**الجمهوريــة التونسيــة**

**وزارة العدل** **الحمــد لله**

**محكمــة التعقيــب**

*** عـ26329.2015ـدد القضيــة**

**تاريخــه :2016/01/13**

**أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :**

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم فـي 2015/5/15 تحـت عـدد 25575 من الاستاذ "ح. ب. ص" المحامي لدى التعقيب .

**نيابة عن :**

"ش. و. ب. ب" في شخص ممثها القانوني

**ضد :**

كل من 1/ "ب" 2/ "ل" 3/ "ج. م. ص. ب. غ" محاميهم الاستاذ "ح. د"

طعنـــا فـــي الحكـــم الاســـتئنافي المـــدني عـــدد 63333 الصـــادر بتـــاريخ 2014/12/25 عـن محكمـة الاسـتئناف بـ والقاضـي : " نهائيـا بقبـول الاسـتئنافين الاصـلي والعرضـي شـكلا وفـي الاصـل بـاقرار الحكـم الابتـدائي وتخطيـة المسـتأنفة بالمـال المـؤمن وتغريمهـا لفائـدة المسـتأنف ضـدهم باربعمائـة دينـار لقـاء اتعـاب التقاضـي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها .

وبعـد الاطـلاع علـى مسـتندات التعقيـب المبلغـة للمعقـب ضـده بواسـطة عـدل التنفيذ الاستاذ "ر.ه" حسب محضره عدد 17451 بتاريخ 2015/06/10 .

وعلـى نسـخة الحكـم المطعـون فيـه وعلـى جميـع الاجـراءات والوثـائق المقدمـة فـي 2015/6/12 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .

وبعـد الاطـلاع علـى مـذكرة الـرد علـى تلـك المسـتندات المقدمـة فـي 2015/7/9 من الاستاذ "ح. د" نيابة عن المعقب ضدهم .

والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا مع الحجز .

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح ما يلي:

**من حيث الشكل :**

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

**من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدّعين في الأصل( المعقب ضدهم حاليا) لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضين بواسطة نائبهم انه على ملكهم وفي تسوغ المطلوبة ( المعقبة الآن) محلا تجاريا كائنا ... تستغله مستودعا تحت الرقابة الديوانية بمعين كراء قدره ( 907د,52301) في السنة الا انها تخلفت عن خلاص معينات الكراء كامل سنة 2011 اضافة الى الثلاثية الاولى لسنة 2012 رغم التنبيه عليها بضرورة الخلاص متمسكة بتعرض المحل للحريق اثناء الثورة وهو امر مخالف للواقع واستنادا لما ذكر طلبوا فسخ عقد الكراء الذي يجمعهم بالمطلوبة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 26594 بتاريخ 2013/12/11 يقضي ابتدائيا بفسخ العقد الرابط بين طرفي التداعي والمسجل بالقباضة المالية بـ في 2000/09/27 تحت عدد 00301764 والزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعين ( 000د,300) عن اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك ذلك .

وحيث استأنفت المدعى عليها الحكم المذكور طالبة نقضه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى لعدم توفر شروط الفسخ .

وحيث اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه بباب الاجراءات .

وحيث تعقبته المستأنفة ناعية عليه بعد استعراض وقائع القضية واجراءات ما يلي :

**المطعن الاول : مخالفة القانون**

قولا انه سبق للمعقب ضدهم القيام بقضية استعجالية لدى محكمة الابتدائية تحت عدد 42727 في طلب الحكم استعجاليا باخراج الطاعنة من المكرى ان لم تدفع ما تخلد بذمتها من معينات كراء وبتاريخ 2011/12/6 قضت المحكمة برفض المطلب على اعتبار انه تعذر على المطلوبة الانتفاع بالمكرى خلال المدة التي بدايتها غرة جانفي 2011 ونهايتها شهر ديسمبر 2011 وذلك بفعل الغير وبذلك يكون القضاء قد اتصل نسبيا فيما قرره القاضي الاستعجالي الانتفاع بالمكرى من عدمه وبذلك يكون الحكم الاستعجالي الآنف الذكر قد اكتسب قرينة اتصال القضاء التي تعرض لها المشرع صلب الفصلين 480 و 481 من م ا ع .

