الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
القضية عـ 47310دد:
تاريخ القرار 2018/1/16

الحمد لله ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2017/2/20 من الاستاذ "ع.م.ع" المحامي لدى التعقيب .

ـ نيابة عن :"ا.ع" قاطنة ***** الزريبة حمام معتمدية الزريبة ولاية زغوان.

ـ ضد : "خ.ع" محل مخابرتها بمكتب نائبها الاستاذ "ر.ح" الكائن ب **** نهج المختار عطية تونس نائبها الاستاذ" ك.ع" المحامي بزغوان .

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 9119 الصادر بتاريخ 2016/12/16 عن المحكمة الابتدائية بزغوان بوصفها محكمة استئناف لاحكام

محاكم النواحي التابعة لها والقاضي : " نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل وتخطية الطاعنة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها طبق القانون وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المودعة بكتابة المحكمة في 2017/3/7 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2017/7/3 والرامية الى النقض مع الاحالة .

وبعد الاطلاع على اوراق القضية وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 من م م م ت وما

بعده مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام الطالبة في الاصل المعقبة الان امام السيد رئيس محكمة الناحية بزغوان عارضة انه في تسوغها من المدعى عليها جميع المحل المستغل كروضة اطفال وذلك بموجب عقد الكراء المبرم في 28/ 8 / 2009 وان المدعى عليها وجهت لها بتاريخ 2015/2/12 تعلمها فيه بعدم رغبتها في تجديد الكراء عملا بالفصل 13 من القانون عدد 37 لسنة 1977 لاعتزامها الرجوع الى ارض الوطن والاستقرار بالمكرى والمدعية تنازع في اسباب رفض التجديد للعدم ثبوت توفر الشروط المنصوص عليها بالفصل 13 ذلك انه لا شيء يثبت ان المالكة عادت بصفة نهائية الى تونس وانه ليس لها محل سكنى مستقل عن المكرى كما انها لم توضح بمحضر التنبيه ان كانت هي من سيسكن المحل ام اصولها ام فروعها كما انه لا شيء يدل على ان المحل

قابل للسكنى وما اذا كانت حاجيات المالكة تتفق مع استعمال عادي للمحل وطلبت الاذن بتكليف خبير في البناء بالتوجه الى العقار لتحديد ما اذا كان المحل قابلا للسكنى وما اذا كانت حاجيات المالك تتفق مع استعمال عادي للمحل ثم الحكم بابطال محضر التنبيه.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت المحكمة حكمها عدد 10169 بتاريخ 2016/4/5 ابتدائيا برفض الدعوى وابقاء مصاريفها محمولة على القائمة بها .

فاستانفته المدعية وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت المحكمة قرارها السالف تضمينه فتعقبته المستانفة ناعية عليه ما يلي :

ـ **المطعن الاول :** المتعلق بهضم حقوق الدفاع بمقولة ان محكمة القرار المنتقد توصلت الى النتيجة المضمنة بحكمها دون التعرض الى الدفوعات المتمسك بها من قبل المعقبة في مستندات استئنافها ولم تناقشها ذلك انها تمسكت بان ادعاء المعقب ضدها الرجوع نهائيا الى ارض الوطن ظل

مجردا عن كل دليل ولم تقدم ما يثبت ذلك وتنبيهها على المعقبة على معنى الفصل 13 لا هدف من ورائه سوى التحيل عليها وحرمانها من حقوقها القانونية خصوصا وان الخبير المنتدب حقق انه على ملك المعقب ضدها مسكن خاص ببلدة جرادو على بعد 16 كلم من عقار التداعي لا يوافق حاجياتها وحاجيات عائلتها ولكن دون معاينة العقار المذكور ومع ذلك اعتمدت المحكمة اعماله دون مطالبته بتقرير اختبار تكميلي .

