الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع*2016.42859حد القرار

تاريخه :2018/03/26

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/10/17 تحت عدد 6832 من

الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب

نيابة عن: ف.و القاطن **** .

ضدّ: ا.م قاطن بنهج **** نائبته الاستاذة **** المحامية لدى التعقيب.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 45029 الصادر بتاريخ2016/07/14 عن محكمة الاستئناف بالمنستير والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة **** حسب محضرها عدد 13147 بتاريخ 2016/11/07 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2016/11/14 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات ممثل النيابة العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا واصلا مع الإحالة والاعفاء

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها ان المدعي في الاصل المعقب الان عرض انه في تسوغه من المدعى عليه المعقب ضده الان جميع المحل التجاري بطريق **** بمعين سنوي قدره 720 د و تم تعديله عدة مرات و انه توصل بتاريخ 2013/11/07 بتنبيه صادر عن المالك تضمن رغبته في تعديل معين الكراء ليصبح 7200د سنويا و ان التنبيه كان على مقتضى الفصل 28 من القانون عدد 37 لسنة 1977 وهو يرغب في الابقاء على كافة شروط العقد كتسجيل معارضته لمعلوم الكراء المقترح من قبل المالك و الاذن بسماع الطرفين ثم اتمام ما يلزم من اجراءات من ذلك الاذن تحضيريا بتكليف خبير في الاكرية يتولى تحديد القيمة الكرائية العادلة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدر وكيل رئيس المحكمة الابتدائية بالمنستير الشاغل للقضاء في مادة الاكرية التجارية الحكم عدد2089 بتاريخ 2014/07/14 يقضي ابتدائيا في مادة الاكرية التجارية برفض الدعوى وابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها.

فاستأنفه المدعي واصدرت محكمة الاستئناف قرارها السابق تضمين نصه وعدده وتاريخه بالطالع فتعقبه ناعيا عليه

المطعن الاول: خرق **الفصل 28 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25**

بمقولة ان احكام الفصل المذكور خولت للطرفين في صورة قبول المسوغ التجديد و كان النزاع يتعلق بالثمن او المدة او بالشروط الثانوية الحضور امام رئيس المحكمة الابتدائية بالجهة الكائن بها العقار و الذي يتعهد بالقضية و ان المشرع لم يضع اجلا للحضور عند سنه للفصل المذكور. كما ان احكام الفصل 30 من قانون 1977 الذي اشارت اليه المحكمة صلب حيثياتها اوجب على المتسوغ رفع الامر الى المحكمة في اجل ثلاثة اشهر في صورة رفض المسوغ تجديد العقد حسب الشروط الوارد بها الفصل 28 من هذا القانون، في حين ان التنبيه في قضية الحال صدر عن المسوغ (المالك) و ليس عن المتسوغ و بالتالي فلا مجال للقول بان القيام كان بعد اجل ثلاثة اشهر.

المطعن الثاني: هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل

قولا ان الطاعن و نظرا لخلو محضر التنبيه المتضمن للتعديل من كل اشارة لأحكام الفصل 27 من قانون 1977 فانه قام امام محكمة المنستير في طلب الحكم بإبطال المحضر المذكور , و طلب من المحكمة المطعون في حكمها ايقاف النظر في القضية الى حين البت نهائيا في دعوى الابطال الا ان المحكمة لم تتعرض و لو بالإشارة الى الطلب المذكور و اكتفت بالقول ان الحق يبقى محفوظا ان ثبت بطلان التنبيه.

وانتهى الى طلب الحكم بقبول التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

و حيث في ردها على مستندات التعقيب قدمت الاستاذة **** اعلام نيابتها عن المعقب ضده صحبة تقرير في الآجال و حسب الصيغ القانونية فهو مقبولا شكلا اما من حيث الاصل فقد تمسكت بان اجال القيام كانت خارج الثلاثة اشهر المنصوص عليها بالفصل 27 من قانون 1977 وهو اجل سقوط لا يقبل لا القطع و لا التعليق و تثيره المحكمة من تلقاء نفسها عملا بأحكام الفصل 14 من م م م ت. و بالتالي فان ما استخلصته المحكمة من الفصول 27 و28 و30 من قانون 1977 كان في طريقه باعتبار ان المشرع لم يترك الاجل مفتوحا امام المتسوغ الذي يجب عليه القيام في بحر ثلاثة اشهر من اعلامه بالمعين القديم و انتهت الى طلب التصريح برفض مطلب التعقيب اصلا .

