ز/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمد لله**

محكمة التعقيب

*** ع29486.2015د القضية**

تاريخه :2016/05/11

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضّمن تحت عدد 3930 والمقدم بتاريخ 2015/8/20 من طرف الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب

في حق :

***** القاطن بحي ********.

ضد :

****** المعين محل مخابرته بمكتب محاميته الاستاذة ***** الكائن ****** .

ينوبه لدى هذا الطور الاستاذ ****** .

طعنا في الحكم الاستئنافي الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد 78780 بتاريخ 18 مارس 2015 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا ورفض الاول موضوعا واقرار الحكم الإبتدائي وتخطئة المستانف بالمال المؤمن وحمل المستأنف ضده بـ (000د,400) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة عن طوري التقاضي .

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 2015/9/14 .

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق المقدّمة التي اوجب الفصل 185 م م م ت تقديمها .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية بقبول الاستئناف شكلا ورفضه اصلا مع الحجز .

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة اوراق القضية.

وبعد المفاوضة طبق القانون .

صرّح ما يلي :

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغه القانونية لذلك فهو حري بالقبول شكلا .

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الآن) لدى محكمة الدرجة الأولى عارضا بواسطة نائبه ان المطلوب في الاصل (المعقب ضدّه حاليا) سوّغ له جميع المحل الكائن بنهج ****** المعد للتجارة بمعين 180,د000شهريا وذلك منذ 27 مارس 1995.

وقد وجه له المدّعى عليه تنبيها تجاريا يعلمه فيه برغبته في تجديد بناء العقار المذكور وعدم رغبته في تجديد الكراء مع استعداده لدفع كراء 4 اعوام وهو ما يتضح منه ان الامر يتعلق برفض

تجديد التسويغ من طرف المالك بسبب رغبته في تحديد بناء العقار قد اسس المطلوب محضر التنبيه على الفصل 27 من قانون الأكرية التجارية الذي لا تتعلق بموضوع النزاع بل بصورة رفق التجديد مع الاستعداد لدفع غرامة الحرمان والحال ان محضر التنبيه الحالي يتنزل تحت الفصل 9 من نفس القانون بما يجعل من محضر التنبيه عرضة للإبطال للإخلالات الواردة به على النحو السالف ذكره لذا طلب نائب المدعي ابطال محضر التنبيه المذكور .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة الناحية بتونس عدد 11803 بتاريخ 2013/11/7.

القاضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الاصلية وابقاء مصاريفها محمولة على القائم وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الاصل بتغريم المدعي لفائدة المدعى عليه بمائتي دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة.

وحيث استانف المدعي في الاصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد لصالح الدعوى .

وحي أصدرت المحكمة الإبتدائية بتونس حال انتصابها للقضاء بوصفها محكمة استئناف للأحكام الصادرة عن محاكم التابعة لها حكمها المضمن نصه بباب الإجراءات .

وحيث تعقبه المستأنف ناعيا عليه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها ما يلي :

- **مطعن وحيد: الخطأ في تطبيق القانون وضعف التعليل :**

قولا انه من شرط صحة التنبيه الموجه على معنى القانون عدد 37 لسنة 1977 ان يكون محتواه لما جاء بهذا القانون حسب الحالة التي انبنى عليها سواء كانت تعلق برفض التجديد مع الاستعداد لدفع غرامة الحرمان او كانت تتعلق بصورة رفض التجديد لإعادة البناء وذلك لإختلاف النظام القانوني والتعويضي في الصورتين .

وانه انطلاقا من هذا المبدا او بالرجوع الى محضر التنبيه عدد 1504 المؤرخ في 25 مارس 2013 والموجه من قبل المعقب ضده للمعقب يتضح انه جاء به يعلمه برغبته في تجديد بناء العقار لتحصله على رخصة في الهدم واعادة البناء وهو ما يجعله يتنزل ضمن الحالة الثانية التي تنظمها احكام الفصل 6 من القانون الآنف الذكر.

وقد دفع الطاعن لدى محكمتي الأصل بان محضر التنبيه المذكور تضمن من ناحية ثانية تذكيرا بأحكام الفصل 27 من قانون الأكرية التجارية واعرب بموجبه المعقب ضده للمعقب عن استعداده لدفع غرامة الحرمان غير ان على الرغم من اهمية هذا الدفع وتأثيره على وجه الفصل في القضية لتعلقه بالتضارب الواضح في ارادة المعقب ضده حول سبب انهاء العلاقة الكرائية فان محكمة القرار المنتقد تتناوله بالدرس والتمحيص ولم تناقشه بالشكل المطلوب وهو ما اوردت حكمها مخالفة القانون وضعف التعليل وجعله عرضة للنقض .

