الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

***عـ26780.2015ـدد القضيــة**

تاريخــه :28-01-2016

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 19 جوان 2015 من طرف الاستاذ "ك. د" المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : "ر. ب. ع. ك"

ضــد: "ا. ب. ر. ب. م. ت" المعين محل مخابرته لدى مكتب نائبه الاستاذ "ع. ا"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 64531 الصادر بتاريخ 17-12-2014 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص مكرى للتداعي الكائن بشارع ... لمدة سنتين بداية من 1-7-2012 بمعين كراء سنوي قدره الفان وسبعة وتسعون دينارا ومليمات 634 واعفاء المستانف من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستانف ضدها ورفض الاستئناف العرضي موضوعا .

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضده وعلى نسخة الحكم المطعون فيه .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغه الشكلية واوضاعه القانونية بما يتعين مطلب التعقيب شكلا .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المطعون فيه قيام المدعية في الاصل المعقبة الان لدى محكمة البداية عارضة انه في تسوغها من المطلوبة المعقب ضده المحل التجاري الكائن بشارع ... بمعين كراء شهري قدره 140 دينار وذلك باعتبار للزيادة الاتفاقية تم وبموجب الحكم عدد 26006 بتاريخ 12-5-2008 تم الترفيع في معين الكراء الشهري الى 145.594د وانها بتاريخ 3-1-2012 تلقتا تنبيها تجاريا في مالك المحل على معنى الفصل 27 من القانون عدد 37 لسنة 2426 تضمن انهاء عقد التسويغ مع عرض التجديد لمدة سنتين وبشرط الترفيع في معين الكراء الى 4200 دينار في السنة لذا وعملا بمقتضيات الفصل 27 المذكور فقد طلبت تكليف خبير في الاكرية يتولى تقدير قيمته كرائية عادلة لمحل التداعي .

وبعد اسيتفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 27651 بتاريخ 25-2-2013 قاضي ابتدائيا برفض طلب تعديل معين كراء المحل التجاري الكائن بشارع .. وفق ما جاء بمحضر التنبيه الذي وجهه للمدعى عليه للمدعية بتاريخ 3-1-2012 بواسطة عدل التنفيذ "ع. ر" حسب رقيمها عدد 2426 وتنصيف المصاريف القانونية بين المتداعيين بما في ذلك اجرة الاختبار العدلي وقدرها ثلاثمائة دينار .

فاستانف المدعى عليه الحكم المذكور وبعد الترافع اصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها الانف تضمين نصه بالطالع .

فتعقبته الطاعنة بواسطة محاميها الذي نسب للحكم المطعون فيه الاخلالات الاتي بيانها :

المطعن الاول : خرق احكام الفصل 25 من قانون 25 ماي 1977:

بمقولة ان محكمة الحكم المنتقد خرقت القانون لما استبعدت تطبيق الفصل 25 من قانون 25 ماي 1977 والحال ان الفصل المذكور مندرج صلب قانون آمر في اعتبار ان مطلب التعديل لا يمكن تقديمه الا بعد مضي ثلاثة أعوام على الاقل من تاريخ استغلال المسوغ للمحل او بعد الشروع في التسويغ المحدد ولا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب الا اذا طرات تغييرات على الاحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الاماكن المسوغة المعينة بوجه للتعاقد او بموجب للتعاقد او بموجب حكم عدلي ... وان احكام الفصل 25 وردت عامة وتنطبق ايضا لما يكون للتنبيه في انهاء امد للتسويغ مع عرض التجديد

بشرط الترفيع في معين الكراء وقد اعتبرت المحكمة ان ترضي الفصل 25 قد تحققا رغم أن الخبير حدد نسبة التغييرات دون 25./. وبالتالي هذا الشرط لم يتوفر .

المطعن الثاني : في ضعف التعليل للمؤمن الافراط في السلطة :

بمقولة ان محكمة الحكم المنتقد لم تتعرض الى الدفوعات المتمسك بها من الطاعنة من حيث تضمينها والرد عليها وان المحكمة لما اكتفت باستعراض عناصر تعديل الكراء دون تنزيل احكام الفصل 25 من قانون 1977 على وقائع قضية الحال تكون قد أخطأت في تكييف فهمها وتحليلها لوقائع الدعوى بتسبيب غير مستساغ طالبا في الاخير النقض مع الاحالة .

المحكمـــة

عن المطعنين لوحدة القول فيهما :

حيث ان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تكييف محضر التنبيه التجاري المعتمد كسند للدعوى واستخلاص النتيجة القانونية منه ولا رقابة عليها في ذلك من لدن محكمة التعقيب طالما التزمت في تكييفها للمحضر بما تحتمله عباراته ومضمونه اذ تضمن مثلما اكدت على ذلك محكمة القرار المنتقد انهاء امد التسويغ مع عرض التحديد بمعين ارفع .

وحيث أن ما ذهب اليه المعقب من اعتبار التنبيه يرمي الى تعديل الكراء على معنى احكام الفصل 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 انما يشكل تحريفا لحقيقة معناه وخروجا عما تحتمله عباراته الصريحة ضرورة ان التنبيه المؤسس على احكام الفصل 25 يقتضي بقاء العلاقة الكرائية مستمرة وغير منتهية ويقتصر على تقديم عرض من احد الطرفين بتغيير معين الكراء في حين ثبت بالرجوع الى التنبيه سند القيام انه تضمن انهاء للعلاقة الكرائية بموفى ستة اشهر من تاريخ توجيهه وعرض امكانية التجديد بشروط جديدة وهو بذلك يندرج ضمن احكام الفصلين 4و27 من القانون عدد 37 لسنة 1977 وبذلك فان ما انتهت اليه محكمة القرار المنتقد انما يدل على فهم صحيح لمحتواه وكان بذلك القرار المنتقد في طريقه وتعين تبعا لذلك رد هذين المطعنين .

لهذه الاسباب :

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

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يو م الخميس 28 جانفي 2016 عن الدائرة الرابعة مدنية برئاسة السيدة وعضوية المستشارتين السيدتين و

بحضور المدعي العام السيدة ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة

.

وحرر في تاريخه -