الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل

محكمــة التعقيــب

***عـ20261.2014ـدد القضيــة**

تاريخـــه :2015/11/12

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الاستاذ "م. ج" المحامي لدى التعقيب بـ بتاريخ 2014/01/12.

نيابة عن : "ن. ر" محل مخابرتها مكتب محاميها الاستاذ "م. ج".

ضد: "م. ج" محل مخابرته بمكتب محاميه الاستاذة "ز. ب. إ".

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عـ46951ـدد والصادر بتاريخ 2013/6/19 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى واعفاء المستانف من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستانف ضدهما ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ "م. ع. ك" حسب رقيمه عـ01049ـدد المؤرخ في 2014/12/10 .

وبعد الاطلاع على نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في الاجل القانوني طبق الفصل 185 من م م م ت.

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

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغه الشكلية والقانونية على معنى الفصل 175 من م م م ت وما بعده من واتجه قبوله شكلا.

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الاصل المعقبة الان لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضة بواسطة محاميها ان في تسوغها من المطلوب المعقب ضده المحل التجاري الكائن بطريق "ر. ق" بمعين سنوي قدره (10800د) والذي اصبح حسب اتفاق ممضى من الطريق بما قدره (500د) للشهر الواحد وتم هذا التخفيض بصورة مؤقتة في مناسبتين الاولى بموجب ملحق كتابي اولي يتعلق بالمدة التي بدايتها 2010/6/01 الى 2011/5/31 والثاني يتعلق بالمدة في 2011/6/07 الى 2011/12/31 والذي جاء فيه وانه ابتداءا من 2012/01/01 يقع الاعتماد على العقد الاصلي بما في ذلك احترام الزيادة المنصوص عليها بالفصل 3 وامام عجزها على تطوير نشاطها بسبب الكساد السائد واستحالة ايجاد مداخيل كافية لتغطية المصاريف الضرورية يطلب مبدئيا الاذن بتكليف خبير عدلي في الاكرية التجارية للوقوف على حقيقة الامر وتقدير القيمة الكرائية العادلة للتسويغ .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عـ27557ـدد الصادر بتاريخ 2012/4/23 قاضي ابتدائيا باعتبار التسويغ قد تجدد بين الطرفين في خصوص المحل التجاري الكائن بـ ... واعتباره مقدار ب(983د6679) في السنة وذلك بداية من 5 نوفمبر 2011 تاريخ القيام وحمل المصاريف القانونية بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة بثلاثمائة دينار انصافا بين الطرفين.

وحيث استانفت نائب الطاعن فقضت محكمة الاستئناف بالحكم السالف تضمين نصه.

وحيث تعقبه نائب الطاعنة ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الوحيد : خرق القانون وضعف التعليل:

اعتبرت محكمة القرار المنتقد الطاعنة مخلة باجراء اساسي في القيام وهو تقديم مطلب تخفيض بواسطة عدل تنفيذ وفي صورة عدم الاتفاق خلال الثلاثة اشهر الموالية يحكم فيه وفق الفصلين 28 و29 من قانون الاكرية التجارية وهو مخالف للقانون في طلب الطاعنة يختلف عن المطالب العادية المشار اليها بالفصلين 24 و25 في القانون المذكور إذ انه طلب ناتج عن نكول المالك ورفضه قبول الاتفاق على التخفيض وهو لا يستوجب احترام شرط توجيه التنبيه المسبق بواسطة عدل منفذ وانتظار مدة ثلاثة اعوام عن بداية العلاقة بل ان الطلب يرمي لمواصلة العمل بالاتفاق الكتابي القائم بين الطرفين والذي نفذ بينهما مؤقتا من المالك رفض قبوله رغم عدم تغيير