ـ **المطعن الثاني** المتعلق بضعف التعليل بمقولة ان محكمة القرار المنتقد ومن قبلها محكمة البداية اعتبرت انه لا يمكن ابطال التنبيه الا لاسباب شكلية وهو موقف غير سليم لانه لا يعقل ان يتم العمل بالتنبيه لمجرد استيفائه لشروطه الشكلية بدون ان يسمح للمتوجه اليه مناقشة محتوى التنبيه اذ من المفروض ان يكون التنبيه مطابقا للقانون شكلا ومضمونا وان يكون طلب ابطاله لاسباب مرتبطة باصل النزاع ممكنا وطلب نقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على

المحكمة الابتدائية بزغوان لاعادة النظر فيها بهيئة مغايرة .

وحيث وجوابا عن مستندات التعقيب لاحظ الاستاذ" .ع" في حق المعقب ضدها بان هذه الاخيرة قدمت ما يفيد احالتها هي وزوجها على التقاعد وانها ترغب في الرجوع نهائيا الى ارض الوطن وفي خصوص العقار الكائن بجرادو فهو لا يفي بحاجيات عائلتها العادية اضافة الى انعدام المرافق الصحية والضرورية خصوصا بالنظر الى سنها وفي كل الحالات فان هذه المطاعن موضوعية وليس فيها أي طعن قانوني في اعمال الخبير كما ان محضر التنبيه جاء مستوفيا لجميع مقوماته الشكلية والمعقب ضدها استعملت حقا خوله لها القانون دون أي رغبة في التحايل على القانون وطلب رفض التعقيب اصلا .

المحكمة

ـ عن المطعن الاول المتعلق بهضم حقوق الدفاع :

حيث لا جدال في ان القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 هو قانون حمائي جاء باجراءات استثنائية تنظم العلاقة بين طرفي عقود الكراء

التي ينطبق عليها بان جعل انهاء تلك العقود محكوما باجراءات وضوابط خاصة والتي وان كانت تخول للمالك انهاء الكراء واسترجاع محله فانها ربطت ذلك بشروط والتزامات تختلف باختلاف سبب طلب الاسترجاع يتعين عليه استيفاؤها ليحضى طلبه بالقبول .

وحيث يقتضي الفصل 13 من القانون المشار اليه انفا انه :" يمكن للمالك الامتناع من تجديد التسويغ ان استرجع المحل ليسكنه بنفسه او يسكن به اصوله او فروعه بشرط ان لا يكون للمتمتع بالاسترجاع مسكن يوافق حاجياته العادية او حاجيات افراد عائلته العائشين معه عادة وبشرط ان تتفق هذه الحاجيات مع استعمال عادي للمحل وبشرط صلوحية المحل للسكنى بعد مجرد اجراء تهيئة للسكنى ولا يجوز الاسترجاع الجزئي الا بشرط ات لا يضر باستغلال المتسوغ وسكناه ."

وحيث يخلص من احكام هذا الفصل ان المشرع خول للمالك لمحل تحكمه علاقة كرائية خاضعة لاحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 ان يرفض تجديد الكراء ان

كان يروم استرجاع المحل ليسكنه بنفسه او يسكن به اصوله او فروعه .

وحيث وخلافا لما جاء بمستندات الطعن فان ثبوت رجوع المعقب ضدها مالكة المكرى نهائيا الى ارض الوطن من عدم ذلك غير مؤثر في طلبها استرجاع المحل لتسكنه صحبة عائلتها طالما ثبت انها تونسية الجنسية وانها في حاجة الى محل سكنى تلجا اليه وتستقر به كلما عادت وعائلتها الى ارض الوطن طالت مدة اسقرارها به ام قصرت ومن غير المستساغ ان تعارض بعدم حاجتها لمحل سكنى بتونس بحكم انها مقيمة بالخارج وبان تلزم باثبات انها عادت نهائيا الى تونس حتى ينشا حقها من حيث المبدا في المطالبة باسترجاع محلها لاستغلاله في السكنى .

وحيث ان محكمة القرار المنتقد لما لم تتوقف على ثبوت العودة النهائية الى تونس من عدمها وواصلت النظر في مدى توفر الشروط التي اوردها الفصل 13 صادفت المرمى ولا تثريب عليها في ذلك وتعين رد هذا المطعن لعدم سداده .