لذا تمسك المستأنف بطلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة .

وحيث اجاب عن ذلك الاستاذ ***** بمقولة نه بالرجوع للحكم المنتقد يتضح ان محكمة الدرجة الثانية تبينت ان الفصل 4 من قانون الاكرية التجارية يقتضي انه لا تنتهي الاكرية التجارية الا بتنبيه بالخروج. وقد اضاف ان الفصل المذكور يوجب توفر شروط محددة لصحة التنبيه تتمثل اساسا في تبليغه بوسطة عدل تنفيذه واحترامه مدة 6 اشهر من قبل وذكر سبب انهاء العقد والتذكير بعبارات الفصل 27 من نفس القانون علما ان الشرط الاخير هو شرط صحة للتنبيه مهما كان سببه وبدون ذكره ببطل التنبيه .

هذا اكد ان القول بتضارب ارادة المعقب ضده حول سبب رغبته في انهاء العلاقة الكرائية مردود على الطاعن طالما تضمن التنبيه صراحة رغبة مالك اكد وان انهاء تلك العلاقة على اساس صورة الهدم واعادة البناء مناطه الفصل 9 من قانون الملك التجاري وقد تولى المالك عرض معينات كراء السنوات الاربع الاخيرة.

وعليه فان محاولة المعقب تجاوز الاساس الصحيح للتنبيه موضوع الإبطال يؤدي الى خلوه من السند الذي انبنى عليه وهو ما يوجب الالتفات عن المطعن المثار من قبله ورفض مطلب تعقيبه اصلا ان تم قبوله شكلا .

المحكمة

- **عن المطعن الوحيد المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون وضعف التعليل :**

حيث انه ولئن كان لمحكمة الاساس السلطة التامة في تحصيل فهم وقائع الدعوى من خلال الادلة المقدمة لها وفي تقديم الادلة وتنزيل حكم القانون عليها فان حكمها يخضع لرقابة

محكمة التعقيب في تكييف وفي تطبيق ذلك الفهم على مقتضى احكام القانون وتطبيق النصوص القانونية عليها اما وانها استوفت استقراءاتها وبالنتيجة التي انتهت في حدود ما طلب منها وفي نطاقه بتكييف قانوني صحيح وعلى اساس فهم سليم للوقائع وردت على الدفوعات الجوهرية التي لها تأثير على وجه الفصل في القضية فان حكمها يكون مستوفيا لشروطه الواقعية والقانونية .

وحيث ثبت من مظروفات الملف ان محكمة الحكم المنتقد قد اعتمدت في قضائها مستندات واقعية وقانونية سليمة ضرورة ان التذكير بمقتضيات الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية صلب محضر التنبيه بانهاء العلاقة الكرائية بالنسبة للمحلات التي يستغل بها اصل تجاري هو شرط صحة للتنبيه المذكور شأنه شأن بقية الشروط التي عددها المشرع صلب الفصل 4 من نفس القانون وذلك مهما كان سبب انهاء العلاقة الكرائية وبالتالي تنتج عن عدم ذكره الغاء التنبيه وابطاله .

وحيث علاوة على ذلك فان نعاه الطاعن بخصوص غياب الارادة الواضحة في انهاء العلاقة الكرائية مردود عليه ضرورة ان التنبيه موضوع طلب الابطال تضمن صراحة الاعراب عن عدم رغبة المعقب ضده في تجديد الكراء بعد حصول على رخصة في الهدم واعادة البناء وبالتالي فان التنبيه كان على اساس الفصل 9 من قانون الاكرية التجارية لا سيما وقد تولى مالك الجدران عرض معينات كراء الاربع سنوات الاخيرة على المعقب طبقا لمقتضيات الفصل المذكور .

وحيث لم تأت المستندات بما يوهن الحكم المنتقد وتعين بالتالي رفض الطعن .

وحيث لم يفلح الطاعن في طعنه واتجهت تخطئته بالمال المؤمن .

ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 11 ماي 2016 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة الهام البناني .

وعضوية المستشارتين السيدتين مفيدة الطلحاوي وليلي الجميل وبمحضر المدعي العام السيد منذر الفقي وبمساعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة) أحمد عبيد .

وحرر في تاريخه