطعن الراهن وعرضت القضية على أنظار هذه المحكمة بغرفة مشورة فرأت أن الطعن جدير بالنظر وحددت له جلسة مرافعة أعلن بها الخصوم.

وحيث إن الطعن أقيم على سببين مترابطين تنعى بهما الطاعنة على الحكم المطعون فيه بمخالفة القانون والثابت بالأوراق وقصور التسبيب وفساد الاستدلال وذلك بتأييده الحكم المستأنف القاضي برفض الدعوى الأصلية وقبول الدعوى المتقابلة وإلزام الطاعنة بإخلاء المحل حاملا قضاءه على ما ورد بأسبابه بأن عقد الإيجار انتهت مدته المحددة بعام واحد تبدأ من 2023/4/1 إلى غاية 2024/3/31 ولم يتم تجديده صراحة أو ضمنا من المتعاقدين لخلو الأوراق من تسديد أي قيمة إيجارية بعد تاريخ الانتهاء وهو ما يبرر إلزام المستأجر من إخلاء العين دون حاجة إلى إنذار مسبق لعدم النص على ذلك بالعقد، حال أن الثابت بالأوراق أن الطرفين اتفقا على أن تكون مدة الإيجار الأولى خمس سنوات لما يقتضيه طبيعة نشاط المستأجرة من إحداث تجهيزات وأحواض لغاية استزراع وتربية الأسماك وحرر للغرض عقد إيجار مصدق لدى البلدية بتلك المدة التي تبدأ من 2023/5/1 إلى غاية 2028/4/30 وحددت مدة الإيجار السنوي بـ 85 ألف درهم تم دفعها عن السنة الأولى وبادر الطاعن بسداد أجرة شهرين عن السنة الثانية، إلا أن المالك عمد وبدون سابق إنذار إلى قطع التيار الكهربائي عند نهاية السنة الأولى من الاستغلال وقام بالتبوير في الأرض للمدعية تقابلا ورفض تجديد العقد وتعهد إلحاق أضرار جسيمة بالطاعنة بتسببه في نفوق كمية كبيرة من الروبيان إضافة إلى ما لحقه من خسارة عن قيمة ما أنفقه على تجهيزات الإنتاج بالعين وما فاتته من كسب عن حرمانه من نشاطه عن كامل مدة الاستغلال، وإذ قضى الحكم برفض دعوى التعويض وإلزام المدعية بالإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وبنود العقد والثابت بالأوراق وأضر بحقوق الطاعنة بما يوجب نقضه. وحيث إن هذا النعي في محله ذلك أن عقد الإيجار شأنه شأن كافة العقود الناقلة للملكية أو حقوق الانتفاع وكافة الحقوق العينية والشخصية متى أبرم على الوجه الصحيح وتوافرت فيه شروط العقد الصحيح من أهلية التعاقد وإرادة غير معيبة وسبب مشروع

المحكمة الاتحادية العليا

يقوم مقام القانون بينهما ولا يجوز تغيير بنوده أو التنازل منه إلا بإرادة المتعاقدين الذين يتحتم عليهما تنفيذه طبقا لما يقتضيه حسن النية وما يقتضيه الغرض من إبرامه. لما كان ذلك، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه يتعين على المحكمة تحصيل طلبات الخصوم وتمحيص أوجه دفاعهم الجوهرية المدعمة بأوراق ومستندات لها تأثيرها على وجه الفصل في الدعوى، وأن تفسير العقود والمشارطات وإن كان من سلطة محكمة الموضوع إلا أن ذلك مقيد بعدم الخروج عن عبارات العقد أو المعنى الذي تحتمله والمعبر عن إرادة الطرفين. وكان مناط النزاع في الدعوى هو تجديد مدة العقد وما إذا كان قد أبرم لسنة واحدة قد استنفدت ولم يقدّم دليل على تحديدها صراحة أو ضمنا أو أنه كان لمدة 5 سنوات مثلما ورد ذلك بدفاع الطاعنة المدعم بنسخة من عقد مصادق لدى البلدية وما تقتضيه طبيعة النشاط موضوع عقد الإيجار وهو تربية الأسماك وتجهيز الأرض بالأحواض والمعدات الضرورية لذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد قصر في بحث هذا الدفاع معتبرا أن العقد لمدة سنة واحدة انتهت في آخر شهر 2023/3 ولم يقع تجديده وألزم المستأجر بإخلاء العين دون أن يفتن أن هذا الأخير قد تمسك بالعقد الأول المصدق لدى البلدية والذي حدد مدة الإيجار بخمس سنوات بداية من أول شهر 2023/5 وهو العقد النافذ بين الطرفين، ودون أن يفتن إلى أن ضرورة تصديق عقد الإيجار سنويا لدى البلدية هو إجراء إداري لا يجب إرادة الطرفين المعبر عنها بالعقد الأول ولا تأثير له عن مدة الإيجار المتفق عليها من الطرفين لا سيما وأن المالك عالم بطبيعة استغلال الأرض المؤجرة وما يقتضيه ذلك من وقت كاف تتطلبه مردودية المشروع، كما لم يعن الحكم ببحث ما تمسكت به الطاعنة في باقي أوجه دفاعها من حصول سدادها لجزء من إيجار السنة الثانية وما قد يعنيه ذلك من حصول اتفاق على مواصلة تنفيذ عقد الإيجار الأول والانتفاع بالعين، وجميع ذلك يشوب الحكم بما ورد بأسباب الطعن ويعيبه بمخالفة القانون بما يوجب نقضه.