الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل

محكمــة التعقيــب

*** عدد 37841 القضيــة**

تاريخــه08 مارس 2017

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 6 ماي 2016 من الاستاذ "ا.ب" . نيابة عن: "ع.ب".

ضد:"ع.ع"

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الصادر عن المحكمة الابتدائية بـ باعتبارها محكمة استئناف للأحكام الصادرة عن حكام النواحي الراجعين بالنظر لدائرة قضائها تحت عدد 3317 بتاريخ 2016/02/29 القاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده بمائتي دينار (200.000د) لقاء اتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ بـ الاستاذ "ع.ل" حسب رقيمه عدد 10332 المؤرخ في 2016/05/21 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المقدمة في 02/جوان 2016 .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المحررة في 2016/11/24 والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا والنقض والإحالة مع الإعفاء.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175و185 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده) راهنا بتاريخ 25 جوان 2014 لدى محكمة ناحية عارضا انه سوغ للمطلوب في الأصل المعقب راهنا محلا ليستغله في بيع الخضر وقام المدعي بالتنبيه عليه بالترفيع في معلوم الكراء بحساب 500د بموجب محضر التنبيه عدد1312 المؤرخ في 2014/01/20 وعدل التنفيذ "ن.ع" ومر على تاريخ التنبيه المذكور أكثر من خمسة أشهر ولم يتم الاتفاق بين الطرفين على معين كراء محدد ولم يرفع المطلوب الأمر الى القضاء طبقا لمقتضيات الفصل 24 من القانون عدد37 لسنة 1977 وبذلك فان معين الكراء الجديد يكون واجب الدفع ابتداء من تاريخ المطلب وقام بالتنبيه عليه بضرورة أداء ما تخلد بذمته الا انه رفض الإذعان للطلب .

لذلك فان المدعي يطلب الحكم بالزام المطلوب باعتماد المعين الجديد للكراء والمقدر بخمسمائة دينار شهريا بداية من تاريخ محضر التنبيه كإلزامه بأداء 2250.000د بعنوان الفارق في معينات الكراء الواجب ادائها و84.665د معلوم محضر التنبيه في الترفيع في الكراء رقيم 1312 و300.000د أجرة محاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد1550 بتاريخ 2015/02/17 والقاضي ابتدائيا بالزام المدعي عليه بان يؤدي للمدعي المبالغ التالية :1) الفان ومائتين وخمسون دينار (2250.000د)لقاء الفارق في معينات الكراء في المدة المتراوحة بين شهر جانفي 2014 الى حدود شهر جوان 2014

2)اربعة وثمانون دينار و665 مليمات (84.665د) لقاء معلوم محضر التنبيه بالترفيع في الكراء.

3)مائة دينار(100.000د)لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنفه المطلوب في الأصل طالبا نقضه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى فقضت محكمة الدرجة الثانية بنقضه وفقا لما هو مبين بالطالع.

فتعقبه الطاعن طالبا نقضه مع الإحالة ناسبا له ما يلي:

1)في تحريف الوقائع:

قولا بان نص التنبيه لم يتضمن اي عرض للتجديد بشروط جديدة وإنما كان صريحا في تعلقه بتعديل معين الكراء فحسب وعليه يكون موضع التنبيه الفصل 24 من قانون الاكرية التجارية الذي لم يتضمن اي إشارة لوجوب تضمني نص الفصل 27 من نفس القانون صلب محضر التنبيه. اذ الفصل 27 يتعلق بالمنازعة في أسباب الامتناع من التجديد او المطالبة بغرامة الحرمان او برفض الشروط المعروضة في عقد جديد وهي ثلاثة حالات لم يتضمنها محضر التنبيه الموجه للمعقب ضرورة ان المعقب ضده لم يعرب عن امتناعه من التجديد كما لم يطلب منه الخروج من المكرى ولم يعرض شروط جديدة صلب عقد جديد .ولذلك عارض المعقب بان إقحام الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية صلب نص التنبيه لا يعتبر الا تزيدا الهدف منه هو إحداث التباس على ذهن المحكمة وبل الفعل ذلك ما وقعت فيه محكمة البداية وتبعتها في ذلك محكمة الحكم المطعون فيه التي انطلقت في تأسيس حكمها على الفصل 27 في حين لا يعتبر مجالا للدعوى بين الطرفين وعليه فان اطار الدعوى هو الفصل 24 من قانون 25 ماي 1977 ينص على"في صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر الموالية فان مطلب التعديل يقع الحكم في شانه طبق الفصلين 28و29 من هذا القانون".والفصل 532 من م ا ع ينص على ان القانون لا يتحمل الا المعنى الذي تقتضيه عباراته فحسب وضع اللغة وعرف الاستعمال ومراد واضح القانون. وان لفظة خلال الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ تقديم طلب التعديل يوم من الثلاثة اشهر شرع للاتفاق حول مبلغ الزيادة وذلك تطبيقا لمبدأ ان لفظ القانون لا يتحمل الا معناه طبقا لوضع اللغه .

