قرار تعقيبي مدني

عدد 34668 مؤرخ في 20 ديسمبر 2016

صدر برئاسة السيدة ***

المـــادة : تجاري.

المراجع : القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977.

المفاتيح : إحالة الأصل التجاري، تعديل الكراء.

المبادئ :

مالك الجدران في صورة إحالة الأصل التجاري يجوز له طلب تعديل الكراء وتوجيه تنبيه في هذا الغرض دون أن يكون ملزما بالتقيد بالشروط الواردة بالفصل 25 المشار إليه وهو ما انتهجته عن صواب محكمة القرار المطعون فيه.

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 18/02/2016 تحت عـ6510ـدد من الأستـــــاذة ***** المحامي لدى التعقيب.

نيابـــة عـــن : ***** القاطن ب***** المعين محل مخابرته مكتب محاميته الأستاذة ***** الكائن بـ*****.

ضـــــد : ***** القاطن ب***** مقره مكتب نائبه محاميه الأستاذ ***** الكائن ب*****.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عـ58139ـدد الصادر بتاريخ 23/11/2015 عن محكمة الإستئناف ب***** والقاضي نصه "قضت المحكمة نهائيا بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الإبتدائي والقضاء من جديد بتجديد العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين بداية من 01 جويلية

2015 بمعين كراء قدره 376.000د في الشهر وإعفاء المستأنف من الخطية و إرجاع معلومها المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ ب***** الأستاذ ***** حسب محضره عـ7881ـدد بتاريخ 11/03/2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى محضر الإعلام به المحرر بواسطة عدل التنفيذ السيد ***** بتاريخ 29/01/2016 حسب المحضر عـ1005ـدد وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 16/03/2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 25/03/2016 من الأستاذ ***** نيابة عن المعقب ضده والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المحررة في 05/05/2016 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

مـــن حيـــث الشكـــل :

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

مـــن حيـــث الأصـــل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الآن) لدى محكمة البداية عارضا بواسطة نائبه أنه متسوغ لجميع المحل التجاري الكائن ب***** والمستغل كمركز عمومي للإنترنات والإعلامية بمعين كراء شهري قدره 200.000د

أي ما يعادل 2400.000د سنويا. وأن العارض تلقى تنبيها من المدعى عليه يروم فيه الترفيع في معين الكراء إلى حدود مبلغ 700د شهريا أي ما يعادل 8400.000د سنويا وهو مالا يتوافق وواقع الأمور وموقع المحل و مساحته والظروف الإقتصادية وبما أنه يرغب في تجديد الكراء لكنه ينازع في المقدار المعروض عليه بإعتبار إنتفاء مبرر لطلب الترفيع فهو يطلب الإذن تحضيريا بتكليف خبير في الأكرية التجارية لتحديد القيمة الكرائية للمحل المبين بالمطلب طبقا لأحكام القانون عـ37ـدد لسنة 1977 و يرجي طلباته إلى حين ورود نتيجة الإختبار.

وحيث بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الإبتدائية ب***** حكمها عـ1492ـدد بتاريخ 07/04/2015 يقضي إبتدائيا إستعجاليا بإعتبار العلاقة الكرائية متواصلة بين طرفيها بالمعين الكراء الإتفاقي المحدد بكتب الإتفاق المؤرخ في 18/04/2013 ورفض التنبيه بتعديل معين

الكراء الموجه من طرف المسوغ للمتسوغ تحت عـ38133ـدد بتاريخ 17/12/2015 لعدم توفر شرط المدة اللازمة للمراجعة وتغريم المدعى عليه لفائدة المدعي بـ350د لقاء أجرة الإختبار وحمل المصاريف القانونية عليه.