وهو ما يجعل القرار المنتقد عرضة للنقض .

**المطعن الثاني : سوء تطبيق القانون**

بمقولة ان المحكمة اعتبرت ان : تزامن جزء من المدة المطلوبة مع الأحداث التي شهدتها البلاد التونسية خلال بداية 2011 وعلى فرض التسليم به فانه لا يقوم سندا الاعفاء المدعى عليها من الأداء معينات الكراء والحالة وانما نظم المرسوم عدد 40 لسنة 2011 المؤرخ في 19 ماي 2011 المتعلق بجبر الاضرار الناتجة عن الاضطرابات والتحركات الشعبية التي شهدتها الثورة اوجه التعويض المخولة للمتضررين عن الضرر الذي قد يكون دون ان يترتب عنه اعفاء من التزاماتها التعاقدية"

غير انه خلافا لذلك فان التعويضات المنصوص عليها بالمرسوم الآن الذكر لا تتعارض مع احكام الفصل 764 من م إ ع التي تقتضي انه:" اذا هلك بعرض العين الكتراة او تعيب مع بقائه صالحا للإنتفاع به او ببعضه فليس للمكترى الا تنقيص الكراء بقدر نقص الانتفاع "

وقد ثبيت من خلال تقرير الاختبار المنجز بواسطة الخبير "ع. ح" ان الحريق تسبب في انهيار الجدران والاسقف والهياكل الخراسنية واتلاف جميع

تجهيزات المخازن من تقسيمات وفوق ولم يسلم الا القليل منها نتيجة درجات الحرارة المرتفعة ذلك ان النيران اثرت على خاصيات هياكل البناء التي اصبح اغلبها غير صالح للإستعمال "

وبذلك يكون مطالبة المعقب ضدهم بكامل معينات الكراء وكان المعقبة تنتفع بكامل المكرى في غير طريقه ومخالفا لاحكام الفصل 764 الآنفة الذكر خاصة وقد سبق للأخيرة في الذكر ان وجهت لهم محضر ردّ على تنبيه بواسطة عدل التنفيذ "ر. ق" تعلمهم فيه انه يجوز ان تؤدي الكراء الا بقدر انتفاعها بالمكرى .

كما انها طلبت منهم في عديد المناسبات اقتراح معين كراء وقتي يتماشى وقدر الانتفاع بالمكرى الى حين افلاحه الا انهم تجاهلوا ذلك العرض هذا ويستنتج من الفصل 764 من م ا ع قاعدة كلية مفادها انه اذا هلك بعض العين المأجورة مع بقائها صالحة للإنتفاع بها فانه ليس للمالك الا التنقيص في الكراء بقدر نقص الانتفاع وتكون بذلك مطالبة المعقب ضدهم صلب محضر التنبيه بكامل معينات الكراء وكأن المعقبة تنتفع بكامل المكرى في غير طريقها ومخالفة لاحكام الفصل 764 سالف الذكر وهو ما يجعل القرار المنتقد حريا بالنقض .

**المطعن الثالث : ضعف التعليل**

ضرورة انه خلافا لما ذهب اليه المعقب ضدهم صلب عريضة الدعوى فان العلاقة التسويغية بين الطرفين غير قائمة على العقد المراد فسخه ذلك انه سبق لهؤلاء ان وجهوا محضر تنبيه بواسطة عدل التنفيذ "م. م. ز" تحت عدد 126538 بتاريخ 12 نوفمبر 2010 يتضمن انهاءا من التسويغ مع امكانية التجديد بشرط الترفيع في الكراء وعلى ضوء ذلك طالبت المعقبة لدى المحكمة الابتدائية بـ

بتعديل معينات الكراء صلب القضية عدد 1386 التي حكم فيها بتاريخ 17 ماي 2011 كما يلي : قضت المحكمة ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين والابقاء على معين الكراء المعمول به بينهما بداية من 1 اكتوبر 2011 وتنصيف المصاريف القانونية بينهما بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة" وبذلك فانه بعد صدور الحكم المذكور اضحت العلاقة الكرائية بين الطرفين قائمة على اساس الحكم المذكور خاصة وان المعقب ضدهم لم يوجهوا للمعقبة في اجل شهر مسودة عقد

