

قرار تعقيبي مدني  
عدد 22819 مؤرخ في 26 نوفمبر 2015  
صدر برئاسة السيد عبد الحفيظ بوريقة

المادة : تجاري.

المراجع : الفصلان 24 و25 من قانون 25 ماي 1977.  
المفاتيح : كراء تجاري - تخفيض في معينات كراء- نظام عام اقتصادي.

المبدأ :

اجمع الفقه وفقه القضاء تقريبا منذ صدور القانون ع77-37دد المؤرخ في 25 ماي 1977 ان مطلب التعديل لمعين الكراء يجب ان يقدم خلال الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ التنبيه بالتعديل وذلك اعتمادا على صريح ما جاء بالفقرة الثانية من الفصل 24 من القانون المذكور ولا خلاف ايضا ان هذا القانون الاستثنائي انما يهيم النظام العام الاقتصادي.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 09 فيفري 2015 من طرف الأستاذ المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن :

ضد : تنويه الأستاذة

عنا في الحكم الاستثنائي المدني ع64344دد الصادر بتاريخ 26 نوفمبر 2014 عن محكمة الاستئناف بتونس.

والقاضي "قضت المحكمة بقبول الاستئناف وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه. وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 26 فيفري 2015 والمبلغة الى المعقب ضده بتاريخ 23 فيفري 2015 بواسطة عدل التنفيذ بتونس الأستاذ حسب رقمه ع39360دد.

قية الوثائق المقدمة طبق الفصل 185 من م م م ت. وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في 16 مارس 2015 من طرف الأستاذ في حق المعقب ضده.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المحررة في 27 سبتمبر 2015 والرامية الى طلب قبول المطلب شكلا ورفضه اصلا مع الحجز.

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصول 175 و185 وما بعده من م م م ت مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تنفيذ وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق المظروفة بالملف قيام المدعى في الاصل والمعقب ضده امام قاضي الملك التجاري بالمحكمة الابتدائية بتونس عارضاً انه متسوغ للمحل التجاري الموصوف بالعريضة ال اليه بموجب الشراء بمقتضى كتب خطي بتاريخ 23 اوت 2011 وكان التسويغ يعود الى 23 ماي 2005 بمعين شهري قدره 1150 دينار وقد بلغ بمفعول الزيادة الاتفاقية 1650 دينار ونظرا ان معين التسويغ مشطا فانه وجه للمدعى عليه تنبيهها في 23 مارس 2012 تحت ع11962دد يتضمن اعلامه لخصمه بطلب التخفيض الاتفاقي من 1680 دينار الى 800 دينار وبما ان المطلوب لم يرد على التنبيه في اجل الثلاثة اشهر لذا فر يطلب تكليف خبير لتقدير قيمة الكراء.

وحيث انه بعد اتمام الاجراءات اصدر قاضي الملك التجاري حكمه ع27690/19دد بتاريخ 18 مارس 2012 والقاضي ابتدائيا بتعديل معين كراء المحل التجاري الكائن بالعوينة والذي يستغل فيه المدعى اصلا تجاريا يتمثل في مقهى ليصبح معينه السنوي 15.798,883 دينار بداية من تاريخ الإنذار في 23 مارس 2012 وتصنيف المصاريف القانونية بين المتداعيين بما في ذلك اجرة الاختبار وقدرها 450 دينار.

وحيث استأنف المدعي عليه الحكم المذكور بواسطة نائبه الذي لاحظ ان مطالب التعليل نظمتها احكام الفصل 25 من قانون الاكزية والتي تنص على ان المطلب لا يمكن تقديمه الا بعد 3 اعوام على الاقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل او بعد الشروع في التسويغ الجديد ولا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب الا اذا طرأت تغييرات على المؤشرات الاقتصادية تتجاوز ربع قسمه كراء الاماكن المسوغة بوجه التعاقد او بموجب حكم عدلي وفي صورة احالة المكل التجاري فانه يجوز لمالك المحل طلب تعديل الكراء مع ضرورة توفر الشروط المذكورة اعلاه وان المستأنف ضده يعتبر انه شرع في تسويغ جديد من جانبي 2012 ولم يمر على ذلك التاريخ ثلاثة اعوام حتى يطالب بالتعديل وبالتالي فان الشرط الاول غير متوفرة وحكم البداية اسداء تطبيق احكام الفصل 25 من قانون الاكزية كما ان الفصل 25 نص المالك وحده حق المطالبة بالتعديل ولا يحق لمشتري الاصل التجاري الطالبة بالتعديل طالبا نقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى.

وحيث انه بعد اتمام الاجراءات أصدرت محكمة القرار المطعون فيه حكمها المبين بالطالع اسراء الى ان قبول مطلب التعقيب من الطرفين يتطلب توفر شرطين مرور ثلاث سنوات من تاريخ التسويغ او الشروع في التسويغ المحدد وارتفاع المؤشر الاقتصادي بنسبة رفع قيمة الكراء وانه بانتقال ملكية الاصل التجاري للمالك الجديد تنتقل معه العلاقة الكرائية ولا يمثل تسويغا جديد وبالتالي

في بحر الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ التنبيه الموجه لصاحب الملك وبذلك فان الحكم المطعون فيه كان في محله واحسن تطبيق القانون مما يتجه رد التعقيب اصلا.