ـ عن المطعن الثاني المتعلق بضعف التعليل :

حيث اجاز الفصل 27 من قانون 1977 للمتسوغ الذي تلقى تنبيها بانهاء الكراء المنازعة في اسباب الامتناع عن التجديد التي استند اليها المتسوغ وقضية الحال هي صورة من صور المنازعة في السبب الذي استندت اليه المعقب ضدها صلب التنبيه المخدوش فيه والذي تتعهد المحكمة في اطارها بتسليط رقابتها على مدى صحة التنبيه من الوجهة الشكلية ومدى استيفائه لكافة مقوماته

وكذلك على مدى صحة مضمونه وما اذا كانت اسباب الامتناع من التجديد التي تضمنها تتوفر فيها الشروط الواجبة قانونا ردا على اوجه المنازعة فيها .

وحيث ولئن خول الفصل 13 السالف تضمين احكامه للمالك استرجاع المحل ليسكنه بنفسه او يسكن به اصوله او فروعه فقد وضع لذلك شرطين لا بد من استيفائها وهما ان لا يكون للمالك

مسكن يوافق حاجياته العادية او حاجيات افراد عائلته المقيمين عادة معه من جهة وصلوحية المحل المسترجع للسكنى بمجرد اجراء اعمال تهيئة بسيطة من جهة ثانية .

وحيث انه وان كان الشرط الاول المتمثل في صلوحية المحل موضوع طلب الاسترجاع للسكنى متوفرا بحكم طبيعته ك "فيلا " حسبما هو ثابت من اعمال الخبرة الماذون بها لدى الطور الابتدائي فان الخلاف ظل قائما بخصوص الشرط الثاني اذ اقرت المعقب ضدها بان لها منزلا كائنا بقرية جرادو متمسكة في ذات الوقت بانه لا يفي بحاجياتها ولا بحاجيات افراد عائلتها بحكم سنها وظروفها الصحية .

وحيث لا جدال في ان تحديد ما اذا مسكن المعقب ضدها الكائن بقرية جرادو تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالفصل 13 من عدمه من الاعمال الفنية الصرفة التي تتطلب معاينته من طرف اهل الخبرة المختصين وتشخيصه وتحديد ما احتواه من احداثات وضبط المسافة التي تفصله عن المحل المراد استرجاعه وما اذا كان يفي بحاجيات

المعقب ضدها من عدم ذلك كما ان الوقوف على حقيقة حاجياتها وتحديد من هم من افراد عائلتها المقيمين معها والوقوف على حاجياتهم يتطلب القيام باعمال استقرائية وابحاث خلى منها ملف القضية .

وحيث ان محكمة القرار المنتقد لما انتهت الى النتيجة المضمنة بحكمها وسايرت المعقب ضدها في ما تمسكت به من ان محلها الكائن بقرية جرادو لا يفي بحاجياتها وحاجيات عائلتها دون اتمام الاعمال الاستقرائية والابحاث اللازمة في سبيل استجلاء مدى توفر شروط الاسترجاع على معنى الفصل 13 من عدم ذلك لم تستوف ما يستوجبه البت في النزاع من اعمال وجعلت قضائها خارقا للقانون وضعيف التعليل وتعين التصريح بنقض حكمها واحالة ملف القضية على المحكمة الابتدائية بزغوان بوصفها محكمة استئناف لاحكام النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى .

وحيث كسبت الطاعنة من طعنها واتجه اعفاؤها من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها عملا بالفصل 184 من م م م ت .

ولـــــهـــــذه الاســـبـــــــــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة ملف القضية على المحكمة الابتدائية بزغوان بوصفها محكمة استئناف لاحكام النواحي التابعين لها لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 2018/1/16 عن الدائرة المدنية الثانية برئاسة السيدة رجاء الشواشي وعضوية المستشارين السيدة ماجدة الرياحي والسيدة سامية القطاري وبمحضر المدعي العمومي السيد لطفي الواقع وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة امال بن نصر .

ـــ وحرر في تاريخه ـــ