كـراء مطـابق لمضـمون الحكـم حتـى تمضـي عليـه وذلـك طبقـا لاحكـام الفصـل 29 مـن القــانون عــدد 37 لســنة 1977 فــي 25 مــاي 1977 والــذي جــاء فيــه مــا يلــي : ".....وفـي اجـل شـهر مـن تـاريخ الاعـلام او مـن تـاريخ الحكـم النهـائي يحـرر الطرفـان عقـد كـراء جديـدة حسـب الشـروط التـي عينتهـا المحكمـة الـيهم الا اذا خيـر المتسوغ من ذلك ويتحمل احد الطرفين الذي ابدى عدم الموافقة بجميع المصاريف"

واذا لـم يوجـه المسـوغ فـي الاجـل لمـذكور مسـودة عقـدة الكـراء مطابقـة للحكـم المشـار اليـه ليمضـي بهـا المتسـوغ او فـي صـورة عـدم حصـول الاتفـاق فـي بحـر شـهر مـن تـاريخ توجيـه المسـودة فـان الحكـم او القـرار المعـين لـثمن الكـراء وشـروط العقـد الجديد يكون بمثابة عقد"

ومـن ثمـة يتبـين ان العلاقـة العلاقـة التسـويغية بـين الطـرفين غيـر قائمـة علـى العقـد المـراد فسـخه وانمـا علـى الحكـم عـدد 1386 الصـادر عـن المحكمـة الابتدائيـة بـبن عـروس بتـاريخ 17 مـاي 2011 غيـر ان محكمـة القـرار المنتقـد لـم تعلـق علـى هـذا الدفع الجوهري رغم اهميته في نزاع الحال وهو ما يجعل قضاءها عرضة للنقض .

واسـتنادا لمـا سـبق توضـيحه طلـب نائـب المعقبـة نقـض القـرار المطعـون فيـه مـع الاحالة .

وحيث اجاب عن ذلك الاستاذ "ح. د" حق المعقب ضدهم بمقولة ما يلي :

**I – في الرد عن المطعن المأخوذ من باب تحريف الوقائع**

لاحـظ انـه خلافـا لمـا جـاء فـي بـاب اسـتعراض الوقـائع مـن المعقبـة مـن انهـا متسـوغة لمغـازتين فـان عقـد الكـراء يـنص ويشـهد فـي فصـله الاول علـى ان التسـويغ يشـمل متسـوغا واحـدا فقـط فـي مسـاحة 450 م م مـع مركـب اداري امـا المخـزن او المستودع الثـاني الـذي تحـدثت عنـه المعقبـة فهـي التـي تولـت بنـاءه خـلال السـنة السـابقة للثـورة وهـو غيـر مشـمول بعقـد الكـراء وهـو المسـتودع الـذي اتـى عليـه الحريـق بأكملـه واصبح غير صالح للإستعمال"

امـا المسـتودع الاصـلي موضـوع عقـد التسـويغ فـان الاضـرار التـي لحقتـه كانـت عرضـية وخفيفـة يكفـي للتثبـت مـن ذلـك الرجـوع الـى تقريـر الاختبـار المنجـز بطلـب مـن المعقبة ذاتها اذ عاين الخبير المنتدب ( الصفحة 14)

" ان المخزن الحديث الذي وقعت اضافية من طرف العارضة ( أي المعقبة) حالته انهيار كلي"

اما المستودع لاصلي القديم موضوع التسويغ فانه يستوجب الاصلاح والتهيئة الترابية ( الصفحة 15 ) وكذلك الشأن بالنسبة لمكتب الديوانة ( الصفحة 16) فق حقق الخبير انه هو ايضا يستوجب التهيئة والاصلاح " وهو ما يمكن للمعقبة انكاره وبالتالي فان ادعائها بان بان التسويغ شمل من اصله مغازتين لا يمت للحقيقة بصفة ولا يعدو ان يكون محاولة يائسة منها لتعليل العدالة والاضرار بحقوق لمعقب ضدهم .

