ع/س

الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمد لله**

محكمة التعقيب

***ع25780.2015دد القضية**

تاريخه :20-01-2016

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2017/04/29 تحت ع4385دد من الأستاذة ***** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : *****

ضدهم : ****** في حق نفسه وبوصفه وكيلا عن والدته ***** وأشقائه ****** محاميه الأستاذ *****.

طعنا في الحكم االاستئنافي المدني ع18443دد الصادر بتاريخ 2014/06/17 عن محكمة الاستئناف بنابل.

والقاضي :"قضت المحكمة بقبول الاستئنافين شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين في المكرى الكائن بالمدينة العتيقة الحمامات لمدة ثلاث سنوات متتالية مع الابقاء على معين الكراء الاتفاقي المعمول به بين الطرفين وإعفاء المستأنفين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم وحمل المصاريف القانونية بما في ذلك أجرة الاختبارات المعدلة بتسعمائة وعشرين دينارا (920د) أنصافا بين الطرفين ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة ***** حسب محضرها ع18401دد بتاريخ 2015/05/22.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2015/05/27 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2015/06/18 من الأستاذ ****** نيابة عن المعقب ضده والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

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

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

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية وطبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب حاليا) أمام المحكمة الابتدائية بقرمبالية عارضا أنه في تسوغه محل تجاري كائن بالمدينة العتيقة الحمامات بموجب العقد المؤرخ في 1991/05/06 وذلك بمعين كراء سنوي تدرج بموجب الزيادة الاتفاقية ليبلغ 9095 دينار وبتاريخ 2010/09/20 أعلمه المطلوب (المعقب ضده حاليا) بانتقال ملكية المكرى إليه وبتاريخ 2010/09/27 تلقى منه تنبيها بوجوب الترفيع في معينات الكراء بنسبة 20 % فتولى الرد عليه بموجب محضر عدل التنفيذ ***** بتاريخ 2010/11/01 معلما إياه برفض الشروط الجديدة المعروضة عليه واستعداده للتجديد شريطة الحط من معين الكراء المعمول به إلى ثلاثة آلاف دينار سنويا بالنظر إلى كساد الحركة التجارية لذا فهو يطلب الإذن تحضيريا بتكليف خبير في الأكرية التجارية تعهد إليه بضبط معين الكراء العادل

لمحل النزاع بالرجوع إلى عناصر التقدير الواردة صلب الفصلين 7 و22 من قانون 1977/05/25 على أن يتولى ضبط طلباته النهائية على ضوء نتيجة الاختبار.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ3337ـدد بتاريخ 2011/05/13 يقضي ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين في المكرى الكائن بالمدينة العتيقة بالحمامات لمدة ثلاث سنوات متتالية بداية من غرة جوان 2011 بمعين كراء سنوي قدره أربعة آلاف وثلاثمائة وتسعة وسبعين دينارا ومليمات 690 (379,690 4د) وحمل المصاريف القانونية بما فيها أجرة الاختبار المعدلة بمبلغ ثلاثمائة وعشرين دينارا (320,000د) أنصاف بين الطرفين.

وحيث استأنف المحكوم ضده الحكم الابتدائي السالف الذكر ناعيا عليه ضعف التعليل وخرق أحكام الفصلين 24 و28 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 كعدم تطبيق القانون في تحديد القيمة الكرائية العادلة.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها السالف تضمين نصه أعلاه استنادا إلى أن الاختبارات الثلاثة المأذون بها توصلت إلى قيمة كرائية أقل من القيمة الاتفاقية المحمول بها وأن الشرط الوارد بالفصل 25 من قانون 1977 المتعلق بحدوث تغييرات تتجاوز ربع القيمة كراء الأماكن المسوغة لم يتحقق.

وحيث تعقب المدعي في الأصل القرار الاستئنافي السالف الذكر وقد نعى عليه محاميه صلب مستندات طعنه:

أولا :تحريف الوقائع وخرق قانون 25 ماي 1977 ومخالفة الفصل 26 منه:

قولا بأنه ولئن وجه المعقب ضده للمعقب تنبيها في الترفيع في معين الكراء فإن المعقب بدوره قد رد بتنبيه أعلمه فيه برفض الشروط الجديدة وعرض عليه تجديد العلاقة التسويغية بشرط الحط من معين الكراء المعمول به إلى ثلاثة آلاف دينار وأن هذا الأخير هو الذي تولى القيام قضائيا لرفضه الشروط المعروضة

عليه فيما لم ينازع المعقب في التنبيه الموجه له بما يدل على قبوله الشروط الجديدة المعروضة عليه بما في ذلك مبدأ التخفيض في معين الكراء وأن محكمة القرار المطعون فيه قد تجاهلت التنبيه الصادر عن المعقب وأن رفضها لمبدأ التخفيض من الكراء فيه تحريف للوقائع وأن اعتبارها أن الاتفاق بين الطرفين هو بمثابة القانون بينهما ينطوي على خرق لأحكام قانون 1977/05/25 وصبغته الآمرة ضرورة أن الزيادة الاتفاقية لا تحول دون طلب مراجعة معين الكراء طالما توفرت شروط الفصل 25 من قانون 1977.

