ز/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله

عدد القضية 45112.2016*

تاريخه :2017/11/24

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/12/22 تحت عدد 9454 من الاستاذ *** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : ح.ح .

ضد: شركة ***.

محاميها الاستاذ ***.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 65454 الصادر بتاريخ 2016/10/20 عن محكمة الاستئناف بصفاقس.

والقاضي: " قضت المحكمة بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه لفائدة المستأنف ضدها بأربعمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة *** حسب محضرها عدد 19334 بتاريخ 2016/12/30 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2017/1/10 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2017/1/27 من الاستاذ *** نيابة عن المعقب ضدها المذكورة .

والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة .

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب

ضدها الآن) عارضة لدى محكمة البداية انها سوغت للمدعى عليه (المعقب) جميع المغازة عدد 12 الكائنة بعمارة *** بموجب عقد كراء معرف عليه بالامضاء في 2008/7/28 بمعين كراء شهري قدره (1500د) مع زيادة سنوية قدرها 5./. لكنه امتنع عن اداء معينات الكراء عن الفترة الممتدة من 2008/9/1 الى 2013/12/31 بما قدره (14.817د،298) وعملا بأحكام الفصلين 242 و 254 م ا ع طلبت الزامه بأداء المبلغ المذكور عن معينات الكراء الغير مدفوعة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 54303 بتاريخ 2014/10/20 يقضي ابتدائيا بالزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعية مبلغ (14.817د،298) لقاء باقي معينات الكراء عن الفترة الممتدة من 2008/9/1 الى 2013/12/31 كتغريمه لفائدتها بـ (300د،000) اجرة محاماة ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك .

فاستأنفه المحكوم ضده منازعا في الزيادة الاتفاقية.

وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بطالع هذا.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه:

- **مخالفة الفصل 513 م ا ع:**

قـولا ان الفصـل 3 مـن العقـد نـص علـى انـه فـي صـورة تجديـد العقـد اتفـق الطرفـان علـى زيـادة قـدرها 5. /. مـن معلـوم الكـراء كـل سـنة وجـاء بالفصـل الثـاني ان مـدة التسـويغ سـنتين قابلـة للتجديـد بدايـة مـن 2008/9/1 الـى 2010/8/31 ويتضـح ان العقـد ابـرم لسـنتين قابلـة للتجديـد وانـه فـي صـورة التجديـد يـتم العمـل بالزيـادة السـنوية واعتبـرت المعقـب ضـدها الزيـادة عاملـة مـن السـنة الثانيـة للكـراء أي بدايـة مـن 2009/3/31 والحـال ان نـص العقـد واضـح فـي تأكيـده علـى الزيـادة لا يعمـل بهـا الا عنـد التجديـد أي عنـد نهايـة المـدة المنصـوص عليهـا بالعقـد أي 2010/8/31 وعبـارات العقـد واضـحة فـي هـذا الخصـوص ولا تحتـاج الـى أي تأويـل غيـر ان المحكمـة اولـت الفصـل 3 تـأويلا مخالفـا لنصـه بقولهـا ان نيـة الطـرفين انصـرفت الـى احتسـاب قيمـة الزيـادة عـن معلـوم الكـراء عـن كـل سـنة والعقـد فـي تفعيـل الزيـادة عقـد التجديـد أي عنـد نهايـة مـدة الكـراء المنصـوص عليهـا بـالعقود وخالفـت المحكمة بذلك احكام الفصل 513 م ا ع .

2* ضعف التعليل:

قـولا ان المبلـغ المحكـوم بـه تـم احتسـابه علـى اسـاس ان المعقـب لـم يكـن يـدفع طيلـة المـدة موضـوع المطالبـة أي الـى 2013/12/31) الا مبلـغ (000د، 1.500) المنصـوص عليـه بالعقـد والحـال انـه ادلـى بوصـولات مثبتـة ومؤكـدة انـه بدايـة مـن 2013/1/1 بـات يـدفع (000د،1600) ولـم تؤخـذ هـذه

الزيادة بمائة دينار بعين الحسبان ولم تلتفت المحكمة لهذا الدفع .

وطلب لذلك قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه.

المحكمة

- **عن المطعن الأول :**

حيث يعيب الطاعن على محكمة القرار المنتقد اعتبار ان نية الطرفين منصرفة الى احتساب الزيادة في معلوم الكراء عن كل سنة والحال ان بنود العقد واضحة في تفعيلها عند نهاية المدة المنصوص عليها بالعقد وتجديد العلاقة .

- وحيث يتضح بالرجوع الى عقد الكراء المبرم بين الطرفين ان التسويغ انعقد بينهما لمدة سنتين قابلتين للتجديد بداية من 2008/9/1 ونص المتعاقدان صلب بنده 3 على انه " في صورة تجديد العقد اتفق الطرفان على زبادة قدرها 5./. من معلوم الكراء كل سنة"

- وحيث خلافا لما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد فان تنصيصات البند المذكور جاءت على غاية من الوضوح والدقة لا يبقى معهما مجال لاستجلاء حقيقة اتفاق الطرفين واستقراء نيتهما وفقا للقاعدة الكلية الواردة بالفصل 513 م ا ع " اذا كانت عبارة الكتب صريحة فلا عبرة بالدلالة" .

وعليه فان احتساب الزيادة الاتفاقية عن المدة السابقة لتجديد العقد امر مخالف للعقد وما اتجهت اليبه نية الطرفين بوضوح .

وكان لذلك الطعن في الحكم المنتقد حريا بالاعتبار وموجبا للنقض من هذه الناحية .

- **عن المطعن الثاني :**

حيث يتوجب على محكمة الموضوع تمحيص دفوع الخصوم وتأمل حججهم وتعقب ما انبنى عليها من ادعاءات حتى يكون حكمها معللا تعليلا مستوفي صحته على معنى ما تقتضيه احكام الفصل 123 م م م ت الامر الذي لم تتقيد محكمة القرار المنتقد بحكم عدم انتباهها لما ابداه الطاعن امامها من دفوع بخصوص توليه دفع مبلغ (000د،1.600) وليس (000د،1.500) طيلة سنة 2013 وقدمه من حجج في هذا السياق تتمثل في وصولات الخلاص بعنوان السنة المذكورة .

واورثت بذلك حكمها ضعفا وقصورا جعلا الطعن فيه موجبا للنقض من هذه الناحية ايضا .

ولهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بصفاقس لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه .

وصـــدر هـــذا القـــرار بحجـــرة الشـــورى يـــوم 24 نـــوفمبر 2017 عـن الـدائرة المدنيـة العاشـرة برئاسـة السـيدة سـلوى النهـدي وعضـوية المستشـارتين السـيدتين هـاجر العيـاري و حيـاة الخماسـي وبحضـــور المـــدعي العـــام الســـيد نبيـــل غـــرس اللـــه وبمســـاعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة) كريمة الغزواني .

وحـرر في تاريخـه