**II – في الرد عن المطعن المأخوذ من مخالفة القانون**

لاحظ انه خلاف في ان الاضرار التي لحقت بالمكرى موضوع عقد الكراء هي اضرار عرضية كما اقر بذلك الخبير وقد تولت المعقب اصلاحها بعد اسابيع قليلة من احداث الثورة ومتى كان المرسوم عدد 40 لسنة 2011 المؤرخ في 2011/05/19 قد جاء لتتولى بمقتضاه الدولة التعويض بلا متضررين فان القرار المطعون فيه يكون قد احسن تطبيق القانون لان النقص في الإنتفاع يقع تعويضه في نطاق القانون المذكور وهو ما يمكن المعقبة من خلاص معينات الكراء المتخلدة بذمتها هذا علاوة على ان نشاطها المتمثل في الوساطة الديوانية يفرض ان تؤمن المحل ضد المسؤولية المدنية والخسائر غير انها غضت النظر عن تلك المعطيات في محاولة منها للإثراء بدون سبب على حساب المعقب ضدهم برفضها خلاصهم في معينات الكراء والحال انها انتفعت بتعويضين احدهما من صندوق الدولة في نطاق المرسوم المشار اليه آنفا والثاني في نطاق تفعيل عقد التأمين . هذا وتأكيدا لذلك استصدر المعقب ضدهم اذنا على عريضة تحصلوا بواسطته على الشهادة الصادرة عن الادارة العامة للديوانة والتي جاء فيها ان المعقبة قامت بعدة عمليات ديوانية منذ خلال اول سنة 2011 حتى 13 جانفي 2011 ( قبل الثورة ) ثم توقفت عن النشاط لتقوم بعملية ديوانية واحدة خلال شهر افريل من نفس السنة ثم بعمليتين ديوانيتين خلال شهر ماي 2011 ثم رجعت لممارسة نشاطها العادي منذ سنة 2012 لتقوم بعدد 22 عملية حتى يوم 2012/5/9 وهو ما يثبت استغلالها للمكرى

على خلاف ما ذهبت اليه في محضر ردّها على التنبيه التجاري وهو ما يتوافق ايضا مع ما جاء بمحضر المعاينة المجرى بسعي من المعقب ضدهم بواسطة عدل التنفيذ "م. م. ز" تحت عدد 131986 بتاريخ 7 مارس 2012 والذي جاء فيه ان المحل الداخلي تم اصلاحه بالكامل وهو جاهزا اما المحل المحدث من المعقبة وغير المشمول بعقد الكراء فما زال على حالته منها .

وانه تم استئناف النشاط التجاري علما وان المحل الواقع اصلاحه واستأنف فيه النشاط هو المكرى اما الدخل الثاني فقد تولت المعقبة احداثه قبل الثورة وبالتالي غير مشمول بعقد الكراء ولذلك يكون جواب الاخيرة في الذكر في محضر ردّها على لتنبيه المؤرخ في 2012/3/23 من ان المحل غير صلح لما اعده له لم يمت للحقيقة بصلة بما يجعل التنبيه الموجه من المعقب ضدهم للمعقبة صحيحا شكلا ومضمونا وقد كان على المعقبة ان تعرض على الاقل معين كراء الايام الاولى من شهر جانفي التي سبقت الثورة بما حملته ( 102د,1774) غير انها لم تفعل بل في انكرت ان تكون قامت باي نشاط خلال كامل سنة 2011 والحال ان احداث الثورة اندلعت بداية من يوم 2011/1/14 كما ورفضت خلاص معينات كراء الاربع اشهر الاولى من سنة 2012 وهو ما يتعارض مع الشهادة الصادرة عن الديوانة والتي تفيد تراجع معاملاتها دون توقفها تماما وبالتالي استغلالها ولو الجزء من الاجل عن المدة موضوع التنبيه التجاري واستحقاق المعقب ضدهم لمعينات الكراء التي رفضت المعقبة خلاصها مما يجعل الايجار قد انفسخ بقوة القانون عملا بالفصل 23 من قانون 1977/5/25 والفصل 18 من عقد الكراء .

