ع/ج

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

***ع37887.2016دد القضية**

تاريخه: 03/15/ 2017

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 06 ماي 2016 تحت ع6526دد من طرف الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: ز.ع قاطنة ****.

ضد: م.ب قاطنة بشارع *** محاميها الأستاذ ****.

طعنا في القرار الاستئنافي ع43675دد الصادر بتاريخ 2015/05/14 عن محكمة الاستئناف بالمنستير.

والقاضي: نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل طبق نصه وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة **** حسب محضره ع6495دد بتاريخ 2016/05/24 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2016/05/26 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في 2016/06/22 من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضدها والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا شكلا واحتياطيا رفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفي جميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت ممّا يتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) بدعوى لدى المحكمة الإبتدائية بالمنستير ضد المدعي عليها في الأصل (المعقبة الآن) عارضا أنه في تسوغها من هذه الأخيرة جميع المحل المعد له بعينه والكائن **** بمعين كراء سنوي قدره 2600د حسب عقد الكراء المبرم في 2000/07/28 وقد وجهت المدّعي عليها لما تنبيها بتجديد العلاقة الكرائية يشرط الترفيع في معين الكراء السنوي إلى حدود 8400د حسب محضر التنبيه عـ2425ـدد المحرّر بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة **** في 2013/08/08 لكنها تنازع في معين الكراء المعروض الذي بالشطط طالبة الإذن بتكليف خبير في مادّة الأكرية التجارية لمعاينة المكرى وتقدير معلوم الكراء العادل لمدّة التجديد وفق عناصر التقدير الواردة بالفصل 22 من قانون 1977 ثم الحكم بعد ذلك بتحديد العلاقة الكرائية بين الطرفين لمدّة ثلاث سنوات بداية من 2013/08/08 طبق الاختبار مع حفظ الحق في مناقشة نتيجة وتنصيف المصاريف القانونية بين طرفي التداعي.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ2013ـدد بتاريخ سبتمبر 2013 والقاضي ابتدائيا استعجاليا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين لمدّة ثلاث سنوات بمعيّن كراء سنوي قدره 3709.000د بدون المعاليم البلدية مع المحافظة على الشروط الأخرى للعقد وذلك بداية من 2012/11/08 وتنصيف المصاريف القانونية بينهما بما في ذلك أجرة الاختبار المعدّلة بـ300د.

وحيث استأنفت المدّعي عليها في الأصل الحكم الابتدائي المذكور.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه سالفا.

وحيث طعنت المدّعي عليها في الأصل في القرار الاستئنافي المذكور بالتعقيب مثيرة مطعنين اثنين.

المطعن الأول: مخالفة القانون وخرق أحكام الفصلين 4 و 27 من القانون عدد 37 سنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بنظام العلاقات بين المتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري والصناعي أو المستعملة في الحرف.

بمقولة أنه وعلى فرض أن محكمة الحكم المنتقد لها إمكانية النظر مجددا في صحة محضر التنبيه بعدما تم القضاء بصحته من قبل حاكم الناحية بالمكنين فإنها لم تأت بما من شأنه أن يمس محضر التنبيه في بذلك أن المعقبة نبهت على المعقب ضدّها الآن برغبتها في إلغاء العقد القديم وتحديده بعقد جديد بشرط جديد وهو الترفيع في معين الكراء ولو لم يتم الترفيع فإن خروج المتسوغة يكون بالضرورة حتمي وأن أجل الستة أشهر الوارد بالفصل 4 من القانون المذكور إلا هو أجل تنهيه العلاقة الكرائية قد تم منحة من المتسوغ صلب محضر التنبيه المذكور وأن هذا الأجل الوحيد الخاص تنهيه العلاقة الكرائية في القانون المنظم وبالتالي فإن المسوغ قد احترم أجال تنهيه العلاقة الكرائية وأن محضر التنبيه ذكر المتسوغة بأحكام الفصل 27 من قانون 1977 وان عدم منازعتها في الأجل يفقدها حقها في المنازعة وهي من المسقطات الغير قابلة للقطع ويمكن إثارته من كل من له مصلحة ومن المحكمة من تلقاء نفسها كما يمكن إثارتها لأول مرة أمام محكمة التعقيب.

المطعن الثاني: خرق أحكام الفصول 24 و 25 و 28 و 29 من قانون 1977.