### المحكمة

حيث اجمع الفقه وفقه القضاء تقريبا منذ صدور القانون ع-37-77دد المؤرخ في 25 ماي 1977 ان مطلب التعديل لمعين الكراء يجب ان يقدم خلال الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ التنبيه بالتعديل وذلك اعتمادا على صريح ما جاء بالفقرة الثانية من الفصل 24 من القانون المذكور ولا خلاف ايضا ان هذا القانون الاستثنائي انما يهم النظام العام الاقتصادي وقد تبين ان للمعقب ضده اصل بالعقار بعد شرائه للاصل التجاري سنة 2011 الا انه وجه التنبيه للمالك في التعديل يوم 23 مارس 2012 ولم يحترم فترة المصالحة الوجودية بثلاثة اشهر وقام في 7 ماي 2012 ورغم ذلك فان محكمة القرار لم تنتبه الى هذه المسألة ولم تجب عليها وكان لزاما عليها ذلك مما اورث حكمها ضعفا في التعليل من هذه الناحية.

وحيث ثبت ايضا ان محكمة القرار ناقضت نفسها في تاويلها للقانون ان اعتبرت من ناحية ان المعقب ضده انما هو في الحقيقة امتداد للعقد الاصلي المبرم سنة 2005 وهذا يخول له القيام لمرور اكثر من ثلاث سنوات لتقول بعدها ان المعقب ضده المحال اليه له الحق في القيام قبل ثلاث سنوات لان الفصل 25 من قانون 1977 لم يمنعه من ذلك لان المنع او تحجير لا يكون الا بنص صريح.

وحيث ان هذه القراءة للفصل 25 انما فيها سوء تاويل وتطبيق للقانون على معنى الفقرة الاولى من الفصل 175 من م م م ت ضرورة ان الفقرة الاخيرة من الفصل 25 افترض فيها المشرع احالة الاصل التجاري قبل مرور ثلاث سنوات على اخر تعديل ورغم ذلك نص صراحة انه في صورة احالة الملك التجاري فانه يجوز لمالك المحل طلب تعديل الكراء وبالتالي فهذا نوع من انواع التخصيص والحصر الذي يعني المنحى الصريح فاذا خول المشرع هذا الطلب للمالك فقط فانه منع المتسوغ من ذلك وبالتالي فان قراءة الفصل 25 من قانون الاكزية التجارية على خلاف هذا المنحى والمعنى فيه مخالفة واضحة للقانون ودلاه قاطعة على سوء تاويله وفهمه يوجب على هذه المحكمة ضرورة نقضه مع الاحالة.

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لاعادة النظر فيها من جديد بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه. وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 26 نوفمبر 2015 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرون متألفة من رئيسها السيد عبد الحفيظ بوريقة وعضوية المستشارين

فان احتساب اجل 3 سنوات لا ينطلق في ابرام عقد الشراء للاصل التجاري بل يعود الى تاريخ ابرام عقد كراء المحل المستغل فيه الاصل التجاري وطالما ان المشرع لم يمنح المحال اليه من طلب التعديل في معين الكراء بمجرد انتقال الملكية ايه فان امكاننا ذلك مشروعه ويكون بذلك طلب التعديل ب من مالك لاصل التجاري الجديد غير مخالف للقواعد القانونية المنظمة للملكية التجارية وبذلك لم تات مستندات الاستئناف ما يهون الحكم الابتدائي واتجه اقراره واجراء العمل به.

وحيث عقب المستئناف القرار المذكور بواسطة نائبه الذي نسب له ما يلي :

### المطعن الأول : مخالفة تطبيق القانون :

قولا ان الامر يتعلق باتفاق الطرفين صلب عقد الكراء على زيادة اتفافية وهو ما نص عليه الفصل 26 من قانون 1977 والمتعلق بالسلم المتغير عندها التعديل يمكن ان يطلب كلما اعترى شرط الزيادة المذكورة زيادة او نقص يتجاوزان الربع بالنسبة للثمن المعين سابقا بوجه التعاقد او بموجب حكم عدلي وان الحكم يجب ان ينسق بين مفعول السلم المتغير وبين القيمة الكرائية العادلة يوم تقديم المطلب فاذا زال عنصر من العناصر المعتبرة في تحديد حساب السلم المتغير فان التعديل لا يمكن طلبه الا حسب شروط الفصل 25 من نفس القانون.

وبالرجوع الى الملف فان المحكمة لم تشر لا من بعيد ولا من قريب الى احكام الفصل 26 واكتفت بتطبيق احكام الفصل 25 دون جبره كما ان مطلب التعديل وجه من الضد في 23 مارس 2012 في حين ان القيام بقضية التعديل في 7 ماي 2012 أي قبل نهاية الثلاثة اشهر المنصوص عيها بالفصل 24 مما يتجه قبول هذا المطعن.

### المطعن الثاني : مخالفة احكام الفصل 25 من قانون

25 ماي 1977:

قولا ان العلاقة التسويغية قد تحددت بين الطرفين بداية من مارس 2009 وان اخر تحديد العلاقة يعود الى غرة مارس 2011 بعد تفعيل الزيادة الاتفافية القدرة ب10. وان القرار المنتقد احتسب مرور 3 سنوات يحتسب بداية من ابرام عقد المستغل به الاصل التجاري ولا ينطلق بداية من تاريخ ابرام عقد شراء الاصل التجاري وهذا التعليل في غير طريقه وجاء مخالفا لاحكام الفصل 25 من قانون 1977 وان فقه محكمة التعقيب استقر على هذا طالبا نقض القرار مع الاحالة.

وحيث ردت نائبة المعقب ضده ان التعديل حائز بالترفيف او التخفيض والفصل 25 من قانون 1977 يجيز صورة الاحالة الملك التجاري الطالبة بمراجعة معين الكراء وتعديله وهو ما اتجه اليه المعقب في قضية الحال وان 27 من نفس القانون يخول لطالب التعديل او يرفع امر النزاع في اسباب الامتناع من التعديد او المطالبة بغرامة الحرمان

السيد محمد لطفي الصيد وخولة قويدر بحضور المدعي  
العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة الكاتب السيد جلال الدين  
العنتير.

**وحرر في تاريخه**