هذا ومن جهة اخرى فان تمسك المعقبة باتصال القضاء استنادا الى الحكم الاستعجالي الذي قضى برفض مطلب المعقب ضدهم فان ذلك لا يستقيم قانونا ضرورة انه متى وقع وقع نقاش في الاصل بين المتنازعين حول شمول الكراء لمحل واحد اومحلين ومدى النقص في الانتفاع بالممرى فانه من حسن تطبيق القانون ان يرفض القضاء المتسعجل الخوض في تلك المسائل الجوهرية اما ان تذهب المعقبة الى اعتبار ذلك امر محسوم واتصل به القضاء فذلك لا يستقيم واقعا وقانونا ويتجه الالتفات عن هذا الدفع .

**III في الرد عن المطعن المأخوذ في ضعف التعليل**

لاحظ ان المعقبة اعتبرت انه لا يمكن اعتماد شروط عقد الكراء لان العقد المذكور اضمحل بصدور حكم الملك التجاري الذي قضى بالتجديد غير ان هذا التأويل مخالف للقانون ضرورة ان الحكم الصادر في ملك التجاري يقضي فقط بتعديل شرط من شروط العقد وذلك بتحديد معين الكراء عن مدة التجديد ولا يلغي شروط العقد الذي يبقى قائما ما لم يتعارض مع شروط التجديد الواردة بحكم الملك التجاري وبالتالي فانه متى ثبت ان المعقبة قد خالفت التزاماتها التعاقدية بتعمدها الاحجام عن دفع معينات الكراء عن المدة الواردة في التنبيه ومتى نص عقد الكراء في فصله 18 على ان العقد ينفسخ وجوبا عند مخالفة المتسوغة لشرط من شروطه فان محكمة القرار المنتقد تكون قد احسنت فهم الوقائع وتطبيق القانون بما يتجه معه رفض مطلب التعقيب مطالبا الحكم طبق ما ذكر .

**المحكـــــــمة**

حيث نعت المعقبة على قضاء محكمة القرار المنتقد مخالفة القانون وسوء تطبيقه وضعف التعليل على اعتبار ان استناد المحكمة المذكورة الى احكام المرسوم عدد 40 لسنة 2011 المؤرخ في 2011/5/19 المتعلق بجبر الاضرار الناتجة عن احداث الثورة لم يكن في طريقه ضرورة انه ولئن تضمن ذلك المرسوم التعويض للمتضررين فان النص القانوني الصحيح والمنطبق على قضية الحال هو الفصل 764 من مجلة الالتزامات والعقود الذي يقتضي التنقيص في معين الكراء بقدر نقص الانتفاع ومن ناحية اخرى اعتبرت المعقبة ان النزاع اتصل به القضاء بصدور الحكم الاستعجالي عدد 42727 الذي قضى برفض مطلب التعقيب ضدهم الرامي لاخراجها من المكرى ان لم تدفع معينات كراء سنة 2011 والذي اقر بتعذر الانتفاع بالمكرى" كما تمسكت بالغاء عقد التسويغ المراد فسخه بعد صدور حكم الملك التجاري الذي قضى بالتجديد ، طالبة على ذلك الاساس نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة .

**عن المطعن الاول المأخوذ من مخالفة القانون**

حيث خلافا لما دفعت به المعقبة في نطاق هذا المطعن فان الحكم الاستعجالي الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بـ تحت عدد 42727 بتاريخ 6 ديسمبر 2011، ولئن تضمن تعذّر الانتفاع بالمكرى بمفعول الغير، فانه لا يخول لها الدفع باتصال القضاء بشأن استحقاق معينات الكراء من عدمه ضرورة ان الاحكام الاستعجالية تتعلق بوسائل وقتية لا غير ولا تفصل في اصل الحق حتى وان صدرت ايجابا فمن باب اولى واحرى ان صدرت بالرفض فضلا عن ثبوت اطراف شملهم ذلك النزاع الاستعجالي ولم يشملهم النزاع موضوع قضية الحال من جهة وثبوت اختلاف في المدة المطالب بها في القضيتين من جهة اخرى باعتبار ان المدة المطلوبة في القضية الاستعجالية تتعلق بكراء سنة 2011 حال ان المدة المطلوبة الآن موضوع محضر التنبيه تتعلق بسنة 2011 والثلاثة اشهر الأولى من 2012. واتجه بالتالي ردّ هذا المطعن لوهنه ومخالفته للقانون .