الاسباب الاقتصادية القاهرة المرتبطة بالصعوبات الاقتصادية ورغم الاضرار الجسيمة الحاصلة بالمكرى بعد سرقته اثناء فترة الانفلات الأمني وان المشرع لم يشترط احترام اجل معين بالنسبة للحالات الخاصة التي سبقها الاتفاق ومن جهة اخرى فإن الفصل 31 من قانون الاكرية التجارية اقر مبدا عاما وهو ان جميع الدعاوي المقام بها بناء على تطبيق هذا القانون غير القضايا المنصوص عليها بالفصل 27 من القانون الى الفصل 30 منه يقع البت فيها وفق احكام القانون العام وهذا يعني ان قانون الاكرية التجارية اوجب الاتباع كلما تعلق الامر بمراجعة الكراء اما بقية القضايا الاخرى المتولدة عن القانون الغرامة الحرمان والخروج من المكرى فهي من انظار الحق العام وبالتالي لم تخطئ الطاعنة في قيامها امام دائرة الملك التجاري ان الاضرار في تحديد معين الكراء لم يكن خارج نطاق الفصول التي تفرض تقديم مطلب مسبق في الغرض وان المحكمة بقرارها خرقت القانون وكان حكمها ضعيف التعليل لذا طلب قبول التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الاحالة.

المحكمـــــــة

عن المطعن الوحيد المستمد من خرق القانون وضعف التعليل :

قولا بان المشرع لم يشترط توجيه تنبيه او طلب في التخفيض للمالك بواسطة عدل التنفيذ وانتظار ماله لمدة ثلاثة اشهر قبل القيام قضائيا على معنى الفصلين 28 و29 من قانون الاكرية التجارية على اعتبار أن الامر يتعلق بتنفيذ اتفاق قائم بين الطرفين قاضي بالتخفيض ونكول المالك في هذا الاتفاق مما يجعل القيام يكون على مقتضى قواعد القانون العام وفق ما خوله الفصل 31 من قانون الاكرية التجارية.

وحيث ان الامر في طلب تعديل معين كراء محل تجاري بالحط منه اوالترفيع فيه.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد اجاز الفصل 24 تحت عنوان معين الكراء في قانون الاكرية التجارية عـ37ـدد لسنـ1977ـة تعديل معين كراء العقارات والمحلات الخاضعة لاحكامه سواء كانت محددة اولا بطلب من احد الطرفين وضبط طريقة ذلك بالفقرة الثانية من الفصل الذي اوجب تقديم المطلب الرامي للتعديل بواسطة عدل منفذ وانه في صورة عدم توصل الطرفين الاتفاق بينهما بشان هذا المطلب خلال الثلاثة اشهر الموالية لتقديمه فإنه يقع الحكم فيه طبق الفصلين 28 و29 من القانون ذاته أي ان المشرع ضبط شكلية تقديم هذا المطلب والتي جاءت في

صيغه الوجوب ولا يمكن الاتفاق على مخالفتها وهي تقديمه بواسطة عدل منفذ كما اوجب امهال الطرف الموجه له لمدة ثلاثة اشهر للتشاور بشان التعديل وذلك بغاية فسح المجال للطرفين للاتفاق وتفعيل ارادتهما لكن عند تعذر الاتفاق فقط بانقضاء المدة المذكورة يقع اللجوء للتقاضي لدى المحكمة وبحسب الاجراءات والاجال المضبوطة بالفصلين 28 و29 من القانون وان الاجراءات الواردة بهذا القانون يخص قانونا استثنائيا يهم النظام العام الاقتصادي وهي لذلك اجراءات اساسية واجبة الاتباع في كل الحالات خاصة وأن المشرع لم يستثني منها صورة الاتفاق الاسبق بين الطرفين على العمل بالتخفيض في معين الكراء بل انصرفت ارادة المشرع من خلال احكام الفصل 24 والفصل 25 الى تقييد حق التعديل من طرفي العقد يجعله مقيدا باجراءات واجال حفاظا على الاصل التجاري وان محكمة القرار المنتقد احسنت تعليل قرارها في الغرض بما يتفق واحكام القانون واتجه رد المطعن المتمسك به لعدم وجاهته وعدم تقديمه ما يوهن هذا الحكم.

ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 2015/11/12 عن الدائرة المدنية 13 برئاسة السيدة وعضوية المستشارتين السيدتين و بمحضر الادعاء العام السيدة بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحـــرر في تاريخـــــه