الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العـدل

محكمــة التعقيــب

عـ*38256.2016ـدد القرار

تاريخه :2017/04/11

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/05/19 تحت عدد 6553 من الأستاذ "ل.ز" المحامي لدى التعقيب

نيابة عن "ا.ك".

ضد ورثة "م.ت" وهم :

1-ارملته "ع.ب" .

2-"ع.ت".

3-"ع.ت".

4-"م.ت".

5-"ص.ت".

6-"س.ت".

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 45022 الصادر بتاريخ2015/12/31 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض طلب الغرم

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ر.ع" حسب محضره عدد 5992 بتاريخ 2016/05/31 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2016/06/13 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات ممثل النيابة العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا واصلا مع الإحالة والإعفاء.

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 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 و الأوراق التي انبنى عليها ان المدعي في الأصل المعقب الان عرض انه تولى شراء جميع الأصل التجاري المستغل في المحل الكائن بـ وقد تجددت العلاقة الكرائية الرابطة بينهما بمقتضى حكم الاكرية التجارية الصادر عن المحكمة الابتدائية بـ تحت عدد 1835 بتاريخ 2010/06/05 والقاضي بتجديد العلاقة الكرائية الرابطة بينهما لمدة 3 سنوات بداية من 2010/07/01 وقد وجه له المدعى عليه طلب تعديل كراء بواسطة الأستاذة "ا.ف" بتاريخ 2013/12/04 حسب رقيمها عدد 3466 وان المدعى عليه يطلب تعديل الكراء من 151 دينار الى 250 دينار معتبرا ان المبلغ المعروض يتسم بالشطط وغير ملائم وعليه طلب الإذن تحضيريا بتكليف خبير في الاكرية يتولى تحديد القيمة الكرائية العادلة كتغريم المدعى عليه بخمسمائة دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدر وكيل رئيس المحكمة الابتدائية بـ الشاغل للقضاء في مادة الاكرية التجارية الحكم عدد2090 بتاريخ 2014/03/17 يقضي ابتدائيا برفض الدعوى وحمل المصاريف القانونية على المدعي

فاستأنفه المدعي وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها السابق تضمين نصه وعدده وتاريخه بالطالع فتعقبه ناعيا عليه

المطعن الوحيد خرق الفصل 24 و28 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25

بمقولة انه بالرجوع لتاريخ توجيه المحضر من طرف المعقب يتبين ان القيام بالدعوى كان في الأجل ذلك انه كان في 2013/09/26 في حين كان محضر الرد على التنبيه بتاريخ 2013/12/04 وعليه فان المعقب يكون قد قطع المدة سواء بموجب قيامه بقضية في طلب إبطال التنبيه لدى محكمة ناحية او بموجب الرد على التنبيه وعليه فان القيام كان في الأجل

القانونية باعتبار قطع المدة على نحو ما تقدم وان محكمة القرار المطعون فيه تكون قد خرقت مقتضيات الفصلين 24 و28 من قانون الاكرية التجارية وانتهى الى طلب الحكم بقبول التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المستمد من خرق الفصل 24 و28 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25

حيث غني عن البيان ان المكرى التجارى تعتريه حالتان اساسيتان تتمثل الأولى في تنهية العقد على معنى الفصل 4 القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 والثانية في تعديل معين الكراء على معنى الفصل 24 و ما يليه من نفس القانون و لكل حالة اجراءاتها الخاصة والحصرية ولكل تنبيه محتواه ومفعوله وآجاله التي حددها القانون وانه من هذه المثابة يكون من المتعين وضع التنبيه التجاري سند القيام الحالي في إطاره القانوني الصحيح لما في ذلك من تأثير على وجه فصل النزاع المطروح بين طرفيه على مستوى الآجال وما يترتب عن ذلك من اثار على مآل الطعن الماثل.

وحيث ثبت بمراجعة محضر التنبيه التجاري عدد 2750 المؤرخ في 2013/09/26 سند الدعوى قد تضمن عرضا لتعديل معين التسويغ مع الإبقاء على بقية شروط عقد الكراء وذلك على معنى الفصل 24 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 الذي اقتضت أحكامه انه "يمكن تعديل معين كراء العقارات والمحلات الخاضعة لاحكام هذا القانون سواء أكانت مجددة ام لا بطلب من احد الطرفين مع مراعاة الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 25 و26 من هذا القانون ويجب ان يقدم المطلب بواسطة عدل منفذ وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر الموالية فان مطلب التعديل يقع الحكم في شانه طبق احكام الفصلين 28 و29 من هذا القانون.ويكون معين الكراء الجديد واجب الدفع ابتداء من تاريخ المطلب اللهم الا اذا اتفق الطرفان سواء قبل او اثناء رفع القضية على تاريخ اقدم او احدث من ذلك"

وحيث طالما كان التنبيه سند الدعوى خاضعا لأحكام الفصل 24 من القانون المذكور المتعلق بتعديل معين الكراء وشروطه فان اجل الالتجاء للمحكمة للمنازعة في مقدار الكراء المعروض يبقي مفتوحا ضرورة ان المشرع لم يحدد أجلا أقصى للجوء الى المحكمة اذ اقتصر

تحديده للأجل على الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ التنبيه والتي يمكن للطرفين ان يتفقا خلالها قبل اللجوء للمحكمة في صورة عدم الاتفاق وذلك على خلاف ما اقره المشرع بالنسبة للتنبيه بإنهاء التسويغ او تجديده والذي حدد اجل التقاضي في شانه بأجل مسقط حيث نص بالفصل 27 من ذات القانون المتعلق بأجل القيام للمنازعة في أسباب الامتناع من التجديد التي ادلى بها المسوغ او المطالبة بغرامة الحرمان او برفض الشروط المعروضة على ضرورة القيام في اجل اقصى قدره الثلاث اشهر الموالية لتاريخ إبلاغ الإعلام بالخروج او لجواب صاحب الملك والا سقط الحق في المنازعة

وحيث ان محضر التنبيه بالتعديل يختلف من حيث طبيعته وفحواه عن محضر التنبيه بالانهاء او التجديد و يستقل عنه بإجراءاته وأحكامه واثاره ومن ثمة يكون من غير المستساغ قانونا - عند تقدير مدى صحة القيام قضائيا للمنازعة في محضر التعديل - اللجوء الى الاحكام المنظمة للتنبيه الرامي الى الإنهاء او التجديد وخاصة الأجل المسقط المقرر بالفصل 27 من قانون الاكرية التجارية المتعلق بواجبات المتسوغ الذي يريد اما النزاع في أسباب الامتناع من التجديد التي أدلى بها المسوغ واما المطالبة بغرامة الحرمان او رفض الشروط المعروضة للتجديد

وحيث اضحى جليا ان محكمة القرار المطعون فيه قد اساءت تطبيق قانون الاكرية التجارية وتأويله لما اعتبرت ان اجل القيام قضائيا لطلب تقدير القيمة الكرائية العادلة -تبعا لتوجيه المسوغ تنبيها في تعديل التسويغ - يخضع للأجل المسقط المنصوص عليه بالفصل 27 من قانون الاكرية التجارية واتجه تبعا لذلك اعتبار ان هذا المطعن حري بالقبول لوجاهته

ولهاته الاسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ **11 افريل 2017** عن الدائرة المدنية السادسة عشر المتركبة من رئيستها **السيدة** وعضوية المستشارتين **السيدتين**

و و بحضور المدعي العام **السيدة** و بمساعدة كاتبة الجلسة **السيدة**

.

وحرر في تاريخه