وحيث إستأنف المدعى عليه القرار المذكور ملاحظا بأن محكمة الدرجة الأولى قد تجاوزت طلب القائم بالدعوى برفض الدعوى وقررت تحضيريا تكليف خبير في الأكرية التجارية لتحديد القيمة الكرائية العادلة للمحل وكان في ذلك تحريف للوقائع و إهمال لما جاء بعريضة الدعوى وإن الإتفاق

المتمسك به من المستأنف ضده والذي تعرضت إليه المحكمة يفيد إقرار للعلاقة التسويغية بما في ذلك معين الكراء القديم المعمول به و إن الأمر يتعلق بإحالة أصل تجاري وهي حالة محكومة بأحكام الفقرة

الأخيرة من الفصل 25 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 التي تجيز له طلب تعديل الكراء

دون التقيد بالشروط الواردة ببقية أحكام الفصل 25 من قانون 25/05/1977 وبالتالي لم يعد هناك موجب للتطرق للشرط الزمني المتعلق بالمدة اللازمة لطلب التعديل.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه بالطالع إستنادا لأحكام الفصل 25 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 و بمقولة أن طلب الترفيع في معين الكراء متجه من الناحية القانونية ولا موجب لانتظار مرور ثلاث سنوات لطلب التعديل لثبوت إحالة الملك التجاري. و بناء على أن

أعمال الإختبار كانت مبنية على أسس علمية و فنية سليمة وهي معتمدة.

وحيث عقب الطاعن القرار المذكور بواسطة نائبه توصلا إلى نقضه ناعيا عليه :

أولا : هضم حقوق الدفاع و ضعف التعليل

بمقولة أن المحكمة أهملت الرد على الدفوعات الجوهرية التي كان أثارها أمامها وهي تتمثل في أن الخبير المنتدب قد إعتمد في أعماله عناصر تنظير لمحلات تجارية مختلفة في المساحة و الموقع والنشاط والحال أن عملية التنظير تقتضي الاستئناس والمقارنة بمحلات مشابهة و مجاورة للوصول

إلى مقاربة عادلة.

وأن الخبير المنتدب قد أخذ بعين الإعتبار تحفظات المطلوب وذلك بعدم إعتماد محل مجاور للمحل موضوع التعديل بالرغم من أن المحل المذكور يتشابه في المساحة و الموقع والنشاط مع محل التداعي و تعمد إختيار محلات صغيرة جدا من حيث المساحة و ذلك للترفيع في القيمة الكرائية للمتر

المربع الواحد.

وإن النتيجة المتوصل إليها من السيد الخبير والتي إعتمدتها محكمة القرار المطعون فيه و التي تمثلت في إرتفاع في القيمة الكرائية للمحل موضوع التعديل قاربت التسعين بالمائة يعود للإختلال الواضح في معيار التنظير و المتمثل في تنظير محل تبلغ مساحته 50م2 بمحلات تبلغ مساحتها 11 و

12 م2.

ثانيا : مخالفة القانون

بمقولة أن محكمة القرار المنتقد أهملت الإتفاق المظروف بالملف و المتضمن إلتزاما صريحا من المالك على الترفيع في القيمة الكرائية من 180د إلى 200د شهريا وإن إحالة الأصل التجاري تتضمن حتما إنتقال كافة الحقوق و الإلتزامات للمحال إليه و منها الحق في تجديد الكراء.

ولم يوفق القرار المنتقد الواقع والقانون عند إستبعاده الكتب المبرم بين مالك المحل ومالك الأصل التجاري وإعتماده على تقرير إختبار إفتقد إلى أبسط القواعد الحرفية و أهمل نص المأمورية ليتوصل إلى زيادة في معلوم

الكراء تجاوزت 87% علما وأن آخر زيادة تمت بإتفاق الطرفين لم يمضى

عليها سنتين.

وعلى هذا الأساس فهو يطلب القضاء بقبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و النقض مع الإحالة.

وحيث رد الأستاذ ***** على مستندات التعقيب نيابة عن المعقب ضده ملاحظا بخصوص المطعن الأول بأن محكمة القرار المطعون فيه قد تعرضت لجميع دفوعات المعقب لدى الإستئناف و أجابت عنها بكل إطناب صلب مستندات القرار وأوضحت رأيها في أعمال الإختبار والنتيجة المتوصل إليها

سواء واقعا أو قانونا أما بخصوص المطعن الثاني فإنه قد ورد مبهما وغامضا لم يوضح الفصل القانوني الواقع مخالفته بل بالعكس خلافا لذلك فإن القرار المطعون فيه جاء مكرسا لأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 25 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 لذا فقد طلب القضاء برفض مطلب التعقيب

أصلا.

