الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

***عـ43371.2016ـدد القضيــة**

تاريخــه :2017-03-14

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 25 اكتوبر 2016 و المرسم لدى هذه المحكمة تحت عـ43371ـدد من الاستاذ "ر.ي" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : "م.ط" .

من جهــة

ضـــد : "م.ب"

من جهة أخرى

طعنا في القرار الاستئنافي الاستعجالي عدد 1877 الصادر بتاريخ 2016/07/01 عن محكمة الاستئناف بـ .

والقاضي : نهائيا استعجاليا بقبول الاستئناف شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك باعتبار بداية سريان العمل بمعين الكراء الجديد انطلاقا من يوم التنبيه بالتعديل الموافق ليوم 13 فيفري 2015 واعفاء المستانف من الخطية والاذن بالارجاع اليها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على الطرفين انصافا بينهما.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة "ن.ك" حسب محضرها عـ5506ـدد بتاريخ 29 اكتوبر 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 11 نوفمبر 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا مع النقض والاحالة والاعفاء.

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

مــن حيــث الشكــل :

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

مــن حيــث الأصــل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب ضده) لدى محكمة البداية عارضا انه متسوغ من المطلوب (المعقب ضده) محلا تجاريا معدا لبيع المرطبات بمعين كراء شهري قدره مائة وعشرين دينارا الامر الثابت من كتب الكراء المؤرخ في 2008/08/08 والمسجل بالقباضة المالية لـ في 2009/02/29 وقد تلقى من هذا الاخير تنبيها لتعديل الكراء وذلك بالترفيع فيه الى ثلاثمائة وخمسين دينارا مضيفا ان معين الكراء المعروض متسم بالشطط لذلك فهو يطلب الاذن تحضيريا بانتداب خبير مختص في مادة الاكرية التجارية ليتولى تقدير القيمة الكرائية العادلة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ2009ـدد بتاريخ 2015/12/16 يقضي ابتدائيا استعجاليا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بمعين كراء شهري قدره مائة وخمسة وثلاثون دينارا (135،000د) بداية من تاريخ رفع الدعوى الموافق لـ2015/10/10 وحمل المصاريف القانونية عليهما انصافا بينهما بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة بمائتين وخمسين دينارا (250،000د).

وحيث استأنف المطلوب في الأصل الحكم الابتدائي فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه بالطالع.

فتعقبه بواسطة محاميه استنادا لمطعنين اثنين:

المطعن الأول : عدم احترام المعقب ضده للأجل المضروب له وسوء تطبيق القانون:

قولا ان محكمة الحكم المنتقد أساءت تطبيق القانون لما تغاضت عن عدم احترام المدعى في الأصل (المعقب ضده) للأجل المضروب له لمراجعة شروط العقد باعتبار ان ذلك يهم النظام العام وفقا لما استقر عليه فقه قضاء محكمة التعقيب وبذلك فان هذا الأجل المقدر بثلاثة أشهر لا يقبل القطع ولا التعليق وهو اجل سقوط لا اجل تقادم (القرار التعقيبي عـ884ـدد المؤرخ في 3 مارس 1977 والقرار التعقيبي عـ22874ـدد المؤرخ في 2003/04/22 والقرار التعقيبي عـ15250ـدد المؤرخ في 12 فيفري 2008 والذي جاء به :"ان ما تضمنه الفصل 27 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بالاكرية التجارية من تحديد لاجل القيام بالمنازعة في اسباب الامتناع من التحديد او المطالبة بغرامة الحرمان او المنازعة بشان الشروط المعروضة للتجديد بثلاثة اشهر انما هو اجل سقوط لا اجل تقادم ومن ثمة فان هذا الأجل على معنى ما اقتضاه الفصل 13 من م م م ت لا يقبل قطعا او تعليقا على معنى فصول م ا ع".

وزيادة عن بداهة الاختلاف لفظا ومصطلحا ومقصدا بين التقادم والسقوط وان الفصل 27 من القانون عـ37ـدد المذكور انتقى المشرع عند سنه للفظ السقوط في مدلوله الفني ورتب عنه الجزاء الصريح بفقدان المتسوغ حق القيام بمضي الأجل المذكور به وان اجل الاستنهاض لا يحتمل لا التعليق ولا القطع (قرار تعقيبي مدني عـ29310ـدد مؤرخ في 2010/01/18) وقد كرس فقه القضاء هذا الاتجاه في قرارات متعددة مستقرا بذلك على "سقوط حق المستأجر بدعوى النزاع في اسباب الامتناع من تحديد الإيجار او بدعوى المطالبة بغرامة الحرمان او بدعوى الاعتراض على الشروط الجديدة بمضي اجل مسقط مدته ثلاثة اشهر بداية من تاريخ اتصاله بالتنبيه".

