

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*ع2016.35438دد القضية

تاريخه: 2017-01-04

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 07 مارس 2016 عدد 6577 من الاستاذ "ر.ع" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : "ع.ش" ،

ضد : "ر.م" ، "ع.ب" "ر.م" ، "ر.م" ، "ع.م" ،

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 58644 الصادر عن محكمة الاستئناف

ب بتاريخ 04 جانفي 2016 والقاضي "نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا و في الاصل بإقرار الحكم الابتدائي و اجراء العمل به وتخطيه المستأنف بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليه و تغريمه لفائدة المستأنف ضدهم بأربعمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي و اشراف المحاماة"

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ

الاستاذ "م.خ" حسب محضره عدد 66566 بتاريخ 23 مارس 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 29

مارس 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول

مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا و الحجز.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

للمراجعة ما لم يحصل اتفاق على عكس ذلك و تنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين
بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة بثلاثمائة و ستة و ثلاثين ديناراً 336.000 د"

فاستأنفه المدعى عليه في الأصل مستندا الى ما يلي:

ان محكمة البداية اعتبرت ان التنبيه الصادر عن منوبه يتعلق بتعديل الكراء و الحال
ان التنبيه المذكور انما يتعلق بطلب انهاء التسويغ مع عرض التجديد بمعين كراء جديد مثلما
هو واضح من مضمونه و هو يخضع للفصلين 4 و 27 من قانون الاكزية التجارية و ليس
الفصلين 24 و 25 الذين يطبقان في صورة التعديل و ان ما جاء في تعليل محكمة البداية في
غير طريقه و انبنى على تحريف لمضمون التنبيه و سوء تطبيق القانون 25 ماي 1977 .
ان تحديد معلوم الكراء الجديد يكون حسب شروط الفصل 22 من قانون 25 ماي
1977 الذي جاءت عناصره على سبيل الذكر لا الحصر و بالرجوع لتقرير الخبير يتبين ان
شروط الترفيع متوفرة اعتمادا على عناصر التقدير التي قدمها الخبير فعملية التنظير
بالمحلات المجاورة تؤكد بان معلوم الكراء زهيد جدا مقارنة بما هو معمول به بالنسبة
للمحلات المقارنة و بالنسبة للعنصر المتمثل في تطور الأسعار فقد اكد ان الأسعار ارتفعت
بين 2010 و 2014 بنسبة 19 بالمائة .

ان الخبير لاحظ ان الزيادة يمكن ان تكون بـ 4 بالمائة و ان ما توصل اليه لا يرتكز
على اي أساس فموقع المحل ممتاز و ان أهمية الموقع هو عنصر من عناصر التقدير طبق
الفقرة 3 من الفصل 22 من قانون 25 ماي 1977 . و هو ما يجعل معلوم الكراء المقترح هو
معلوم ضعيف و لا يتماشى و عناصر التقدير التي اعتمدها الخبير و ان الاقتراح الذي اورده
لا يقيد المحكمة التي يمكنها ان تحدد معلوم الكراء بما يتوفر لها من عناصر و معطيات.
وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الاستئناف حكمها المشار اليه
بالطالع مؤسسا على ما يلي :

-ان التنبيه بالإنهاء مع عرض التجديد بشروط جديدة لا يختلف في مضمونه و اثاره
عن قبول التجديد بشروط جديدة المنصوص عليها بالفصل 5 فقرة اخيرة من قانون الاكزية
التجارية ذلك انه في كلا الحالتين تفتح الباب امام المتسوغ للمنازعة في شان الشروط
المعروضة عليه و التي تتعلق اساسا بمعينات الكراء الجديد المقترحة من قبل المتسوغ .

- انه سواء كان القيام على مقتضى الفصل 27 او الفصل 28 من قانون الاكزية التجارية فان الطلب يتعلق بتقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرى التجاري في تاريخ التنبيه على معنى احكام الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية و بالتالي لا يختلف عن طلب التعديل المنصوص عليه بالفصل 24 من نفس القانون و بالتالي فهو يخضع لضوابط وشروط التي افردتها المشرع بالفصل 25 و هي ان التعديل لا يمكن ان يقبل إلا بعد مضي ثلاثة اعوام على الاقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل لو بعد الشروع في التسويغ المجدد علاوة انه لا يقبل إلا اذا طرأت تغييرات على الاحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة الكراء .