بمقولة أن محكمة القرار المنتقد نعيت نفسها في البداية للنظر في بطلان محضر التنبيه لتنصيص إلى أنه تعلق بالتعديل ولو كان الأمر كذلك لما تم نكر الفصل 27

وإهمال المتسوغة ستة أشهر كما أنه لو كان الأمر يتعلق بالتعديل لذكرت بمحضر التنبيه الفصول 25 و26 و28 و29 من قانون 1977 وطلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وإحالة الملف على المحكمة الابتدائية بالمنستير لتنظر فيه مجدّدا بهيئة أخرى.

وحيث ردّ نائب المعقب ضدّها أن المحكمة قد أحسنت تطبيق القانون لما استنتجت من الفصل 4 استنادا إلى محضر التنبيه التجاري عـ2425ـدد الموجه المعقب ضدّها بتاريخ 2012/11/08 كما أحسنت تطبيق الفصل 27 من ذات القانون وإن التنبيه الموجه للمعقب ضدّها يهدف إلى تعليل الكراء وهم بالتالي مناط الفصلين 24 و28 من قانون 1977 وطلب القضاء بصفة أصلية برفض التعقيب شكلا بصفة احتياطية ورفضه أصلا.

المحكمـــة:

***عن المطعنين لاتحاد القول فيهما:**

حيث عاب نائب المعقبة على القرار المنتقد خرق الفصلين 4 و27 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية.

وحيث اقتضى الفصل 4 من القانون المذكور أنه «خلافا لمقتضيات الفصلين 791 و792 من مجلة العقود والالتزامات أنه لا تنتهي أكرية المحلات الخاضعة لهذا القانون إلا بتنبيه بالخروج يقدم في أجل معين وهو ستة أشهر من قبل هذه وينبغي أن يقع ذلك الإعلام بواسطة عدل منفذ ويجب أن تبين الأسباب التي من أجلها وقع التنبيه بالخروج ويذكر عبارات الفصل 27 و إلاّ يقع إلغاؤه".

وحيث يخلص من الفصل المذكور أنه يحب أن يتضمن محضر التنبيه صراحة طلب إنهاء التسويغ مع التعبير عن نية التحديد بشروط جديدة طبقا للفصلين 4 و27 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بالأكرية التجارية.

وحيث وبالرجوع إلى محضر التنبيه سند القيام يتضح أنه لم يتضمن صراحة طلب إنهاء العلاقة التسويغية ومنح الأجل القانوني للخروج وعرض تجديدها بشروط جديدة إذا اكتفت المعقبة بالمطالبة بتجديد العلاقة التسويغية بمعين كراء جديد لا غير.

وحيث أن التنصيص بمحضر التنبيه على أحكام الفصل 27 من قانون 1977 لا يغير من موضوع التنبيه الرامي إلى تعديل معين الكراء مناط الفصل 24 من قانون 1977 والذي جاء به "يمكن تعديل معيّن كراء العقارات والمحلات الخاضعة لأحكام هذا القانون سواء كانت مجددة أم لا يطلب من أحد الطرفين مع مراعاة الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 25 و 26 من هذا القانون ويجب أن يقدم المطلب بواسطة عدل منفذ وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال ثلاثة أشهر الموالية فإن مطلب التعديل يقع الحكم في شأنه طبق أحكام الفصلين 28 و 29 من هذا القانون.

وحيث وترتيبا عما ذكر وطالما أن محضر التنبيه سند القيام تعلق بطلب تعديل الكراء فإن أجل الثلاثة أشهر الموالي لتاريخ إبلاغ الإعلام بالتعديل هو أجل جعل لإيجاد حل توفيقي بين الطرفين وفي صورة عدم حصوله يحق لمن عن له القيام قضائيا للمنازعة في الترفيع المعروض.

وحيث أن ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد بتحديد العلاقة الكرائية بين الطرفين استنادا إلى أحكام الفصول 24 وما بعده من القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالكرية التجارية سليم المبنى واقعا وقانونا واتجه ردّ المطعنين القائلين بخلاف ذلك.

ولهذه الأسباب :

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 15 مارس 2017 عن الدائرة الثالثة مدني المتألفة من رئستها السيدة شادية الصافي وعضوية المستشارتين السيدتين آسيا

العياري ومفيدة الطلحاوي وبحضور المدعي العام السيدة هاجر المحرزي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيد الحبيب التلمودي.

وحرر في تاريخه