**عن المطعن الثاني المأخوذ من سوء تطبيق القانون**

حيث ان ما ورد في نطاق هذا المطعن في فقرته الاولى بخصوص مدى انطباق احكام المرسوم عدد 40 لسنة 2011 المؤرخ في 19 ماي 2011 على النزاع الحالي لا يتماشى مع احكام الفصل 175 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ضرورة ان الفصل المذكور لا يخول الطعن بالتعقيب ومناقشة سوى الاحكام النهائية وبالتالي لا يخول للطاعن مناقشة ما جاء بالحكم الابتدائي المتولد عن الطعن فيه بالاستئناف القرار النهائي المطعون فيه خاصة اذا لم تتبنى المحكمة الاستئنائية نفس مستندات الحكم الابتدائي رغم اقرارها اياه نصا واعتمدت سندات جديدة لقضائها.

وحيث ولئن استبعدت محكمة القرار المطعون فيه انطباق احكام الفصل 764 من مجلة الالتزامات والعقود على النزاع الحالي فانها خلاف لما جاء بمستندات الطعن لم تستند في ذلك لاعتبار انطباق المرسوم عدد 40 لسنة 2011 الآنف الذكر بل اسست قضاءها على ان التمسك بالفصل 764 الآنف الذكر والذي لم يجيز تنقيص الكراء بقدر نقص الانتفاع بالمكرى لا يكون جائزا الا اذا سبق استصدار

حكم في تعديل معين الكراء على ذلك الاساس وعلى ان قضية الحال لا تعد مجالا اجرائيا ملائما لذلك .

وحيث تفريعا على ذلك وطالما لم يثبت ان المعقبة سعت في استصدار حكم قضائي في تنصيص الكراء استنادا لاحكام الفصل 764 مدني وثبت انه تم الحكم ضد طلب تعديل معين الكراء مناط قضية الملك التجاري المنشورة بين الطرفين فان معين الكراء التعاقدي يبقى هو العامل بين الطرفين منذ تاريخ العقد ومن ثمة فان تعلل المعقبة بعدم استجابة المعقب ضدهم لدعوتها الرامية للتنقيص في معينات الكراء بقدر الانتفاع بالمكرى ليس من شأنه ان يعفيها قانونا من خلاص معينات الكراء الحالة المتخلدة بذمتها ما يجعل قرار الفسخ في طريقه واقعا وقانونا اعمالا لما اتفق عليه الطرفان صلب الفصل 18 من العقد المبرم بينهما نتيجة حتمية لعدم خلاص معينات الكراء وبذلك تكون محكمة القانون وخاصة الفصلين 242 و 764 من مجلة الإلتزامات والعقود لما قضت بالفسخ بما اتجه معه رد هذا المطعن كذلك كسابقه لوهن ما اثير صلبه من دفوعات وذلك بقطع النظر عن مدى ثبوت نقص الانتفاء بالمكرى من عدمه .

**عن المطعن الثالث المأخوذ من ضعف التعليل**

حيث دفعت المعقبة في اطار هذا المطعن بالغاء مفعول عقد التسويغ المسجل بالقباضة المالية بـ في 27 سبتمبر 2000 وذلك بصدور الحكم عدد 1386 بتاريخ 17 ماي 2011 عن المحكمة الابتدائية بـ والقاضي ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين والابقاء على معين الكراء المعمول بينهما بداية من 1 اكتوبر 2011 وتنصيف المصاريف القانونية بينهما بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة معتبرة انه بعد صدور الحكم المذكور صارت العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين قائمة عليه خاصة وان المعقب ضدهم لم يوجهوا لها في اجل شهر مسودة عقد كراء مطابق لمضمون الحكم المذكور حتى تمضي عليه المعقبة وذلك احتكاما للفصل 29 من قانون الاكرية التجارية" مضيفة انها كانت اثارت هذا الدفع الجوهري ذلك من محكمة القرار المنتقد غير انها اغفلت مناقشة والرد عليه وهو ما اورث قضاءها ضعفا في التعليل .