-لقد ثبت من تقرير الاختبار ان الشرط الاول للتعديل توفر غير ان الشرط الثاني كان منعما باعتبار ان التغييرات الطارئة على الاحوال الاقتصادية لم تبلغ الى حد حصول تغيير تجاوز ربع قيمة كراء المحل موضوع النزاع بما اتجه معه رفض طلب الترفيع في معين الكراء .

فتعقبه المستأنف ناعيا عليه ما يلي :

خرق الفصول 4 و 22 و 24 و 25 و 27 من قانون 25 ماي 1977.

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون انبنى حكمها على سوء فهم لمقتضيات قانون الاكزية التجارية و خلط واضح بين مؤسسة التجديد و مؤسسة التعديل و مؤسسة الانهاء مع عرض التجديد بمعين كراء جديد التي جاء بها قانون 25-05-1977 لما اعتبر انه لا وجود لأي فرق بينها و انه في جميع الحالات فان تحديد الاجرة الجديدة يعتبر تعديلا و يخضع لشروط مرور الثلاثة سنوات و تغير الحالة الاقتصادية بنسبة الربع.

فبالنسبة للتجديد فقد نظمه الفصل 5 من قانون 25-05-1977 و هو من حقوق المتسوغ وخصه به و هو يحصل بتوجيه تنبيه منه الى المالك ستة اشهر قبل انتهاء العقد او في كل وقت طيلة التجديد يعلمه فيه برغبته في تجديد الكراء و يتعين على المتسوغ ان يرد على ذلك العرض بنفس الصيغة و في بحر ثلاثة اشهر بامتناعه او قبوله للتجديد او بقبوله حسب شروط جديدة . وفي صورة اتفاق الطرفين على التجديد لكن بقي الخلاف حول المدة و معلوم الكراء فانه يقع الالتجاء للمحكمة ذات النظر في خلال الثلاثة الاشهر الموالية لتاريخ

التنبيه او الرد الصادرين عن المالك طبق لمقتضيات الفصل 27 من نفس القانون و يقع تحديد معلوم الكراء طبق الفصل 22 .

و بالنسبة للتعديل فهو يدخل في تحديد معلوم الكراء اذ انه من المتفق عليه ان العقد شريعة الطرفين و الذي يقتضي عدم تغيير اجرة الكراء الى نهاية العقد لكن المشرع و تجاوزا لمبدأ القوة الالزامية للعقد و لكي يتفادى الاضرار بالمؤجر الذي لا يمكنه المطالبة بتعديل الاجرة و لو تغيرت الظروف و لكي يتفادى ايضا الاضرار بالمتسوغ الذي يبحث عن الاستقرار باجرة معقولة فقد خول للطرفين طلب تعديل الكراء سواء كانت مجددة ام لا . و تكريسا لهذا الاستثناء وضع المشرع مبدأ التعديل الاتفاقي المضمن بالفصل 26 الذي يتضمن شرطا يتعلق بالسلم المتغير و هو الشرط الذي يربط بمقتضاه الطرفان تغيير معلوم الكراء بمعيار موضوعي لا يتدخل فيه الطرفان .

وقد نص المشرع ايضا على التعديل القانوني بالفصلين 24 و 25 إلا ان هذا التعديل القانوني مرتبط بشرطين الاول مضي ثلاثة سنوات على الاقل بداية بالعمل بالأجرة المطلوب تعديلها و الثاني تغير الحالة الاقتصادية بما من شأنه ان تدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة الكراء .

و انه بخلاف التجديد الذي لا يصدر إلا عن المتسوغ او الانهاء مع عرض التجديد الذي لا يصدر إلا عن المالك فان طلب التعديل يمكن ان يصدر سواء من المسوغ او المتسوغ مثلما يتضح من مقتضيات الفصل 24 من القانون و له شروط خاصة اذ حدد المشرع أجلا قدره ثلاثة اشهر من تاريخ صدور التنبيه ليتمكن الطرفين من إيجاد صيغة الاتفاق وفي صورة عدم الاتفاق فانه للحريص منهما ان يتوجه للقضاء و يقع البحث في مدى توفر شروط الفصل 25 من نفس القانون

وان التنبيه موضوع قضية الحال لا يدخل في إطار التعديل او الرد على طلب التجديد انما هو تنبيه بالإنهاء مع عرض تجديد الكراء و في هذه الحالة فهو يخضع للفصلين 4 و 27 من قانون 25 ماي 1977 اذ عندما يتصل المتسوغ بتنبيه حسب هذه الصيغة فانه يحق له القيام مباشرة بطلب غرامة الحرمان او المنازعة في اسباب الامتناع من التجديد او رفض الشروط المعروضة في شان العقد الجديد امام المحكمة المختصة .