وقد صدرت عدة قرارات تعقيبية فهمت فهما صحيحا الفصل 24 (عدد11931 من 1985/02/25).

وقد نزلت محكمة الحكم المطعون فيه مطالب تعديل الكراء الذي كان في اطار الفصل 24 من قانون الاكرية التجارية منزلة التنبيه بإنهاء الكراء او التنبيه بعرض شروط صلب عقد جديد وهو ما يعني خرقا واضحا للفصلين 24 من قانون الاكرية التجارية و532 من م ا ع مما يعرض قضائها للنقض.

المحكمة:

عن المطعنين معا لتداخلهما :

حيث اقتضى الفصل 24 من القانون عدد37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 انه"يمكن تعديل معين كراء العقارات والمحلات الخاضعة لأحكام هذا القانون سواء كانت مجددة ام لا يطلب من احد الطرفين مع مراعاة الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 28و29 من هذا القانون ويجب ان يقدم المطلب بواسطة العدل المنفذ وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر الموالية فان مطلب التعديل يقع الحكم في شانه طبق احكام الفصلين 28و29 من هذا القانون ويكون معين الكراء الجديد واجب الدفع ابتداءا من تاريخ المطلب اللهم اذا اتفق الطرفان سواء قبل او اثناء رفع القضية على تاريخ اقدم او احدث من ذلك.

وحيث يخلص من عبارات الفصل المذكور ان اجل الثلاثة أشهر الموالي لتاريخ إبلاغ الإعلام بتعديل معين الكراء هو اجل جعل لإيجاد حل توفيقي بين الطرفين في خصوص معاليم الكراء المعروضة وانقضاء وبانقضاء ذلك الاجل دون حصول اتفاق يحق لكل واحد من الطرفين ان يمارس حقه بطريقة المراجعة القضائية.

وحيث ورجوعا للحكم المنتقد ولاوراق الملف يتضح ان المعقب ضده كان وجد تنبيها للمعقب في طلب الترفيع في الكراء الى مبلغ خمسمائة دينار في الشهر..." وركز دعواه على اساس الفصل 24 السالف بسطه.

وحيث ان التنبيه محل النزاع وان تضمن تنصيص لعبارات الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية فهو مجرد تنبيه في تعديل معين الكراء لا غير وهو يتنزل تبعا لذلك في اطار نظام قانوني مناطه الفصل 24 من القانون المذكور وهو نظام مختلف عما اذا تعلق التنبيه بالمنازعة في اسباب الامتناع من التجديد او المطالبة بغرامة الحرمان او برفض الشروط المعروضة .

وحيث ان محكمة القرار المطعون لمجرد ورود عبارات الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية بنص التنبيه اعتبرت ان الفصل المذكور هو المنطبق وان آجال الثلاثة أشهر المنصوص عليها به هي آجال سقوط لا تقبل القطع او التعليق وانه بانقضائها يفقد الطاعن حقه في طلب تعديل معينات الكراء وانتهت تبعا لذلك بتأييد حكم البداية القاضي لصالح الدعوى والمعلوم موضوع التنبيه .

وحيث ان محكمة القرار المنتقد بترتيبها تلك النتيجة وإهمالها لصيغة التنبيه ولأحكام الفصل 24 سند الدعوى تكون قد أخرجت النزاع من اطاره الواقعي والقانوني الصحيح .اذ ان صيغة التنبيه موضوع الدعوى تدل على انه مجرد تنبيه للوصول الى حل اتفاقي بين الطرفين بشان معلوم الكراء على معنى الفصل 24 الذي لم يرتب المشرع صلبه اي جزاء في صورة عدم اذعان المنبه عليه للتنبيه بل ان ذلك يعني عدم الوصول الى اتفاق او صلح وهو ما يخول لكل طرف القيام امام المحكمة المختصة في اطار قانوني غير اطار الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية سواء من حيث القيام او من حيث وقائع النزاع ....وانما هو يفتح الباب للطرفين للتقاضي وفقا لنظام قانوني مختلف.

وحيث تكون محكمة القرار المنتقد والحال ما ذكر قد اخرجت الدعوى من اطارها الواقعي والقانوني السليم واورثت حكمها تبعا لذلك تحريفا للوقائع وخرقا للقانون وجعلته لذلك مستوجبا للنقض مع الاحالة.

ولهذه الاسباب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف

لاحكام محاكم النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بالجلسة المنعقدة يوم الاربعاء 8 مارس 2017 عن الدائرة المدنية الثامنة المتالفة من رئيستها السيدة

وعضوية المستشارتين و وبحضور المدعي العام السيد ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر بتاريخه.