وقد ذهبت محكمة التعقيب في قرارها عـ35664ـدد المؤرخ في 1995/4/9 الى انه :"من الثابت فقها وقضاء وتشريعا انه بانقضاء اجل ثلاثة اشهر من تاريخ بلوغ جواب صاحب الملك الى المتسوغ وفي مغيب حصول

التعديل او السعي فيه يكون المعين الجديد المعروض هو المعتبر وبقبول حكمها وفقا لما اقتضته الفقرة الاخيرة من الفصل 27 من القانون عـ37ـدد المؤرخ في 25 ماي 1977" وعليه يفقد المتسوغ حق الالتجاء الى المحكمة (قرار تعقيبي مدني عـ8924ـدد مؤرخ في 1994/02/7) وتبعا لذلك فقد اساءت محكمتا الموضوع تطبيق القانون وحرفتا منطوق الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية المتعلق باجل الثلاثة اشهر مما يجعل الحكم المطعون فيه عرضة للنقض مع الاحالة وهو الملتمس.

المطعن الثاني : ضعف التعليل:

قولا ان محكمة الاستئناف عللت عدم اعتماد دفع موكله قولا :"وحيث ان عدم تلقى المالك (المستانف) لجواب من المتسوغ (المستانف ضده) وعدم قيام المتسوغ بدعوى تعديل الكراء لا يعتبر تسليما بمعين الكراء المقترح ضمن مطلب التعديل ... وكانت محكمة البداية على صواب لمات قبلت التعهد بدعوى تعديل الكراء ... ولا يمكن اعتبار هذا التعليل بمثابة مناقشة لدفع موكله مما اورث الحكم المنتقد ضعفا في التعليل وهضما لحقوق يبرر طلب نقضه مع الاحالة.

المحكمـــــة

عن المطعن المثار من المحكمة والمتعلق بالاختصاص الحكمي:

حيث ان قضية الحال في تعديل الكراء وهي مرفوعة من المدعي في الاصل (المعقب ضده حاليا) ضد المطلوب في الاصل (الطاعن حاليا) وعرض فيها انه متسوغ لمحل تجاري من هذا الاخير بمعين كراء شهري قدره مائة وعشرين دينارا وانه تلقى تنبيها من معاقدة بالتعديل في معين الكراء وذلك بالترفيع فيه الى ثلاثمائة دينار شهريا وطلب انتداب خبير لتقدير قيمة الكراء العدالة.

وحيث جاء بالفصل 28 من القانون المؤرخ في 25 ماي 1977ما يلي :"اذا قبل المسوغ التحديد وكان النزاع يتعلق بالثمن او بالمدة او بالشروط القانونية او بجملة هذه العناصر فان الطرفين المتعاقدين يحضران مهما كان مبلغ الكراء امام رئيس المحكمة الابتدائية بالجهة الكائن بها العقار او امام الحاكم الذي ينوبه وهو الذي يتعهد بالقضية ويبت فيها حسب الاجراءات المقررة في القضايا الاستعجالية".

وحيث حدد هذا النص الجهة المختصة حكميا بالنظر في دعوى تعديل الكراء وتتمثل في رئيس المحكمة او الحاكم الذي ينوبه واستعار المشرع إجراءات القضاء ألاستعجالي وجعلها عاملة عند طلب تعديل الكراء.

وحيث اتضح بالرجوع الى منطوق نص الحكم الصادر عن محكمة الحكم المنتقد انه موصوف بالصبغة الاستعجالية في حين ان قضية الحال تتعلق بطلب تعديل كراء لا علاقة له بما يختص به القاضي الاستعجالي من حيث الموضوع الذي تنعقد ولايته الحكمية بتوفر شرطين اثنين في المطلب المرفوع اليه وهما التأكد وعدم المساس بالأصل.

وحيث ان ما يستعيره قاضي الاكرية التجارية من منظومة القضاء الاستعجالي لا يتعدى الجانب الإجرائي كمواعيد الحضور وطريقة التبليغ وذلك بصريح الفصل 28 من قانون ماي 1977.

وحيث يتضح مما سبق ذكره ان وصف محكمة الحكم المطعون فيه لحكمها بالاستعجالي فيه خرق لقواعد الاختصاص الحكمي لذلك تعين نقض حكمها مع الاحالة.

ولهــذه الأسبــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 14 مارس 2017 عن الدائرة المدنية الثانية برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيدين و الممضين عقبه وبحضور المدعي العام السيدة ومساعدة الكاتبة السيدة .

وحـــرر فـي تاريخـــــه