و ان المشرع لم يشترط البحث في تغيير الحالة الاقتصادية او مرور ثلاثة سنوات إلا في حالة التعديل .

و بذلك تكون محكمة الاستئناف قد اخطات عندما اعتبرت ان موضوع الطلب لا يختلف عن دعوى التعديل المنصوص عليه بالفصل 24 و ان تعديل الكراء يخضع لشروط الفصل 25 المتعلق بالمدة و تغير الحالة الاقتصادية .

و ان سوء فهم محكمة الاستئناف لقانون 1977-05-25 ادى بها الى تأييد الحكم الابتدائي القاضي برفض طلب التعديل لعدم توفر شرط تغير الحالة الاقتصادية و تبنت هذا الموقف و اكدته ضمن حيثياتها عندما تعرضت الى شرط تغير الحالة الاقتصادية و الحال انه ما كان عليها ان تستند اليه طالما ان التنبيه موضوع قضية الحال لم يكن في التعديل .
و طلب بناءا على ذلك قبول مطلب التعقيب شكلا و في الأصل بنقض الحكم المطعون فيه و ارجاع القضية لمحكمة الاستئناف بـ .

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بخرق الفصول 4 و 22 و 24 و 25 و 27 من قانون

25 ماي 1977.

حيث ينحصر النزاع في قضية الحال في معرفة هل ان المشرع في قانون 25 ماي 1977 اخضع مطلب تعديل الكراء و مطلب تقدير القيمة الكرائية العادلة لمعين الكراء الجديد بناءا على طلب تجديد الكراء لنفس النظام القانوني .

حيث اعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه انه طالما كان القيام على معنى الفصل 27 من قانون الاكزية التجارية يهدف الى تقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرو التجاري في تاريخ التنبيه فانه يتعلق بتعديل القيمة الكرائية المقترحة بما يتماشى و القيمة الكرائية العادلة طبق الفصل 22 و بالتالي لا يختلف عن طلب التعديل المنصوص عليه بالفصل 24 و هو ما يجعله يخضع لاحكام لشروط الفصل 25 من نفس القانون .

و حيث يتضح ان ما توصلت اليه محكمة الحكم المطعون فيه من نتيجة أساسه الاستنتاج و القياس و ليس النص الصريح .

و حيث ان اعتماد القياس لا يكون إلا إذا تعذر الحكم بنص صريح عملاً بأحكام الفصل 535 من مجلة الالتزامات والعقود.

و حيث اقتضى الفصل 24 بأنه يمكن تعديل معين كراء العقارات و المحلات الخاضعة لأحكام هذا القانون سواء كانت مجددة ام لا بطلب من احد الطرفين مع الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 25 و 26 من هذا القانون .

و حيث يؤخذ من هذا الفصل ان المشرع خول لطرفي العقد وقبل نهايته المطالبة بتعديل معين الكراء و أحاط هذه الإمكانية بشروط حددتها أحكام الفصلين 24 و 25 .

و حيث يتضح من أحكام الفصلين 24 و 25 ان التعديل له نظام قانوني خاص سواء من حيث مفهومه او إجراءاته او من حيث شروطه الأصلية.

و حيث ان طلب المتسوغ تقدير القيمة الكرائية العادلة استنادا الى التنبيه الموجه اليه من المالك طبق الفصلين 4 و 27 من قانون 25 ماي 1977 لا يمكن ان يتنزل قياسا في مؤسسة التعديل خلافا لما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد ضرورة ان هذا الطلب أساسه التنبيه بإنهاء الكراء و عرض جديد بالكراء بمعين جديد وليس طلب تعديل معينات الكراء على معنى الفصل 24 و من ثم فهو لا يخضع قانونا لمقتضيات الفصل 25.

و حيث و بناء على ذلك فان المطالبة بقيمة كرائية عادلة على مقتضى الفصل 27 تختلف في مفهومها و نظامها القانوني عن المطالبة بالتعديل المنصوص عليه بالفصل 24 و طالما كانت احكام القانون و واضحة في خصوص ذلك فان الحكم بخلاف ذلك يجعل الحكم المنتقد قد خالف القانون و يتجه نقضه .

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و في الأصل بنقض الحكم المطعون فيه و إحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لتتنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية و إرجاع المال المؤمن إليه.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 04

جانفي 2016 برئاسة السيدة _____ وعضوية المستشارتين السيدتين _____ و _____

وبمساعدة كاتبه المحكمة

وبحضور المدعي العام السيد

السيدة

وحرر في تاريخه