المحكمة

عن المطعن المستمد من خرق الفصل 24 و28 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25

حيث غني عن البيان ان المكرى التجاري تعتريه حالتان اساسيتان تتمثل الأولى في تنهية العقد على معنى الفصل 4 القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 والثانية في تعديل معين الكراء على معنى الفصل 24 و ما يليه من نفس القانون , و لكل حالة اجراءاتها الخاصة والحصرية ولكل تنبيه محتواه ومفعوله وآجاله التي

حددها القانون وانه من هذه المثابة يكون من المتعين وضع التنبيه التجاري سند القيام الحالي في إطاره القانوني الصحيح لما في ذلك من تأثير على وجه فصل النزاع المطروح بين طرفيه على مستوفى الآجال وما يترتب عن ذلك من اثار على مآل الطعن الماثل

وحيث ثبت بمراجعة محضر التنبيه التجاري عدد 10899 المؤرخ في 2013/11/07 سند الدعوى قد تضمن عرضا لتعديل معين التسويغ مع الإبقاء على بقية شروط عقد الكراء وذلك على معنى الفصل 24 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 الذي اقتضت احكامه انه "يمكن تعديل معين كراء العقارات والمحلات الخاضعة لأحكام هذا القانون سواء اكانت مجددة ام لا بطلب من احد الطرفين مع مراعاة الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 25 و26 من هذا القانون ويجب ان يقدم المطلب بواسطة عدل منفذ وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر الموالية فان مطلب التعديل يقع الحكم في شانه طبق احكام الفصلين 28 و29 من هذا القانون.ويكون معين الكراء الجديد واجب الدفع ابتداء من تاريخ المطلب اللهم الا اذا اتفق الطرفان سواء قبل او اثناء رفع القضية على تاريخ اقدم او احدث من ذلك"

وحيث طالما كان التنبيه سند الدعوى خاضع لأحكام الفصل 24 من القانون المذكور المتعلق بتعديل معين الكراء وشروطه فان اجل الالتجاء للمحكمة للمنازعة في مقدار الكراء المعروض يبقي مفتوحا ضرورة ان المشرع لم يحدد اجلا اقصى للجوء الى المحكمة اذ اقتصر تحديده للأجل على الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ التنبيه والتي يمكن للطرفين ان يتفقا خلالها قبل اللجوء للمحكمة في صورة عدم الاتفاق وذلك على خلاف ما اقره المشرع بالنسبة للتنبيه بانهاء التسويغ او تجديده والذي حدد اجل التقاضي في شانه باجل مسقط حيث نص بالفصل 27 من ذات القانون المتعلق باجل القيام للمنازعة في أسباب الامتناع من التجديد التي ادلى بها المسوغ او المطالبة بغرامة الحرمان او برفض الشروط المعروضة عليه,اوجب النص ضرورة القيام في اجل اقصى قدره الثلاث اشهر الموالية لتاريخ ابلاغ الاعلام بالخروج او لجواب صاحب الملك والا سقط الحق في المنازعة .

وحيث ان محضر التنبيه بالتعديل يختلف من حيث طبيعته وفحواه عن محضر التنبيه بالانهاء او التجديد و يستقل عنه باجراءاته واحكامه واثاره ومن ثمة يكون من غير المستساغ قانونا – عند تقدير مدى صحة القيام قضائيا للمنازعة في محضر التعديل – اللجوء الى الاحكام المنظمة للتنبيه الرامي الى الانهاء او التجديد وخاصة الاجل المسقط المقرر بالفصل 27 من قانون الاكرية التجارية المتعلق بواجبات المتسوغ الذي يريد اما النزاع في أسباب الامتناع من التجديد التي ادلى بها المسوغ واما المطالبة بغرامة الحرمان او رفض الشروط المعروضة للتجديد .

وحيث اضحى جليا ان محكمة القرار المطعون فيه قد اساءت تطبيق قانون الاكرية التجارية وتاويله لما اعتبرت ان اجل القيام قضائيا لطلب تقدير القيمة الكرائية العادلة –تبعا لتوجيه المسوغ تنبيها في تعديل التسويغ –يخضع للأجل المسقط المنصوص عليه بالفصل 27 من قانون الاكرية التجارية واتجه تبعا لذلك اعتبار ان هذا المطعن حري بالقبول لوجاهته.

عن المطعن المستمد من هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل

حيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد اجابت محكمة الدرجة الثانية عن طلبه ايقاف النظر في الدعوى الحالية الى حين البت في دعوى ابطال محضر التنبيه وقد عللت حكمها تعليلا ضافيا و لا تثريب عليها في هذا الخصوص.

حيث ان سوء تأويل محكمة الحكم المطعون فيه لأحكام الفصول المنظمة للأكرية التجارية يجعل حكمها عرضة للنقض.

حيث افلح الطاعن في طعنه و اجه اعفائه من الخطية و ارجاع مالها المؤمن اليه .

ولهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض الحكم المطعون فيه و احالة القضية على محكمة الاستئناف بالمنستير للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى و اعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه.

وصدر القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 26 مارس 2018 عن الدائرة المدنية الاولى برئاسة السيدة نازك كادة وعضوية المستشارين السيدتين هندة العلاقي ومريم البكوش وبمحضر المدعي العام السيدة فاتن بالامين وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة البرقاوي

وحـرر في تاريخه