وحيث بمراجعة القرار المنتقد يتضح ان محكمة الدرجة الثانية تناولت بالدرس والنقاش والجواب الدفع المذكور معتبرة انه ولئن قامت المتسوغة بقضية في تعديل معين الكراء قضى فيها تحت عدد 1386 بتحديد العلاقة الكرائية والابقاء على معين المعمول به الطرفين من 1 اكتوبر 2011 فان ذلك الحكم على حالاته لا يعفي من اداء معينات الكراء لاي فترة من فترات التسويغ ولا يضع شروط جديدة يتحملها المالك ليحصل على معينات الكراء وبالتالي فانه لا يجوز الاحتجاج بالحكم المذكور في مواجهة دعوى الفسخ لعدم اداء معينات الكراء وكان موقفها سليما باعتبار ان احكام التعديل في الكراء تهم شرطا او بعض شروط العقد ولا تلغي بقية شروطه ويبقى العقد القديم قائما .

وحيث ان هذا التمشي مطابق لما جاء بالفصل 29 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 الذي جاء فيه ما يلي :

" يجب المتسوغ ما دامت القضية منشورة ان يستمر على دفع معاليم الكراء التي حل اجلها بحساب المقدار القديم او عند الاقتضاء حسب الثمن الذي يمكن على كل حال تعيينه بصفة وقتية من طرف المحكمة المتعهدة طبق احكام الفصل السابق ما لم يقع الحساب بين المسوغ والمتسوغ بعد تعيين الثمن النهائي للكراء المحدد . وفي اجل شهر من تاريخ الاعلام او من تاريخ الحكم النهائي يحرر الطرفان عقدة كراء جديدة حسب الشروط التي عينتها المحكمة اللهم الا اذا خير المتسوغ عدم التجديد او اذا امتنع المسوغ من ذلك ويتحمل احد الطرفين الذي ابدى عدم الموافقة بجميع المصاريف واذا لم يوجه المسوغ في الاجل المذكور مسودة عقدة الكراء مطابقة للحكم المشار اليه ليمضي بها المتسوغ او في صورة عدم حصول الاتفاق في بحر شهر من تاريخ توجيه المسودة فان الحكم او القرار المعين لثمن الكراء ولشروط العقد الجديد يكون بمثابة العقد "

وحيث ان من ضمن شروط انطباق الفصل المذكور ان يستمر المتسوغ في دفع معينات الكراء اثناء نشر القضية وان يكون الحكم الصادر فيها قد قضى بتعديل معينات الكراء كتعديل شروط عقد الكراء الاصلي فضلا على التجديد وهو ما لم يتوفر في قضية الحال وهو ما من شأنه ان يعفي المسوغ من توجيه عقدة تسويغ

جديدة للمتسوغ لانعدام أي موجب لذلك على اعتبار ان العقد الاصلي ظل قائما بعد ان قررت المحكمة الابقاء على الثمن المعمول به بين الطرفين وعدم تعديل أي من شروطه ما يجعل القيام في طلب فسخه في طريقه ومطابقا للقانون .

وحيث يؤخذ مما ذكر ان محكمة القرار المنتقد احسنت تطبيق القانون وكان قضاؤها سليم المبنى واقعا وقانونا ومعللا تعليلا مستساغا ومستفيضا مستمدا مما له اصل ثابت بمظروفات الملف وتعين بالتالي رفض الطعن .

**ولهذه الاسباب**

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 20 جانفي 2016 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة وعضوية المستشارتين السيدتين و

وبحضور المدعي العام السيد وبمساعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة) .

**وحرر في تاريخه**