

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 27-12-2017 تحت عدد 786 من طرف الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب نيابة عن ح.ص الكائن مقره بعدد *****.

ضدّ اوس وهش الكائن مقرهم بعدد 3 نهج ***** تتوهم الأستاذة ***** .

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 1823 الصادر بتاريخ 13-07-2017 عن المحكمة الابتدائية بباجة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بالنظر والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهم بثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ***** حسب محضره عدد 22940 بتاريخ 19-01-2018 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 24-01-2018 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وحيث استأنف المدعي في الأصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد لصالح الدعوى .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكما المضمن نصه بالطالع استنادا الى القول بأنه ثبت بالاطلاع على اوراق القضية وبالتحديد البينة المقدمة خلال الطور الابتدائي وقرار المستأنف في هذا الطور ان محل السكنى كان في تسوغ والده عن المدة من السبعينات الى سنة 1995 وان المستأنف لم يصبح متسوغا للمحل المذكور الا بتاريخ 1995 وقد ثبت انه بتاريخ انتقال التصرف في المحل بوجه التسويغ الى المستأنف كان هذا الأخير راشدا وعليه فان حق البقاء الذي كان يتمتع به والده لا ينتقل اليه ولا يمكنه الدفع باكتسابه للحق المذكور .

فتعقبه المستأنف وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الوحيد المأخوذ من ضعف التعليل وخرق أحكام القانون عدد 123 لسنة 1993 الصادر بتاريخ 12-27-1993

قولا ان محكمة الحكم المطعون فيه خرقت احكام القانون عدد 123 لسنة 1993 الصادر بتاريخ 12-27-1993 الذي نص صراحة على ان حق البقاء بالمحل وضمان عدم اخراجه منه عن طريق الملك بحكم القانون لا ينحصر فيمن كان شاغلا للمحل زمن صدور المرسوم بل يمتد وينتقل ويستمر مع من حل محل الشاغل الأصلي بنفس الصفة اي التسويغ وبالاستغلال والسكنى وهو ما كان ثابتا في قضية الحال وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظت نائبة المعقب ضدهم أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فان تنقيح 1993 المتعلق بحق البقاء لا يمنح حق البقاء للمتسوغين الذين ابرموا عقود تسويغ بعد غرة مارس 1978 ذلك انه لم يغير من الشرطين الأساسيين الذين جاءت بهما القوانين

الاستثنائية الصادرة قبله وهما تحرير العقد وتاريخ بناء المحل وقد ثبت من ملف القضية أن احكام قانون حق البقاء لا تنطبق على وقائع قضية الحال باعتبار ان العقار لا يتعلق بعقار على ملك اجانب انما هو على ملك مورث المعقب ضدهم فضلا على ان تاريخ شغل العقار ثابت بموجب عقد كراء مؤرخ في 01-08-1995 وانتهت الى أن مستندات المعقب لم تأت بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه وعليه طلبت رفض التعقيب أصلا إن كان مقبول شكلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد

حيث لا جدال أن المشرع التونسي أحاط المتسوغ لمحل معد للسكنى أو الحرفة أو الادارة العمومية بحماية خاصة بموجب القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 ومنحه حق البقاء فنص الفصل الأول من هذا القانون على أن "أحكامه تنطبق على المحلات المعدة للسكنى أو الحرفة أو الادارة العمومية التي لا تكتسي أية صبغة تجارية أو صناعية والتي تم بناؤها قبل أول جانفي 1954" ثم سن المشرع بتاريخ غرة مارس 1978 قانونا تعديليا هو القانون عدد 19 لسنة 1978 تضمن فصلا وحيدا أضاف فقرة جديدة للفصل الأول المذكور أعلاه نصت على أن أحكام هذا القانون تنسحب على المحلات المماثلة المشغولة على وجه الكراء في تاريخ نشر هذا القانون والتي تم بناؤها قبل غرة جانفي 1970" ونص الفصل الثاني من هذا القانون على أنه "يتمتع بحق البقاء قانونا ... كل شخص طبيعي او معنوي يشغل بوجه الكراء عند صدور هذا القانون محلا داخلا في التحديد الوارد بالفصل السابق ..." كما نص الفصل الثالث من ذات القانون المنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27-12-1993 أنه "إذا توفي المكتري أو ترك المحل المكري فإن حق البقاء في المحلات المعدة للسكنى ينتقل إلى قرينه أو أبنائه القصر حتى بلوغهم سن الرشد وأبنائه

المعوقين كما ينتقل إلى أصوله بشرط أن يثبتوا أنهم مساكنون له لمدة تزيد عن سنة ولا يملكون محل سكنى كائن بدائرة لا يتعدى شعاعها ثلاثين كيلومترا حول المحل المكري ."

وحيث يتبين من خلال الفصول المذكورة اعلاه انه ليتمتع المكتري بحق البقاء في العقارات المعدة للسكنى يجب توفر جملة من الشروط المتلازمة أولها ان تكون البناية التابع لها العقار الذي في تسوغه مبنية قبل غرة جانفي 1970 وان يكون عقد التسويغ المحتج به مبرم قبل غرة مارس 1978 وأن يكون الشخص الذي يتمسك بحق البقاء في صورة وفاة المتسوغ الأصلي من بين الأشخاص المنصوص عليهم حصرا بالفصل الثالث المذكور اعلاه .

وحيث ثبت لمحكمة القرار المنتقد استنادا الى التحريات المكتبية المجرأة على بينة المعقب الان والمتلقاة من طرف القاضي الابتدائي ان العقار موضوع التداعي كان في تسوغ والد الطاعن منذ اوائل السبعينات كما ثبت بالاطلاع على عقد التسويغ المظروف بالملف والمسجل في 25 جوان 2014 أن هذا العقار أصبح في تسوغ المعقب بداية من غرة اوت 1995 .

وحيث تأسيسا على ذلك فإن حق البقاء في مكري السكنى ينتقل بوفاة المكتري لورثته من الأصول والفرع والقرين بشروط مضبوطة بنص القانون وطالما لم تتوفر في جانب المعقب هذه الشروط الواردة بالفصل 3 من قانون 1976 مثلما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد فإن الحكم بعدم سماع دعوى ابطال التنبيه بالخروج من محل التداعي الموجه اليه لعدم تمتعه بحق البقاء الوجوبي وجيه .

وحيث كان تعلييل محكمة القرار المنتقد تعليلا سليما موافقا لأحكام القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 بدون خرق او سوء تاويل أو ضعف تعلييل وقد اصابت المحكمة فيما انتهت اليه في حكمها فاضحى هذا المطعن واهيا وتعين رده .

وحيث أخفق المعقب في طلبه واتجه حزم معلوم الخطية المؤمن من طرفه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت .

ولهااته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطالب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 27 مارس 2018 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيستها السيدة لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين فاطن خير الله وراضية المنتصر وبحضور المدعي العام السيد محمد الحاج عمر وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني .

وحرر في تاريخه