

يعتبر عقد الكراء من العقود الزمنية التي يلعب فيها عامل الزمن دوراً مهما، فمنذ القدم عرف عقد الكراء أهمية كبيرة على المستوى الاقتصادي والمستوى الاجتماعي والقانوني، وحق الكراء من أهم العناصر المعنوية المكونة للأصل التجاري وهو عنصر يشكل دعامة أساسية لاستقرار واستمرار الأصل التجاري كمقاولة تجارية وصناعية وحرفية وكمشروع اقتصادي يساهم في النماء الاقتصادي، والمنظم وفقاً للأحكام العامة أي قانون الالتزامات والعقود، وأيضاً بعض القوانين الخاصة مثل قانون 12-67 المتعلق بتنظيم العلاقة التعاقدية بين المكري والمكري للمحلات المعدة للسكنى أو الاستعمال المهني، التعريف بالموضوع : إذ بالرجوع إلى قانون الالتزامات والعقود نجد الفصل 627 عرف عقد الكراء أنه "عقد بمقتضاه يمنح أحد طرفيه الآخر منفعة منقول أو عقار خلال مدة معينة في مقابل أجرة محددة يلتزم الطرف الآخر بدفعها له". ومن خلال تعريف الفصل أعلاه لعقد الكراء يمكن استنتاج مجموعة من الخصائص وهي: كما يلتزم المكري بأداء الوجبة الكرائية، - عقد الكراء عقد منفعة: ذلك أن هذا العقد يرد على منفعة شيء منقول أو عقار وهو لا يرتتب إلا حقاً شخصياً لفائدة المكري. - عقد الكراء عقد شخصي: لكونه لا ينشأ لصالح المكري في اتجاه المكري سوى حقاً شخصياً لا ينخول للعموم. هذا بخلاف الحق العيني الذي يمكن صاحبه من سلطة استثمار الشيء في مواجهة الكافة. وبمعنى أدق أن المكري لا يمكن أن يمارس حق الشفعة أو كراء ما بحوزته من عقار أو منقول للغير. - عقد الكراء من العقود الزمنية: لأن الانتفاع من العين المكتراة مرتبط بعنصر الزمن الذي يربط العلاقة بين المكري والمكري، على أنه إذا كان العقد باطلأ أو بطل فإن المكري يستحق تعويضاً وليس أجرة ما دامت المنفعة التي حصلت قبل الإبطال أو البطلان لا ترجع إلى الوراء. بعد إعطائنا تعريفاً لموضوع الكراء التجاري لابد لنا للتطرق لصيغة هذا الأخير منذ أن كان منظماً بموجب قانون الالتزامات والعقود إلى حين صدور قانون خاص منظم له التطور التاريخي : بعد ذلك جاء ظهير 21 مارس 1948 الذي ألغى ظهير 21 مارس 1930 الذي جاء لضبط العلاقات بين المكري والمكري الذي أعاد نفس أفكار والتوجهات التي تضمنها القانون السابق مع إضافة بعض المقتضيات الجديدة التي تهدف أساساً إلى توسيع نطاق تطبيق الحكایة القانونية، وقد اهتم كذلك بتنظيم موضوع تجديد عقود كراء العقارات أو المحلات المستعملة للتجارة والصناعة والحرف. كما تضمن بعض الأحكام التي ترمي إلى توسيع ميدان تطبيقه وإلى حماية المكري بوجه عام. ثم بعد ذلك جاء ظهير 24 ماي 1955 ليضمّن هو الآخر نوعاً من الاستقرار في المجال التجاري، وإيجاد نوع من التوازن بين الملكيتين العقارية والتجارية من خلال نص على حق المكري في تجديد الكراء والتعويض عن إنهاء العقد كقاعدة عامة. كما يعتبر هذا الظهير إطار قانوني يروم إلى ضمان استقرار مشاريع التجار في المحلات التي يكترونها، ناتجة عن تعدد المساطر وتزايد الشكيات وعدم وجود التوازن بين طرفي العلاقة الكرائية، بحيث عمل على نسخ فصول ظهير 24 ماي 1955 بحيث أتى هذا القانون بحلة جديدة من حيث الشكل والمضمون بحيث عمل من خلال القانون 16-49 على تبسيط وتوضيح العلاقات الكرائية بين المكري والمكري في الباب المتعلق بكراء العقارات أو المحلات المخصصة للاستعمال التجاري أو الصناعي أو الحرفى مع سنه لقواعد متماسكة وأكثر بساطة على خلاف التعقيد الوارد في الظهير. بعد تطرقنا للتطور التاريخي لموضوع الكراء التجاري يتضح أن لهذا الموضوع أهمية قصوى. أهمية الموضوع : لموضوع العمل القضائي في الكراء التجاري أهمية بالغة سواء على المستوىين النظري والعملي. - الأهمية النظرية: تتمثل في كون القانون 16-49 يعتبر الإطار القانوني للكراء التجاري بحيث يروم إلى ضمان استقرار مشاريع التجار في المحلات التي يكترونها والذي يستمد منه القضاء مرجعيته في إصدار الأحكام والقرارات، وذلك من أجل الحد من تضارب العمل القضائي وتوفير المن القانوني والتعاقدى للأطراف. تحديد الموضوع : وسنقتصر في هذه الحالة على بيان الاتجاهات العامة التي سادت الفقه في هذا الخصوص والتي انقسمت إلى نظريتين: الأولى النظرية الشكلية: أنصار هذه النظرية يعتبرون أن العمل القضائي هو الذي يصدر من السلطة القضائية أي المحاكم بوصفها سلطة متميزة عن سلطات الدولة. وطبقاً لما تضمنه المادة 364 من قانون م. ج حيث جاء فيها: "يقصد بمصطلح مقرر في مفهوم هذا القانون كل حكم أو قرار أو أوامر صادرة عن هيئة قضائية. فالعمل القضائي هو كل حكم أو قرار صادر عن حكم يفصل في نزاع قائِم معرَض أمامه". بالإضافة إلى هذا نشير إلى الدور الاقتصادي الذي يلعبه العمل القضائي في الكراء التجاري عن طريق تحريك عجلة الاقتصاد الوطني. والذي يشكل العمود الفقري للتاجر عندما يفقد هذا الأصل، إشكالية الموضوع : ولمعالجة موضوع العمل القضائي في الكراء التجاري نجد أنه يثير مجموعة من الصعوبات والإشكالات هي تعبر عن ضرورة البحث والدراسة بشكل عميق وتبينها ما أمكن،