ثانيا: ضعف التعليل وخرق الفصل 25 من قانون 25 ماي 1977:

قولا بأن الخبراء الثلاثة المنتدبين في طوري التقاضي قد أجمعوا على أن القيمة الكرائية العادلة هي أقل من القيمة المعمول بها من الطرفين وأن محكمة القرار المطعون فيه لم ترد على الدفع المذكور مكتفية بأحكام الفصل 242 من م ا ع مما يجعل حكمها ضعيف التعليل وخارقا لأحكام قانون 1977/05/25.

طالبا نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بنابل للنظر فيه بهيئة أخرى.

وحيث رد نائب المعقب ضده بما على مستندات التعقيب بأن ما صدر عن منوبه هو مطلب في تعديل الكراء طبقا لمقتضيات الفصلين 24 و27 من القانون عـ34ـدد لسنة 1977 وأن المعقب هو الذي تولى الاعتراض لرفضه الشروط الجديدة المعروضة عليه في حين أن معين الكراء القديم هو معين اتفاقي لم يصدر عن الخصم ما يدل على الاعتراض عليه وهو يقوم بدفعه دون توقف أو اعتراض. وتمسك بأن الدعوى لم تتعلق بمدى الحط من معين الكراء الاتفاقي وأن رأي الخبراء لا يقيد المحكمة وأن لمحكمة الموضوع مطلق الاجتهاد في تقدير قيمة كرائية عادلة بشرط التعليل وأن الحكم المطعون فيه كان معللا ومستندا إلى شروط موضوعية وقانونية طالبا رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحـكمة

عن المطعنين لتداخلهما ووحدة القول فيهما:

حيث نعى المعقب على محكمة القرار المطعون فيه عدم أخذها بعين الاعتبار للتنبيه الصادر عنه والموجه للعقب ضده والمتضمن طلب الحط من معين الكراء المعمول به.

وحيث أجاز الفصل 24 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية لكلا الطرفين طلب تعديل معين الكراء مع مراعاة الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 25 و26 من نفس القانون.

وحيث لم يشترط المشرع من شكليات مخصوصة في طلب التعديل سوى تقديمه بواسطة عدل تنفيذ فيما يخضع في شروطه الموضوعية لأحكام الفصل 25 والمتمثلة في مضي مدة ثلاثة أعوام على الأقل من تاريخ استغلال المكرى أو الشروع في التجديد المسوغ وحصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية من شأنها إحداث تغييرات على الأحوال الاقتصادية تتجاوز ربع قيمة معين الكراء السابق.

وحيث أن محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت أن أساس الدعوى هو الفصل 27 من قانون 25 ماي 1977 لتعلقها بمنازعة المتسوغ في العرض المقدم له من المالك الجديد والمتعلق بالتجديد بشروط جديدة تتمثل في الترفيع في معين الكراء كما لم تعتمد محضر الرد على تنبيه الموجه من المتسوغ والذي تضمن رفض طلب التجديد المعروض عليه وتقديم طلب تعديل لمعين الكراء المعمول به وذلك بالتخفيض فيه في تحديدها لمجال الدعوى والتي تعلقت بمنازعة كلا الطرفين في معين الكراء السابق وطلب تعديله ترفيعا وتخفيضا.

وحيث طالما خول الفصل 24 من قانون 25 ماي 1977 كلي الطرفين تقديم طلب في تعديل معين الكراء وأنه في صورة عدم الاتفاق فلكليهما حق اللجوء للمحكمة لتقدير القيمة الكرائية العادلة طبقا لأحكام الفصل 22 من نفس القانون، فإن محكمة القرار المطعون فيه تكون قد أساءت تطبيق أحكام الفصل

24 السالف الذكر حين لم تأخذ بعين الاعتبار الطلب الصادر عن المتسوغ في تعديل معين الكراء بالتخفيض فيه ولم تتحقق من انطباق الشروط الواردة بالفصلين 24 و25 من القانون ع37دد لسنة 1977 عليه.

وحيث أن ما عللت به محكمة القرار المطعون فيه قضاءها من أن الاتفاق حول معين الكراء هو بمثابة القانون بين الطرفين تطبيقا لأحكام الفصل 242 من م ا ع مخالف لصريح الفصل 24 من قانون 1977 الذي خول لكليهما طلب تعديل معين الكراء المعمول به بينهما رضائيا أو قضائيا فضلا عن أن قانون الأكرية التجارية هو نص خاص ويعد استثناء للقواعد العامة الواردة بالمجلة المدنية وهو ما أورث قرارها ضعفا في التعليل.

وحيث انطوى القرار المطعون فيه على مخالفة للقانون وضعف في التعليل جعلاه مستهدفا للنقض والإحالة.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بنابل لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الأربعاء 20 جانفي 2016 عن الدائرة المدنية السابعة برئاسة السيدة ماجدة بن جعفر وعضوية المستشارتين السيدتين عفاف عالشيخ ومفيدة الشوالي وبمحضر المدعي العام السيدة فاتن بن الأمين وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية عبداوي.

وحرر في تاريخه