المحكمـــــــة

عن المطعن الثاني القائل بمخالفة القانون

حيث يتبين بالرجوع إلى أوراق القضية أن المعقب الآن قد أصبح مالكا للأصل التجاري المستغل بالمكرى موضوع النزاع بموجب الإحالة الواقعة من المالكة الاصلية له مثلما هو ثابت من عقد بيع أصل تجاري المحرر بخط اليد والمسجل في 04/11/2014.

وحيث و خلافا لما جاء بالمطعن فإنه و لئن كان مطلب تعديل معين الكراء لا يمكن تقديمه إلا بعد مضي ثلاثة أعوام على الأقل من تاريخ إستغلال المتسوغ للمحل أو بعد الشروع في التسويغ المجدد نفاذا لأحكام الفصل 25 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 المؤرخ في 25/05/1977 إلا أن الفقرة

الأخيرة من الفصل المتقدم أوردت إستثناءا مفاده أنه يجوز لمالك المحل طلب تعديل الكراء في صورة إحالة الملك التجاري المستغل به دون التقيد بمدة معينة بما يعني أن مالك الجدران في صورة إحالة الأصل التجاري يجوز له طلب تعديل الكراء و توجيه تنبيه في هذا الغرض دون أن يكون ملزما

بالتقيد بالشروط الواردة بالفصل 25 المشار إليه وهو ما إنتهجته عن صواب محكمة القرار المطعون فيه.

وحيث أنه و لئن ثبت من الملف أن الملكية الأصلية للأصل التجاري كانت قد أبرمت إتفاقا مع المعقب ضده بوصفه المالك الجديد للجدران بتاريخ 18/04/2013 مفاده تواصل العلاقة الكرائية بالمحل موضوع التداعي إلا أنه بالإطلاع على الإتفاق المذكور يتضح خلوه مما يفيد تعديل الكراء بما لا

تأثير لذلك الإتفاق على حق مالك المحل في ممارسة ما خولت له أحكام الفقرة الأخيرة من

الفصل 25 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 من حق طلب توجيه تنبيه في تعديل معين الكراء لتوفر شرط إحالة الأصل التجاري وعليه فإن إستبعاد محكمة القرار المطعون فيه للإتفاق المتمسك به من

المعقب كان سليما من الناحية القانونية لأنه جاء مستمدا من أحكام القانون وكانت إستجابتها لطلب تكليف خبير في الأكرية التجارية لتحديد معين الكراء الجديد في طريقه واقعا و قانونا لا شائبة تشوبه مما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم إنبنائه على سند صحيح.

عن المطعن الأول : القائل يهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل

حيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإنه يتضح بالرجوع إلى أسانيد القرار المطعون فيه أن المحكمة قد أجابت على دفوعات المعقب والمتعلقة بأعمال الإختبار التي إعتبرتها مبنية على أسس علمية و فنية سليمة و على معطيات ثابتة تعلقت أساسا بنوعية النشاط الممارس في المكرى والمكان المتواجد به

والمنشآت المحيطة به و غيرها من المعطيات الموضوعية و الذي بين الخبير بكل وضوح كيفية تأثيرها في تحديد قيمة معين الكراء للمحل موضوع التداعي وقد إنتهت إلى أن مآخذ المعقب بهذا الخصوص غير جدية و قاصرة على خدش ما إنتهى إليه الخبير المنتدب.

وحيث بناء عليه فإن القرار المطعون فيه قد جاء معللا تعليلا سليما من الناحيتين القانونية والواقعية ليس فيه أي هضم لحق الدفاع وقد إنبنى كذلك على تطبيق سليم للقانون بما يجعل هذا المطعن واه لا عمل عليه لأنه في حقيقة الأمر يعد جدلا موضوعيا ويرمي إلى مناقشة محكمة القرار المطعون فيه

في إجتهادها وتقديراتها التي بررتها بتعليل مستساغ وتعين بذلك رد المطعن والقضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

لهـــاته الأسبـــاب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى عن الدائرة 28 يوم الثلاثاء 20/12/2016 برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارين السيدين ***** و***** وبحضور ممثل الإدعاء العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحـــرر في تاريخـــــه