الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

***عـ32233.2015ـدد القضيــة**

تاريخــه :2016-04-05

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2015/12/10 والمرسم لدى هذه المحكمة تحت عـ32233ـدد من الأستاذ "ع. س" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : "ر. ب. ح. د".

ضد : ورثة "ز. ب. م. ط. ف" وهم ابناؤها من زوجها المتوفي قبلها "ع. ف" وهم "م. ص" و"ر" و"ح" و"ن" و"ع" و"م" و"س" و"ن" و"ف".

طعنا في القرار الاستئنافي الاستعجالي عدد 4292 الصادر بتاريخ 2015/11/16 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي :"قضت المحكمة بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بإلزام المستأنف ضده بالخروج من المكرى المتمثل في العقار الفلاحي الكائن بـ ... لانتفاء المدة وإعفاء المستأنفين من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليهم وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدهم.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ن. ذ" حسب محضره عـ1519ـدد بتاريخ 2015/12/11.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في الآجال القانونية حسب مقتضيات الفصل 185م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

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

من حيث الشـــــكل :

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

من حيث الأصـــــل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل (المعقب ضدهم) عارضين بواسطة نائبهم أن مورثتهم أبرمت مع المطلوب عقد تسويغ عقار فلاحي تسلط على قطعة أرض تمسح 4 هك و39 آر داخل حدود الرسم العقاري عدد ... لمدة 6 سنوات بداية من 2008/01/01 وهو عقد لم ينص على إمكانية التجديد وقت تفويت مورثتهم وحل محلها الورثة فتولى أحد الورثة توجيه تنبيه إلى المطلوب بعلمه فيه بضرورة تسليم المكرى إلا أنه امتنع عن ذلك رغم حلول الأجل في 2014/01/01 وطلبوا إلزامه بالخروج من المحل لانتهاء المدة.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ6622ـدد بتاريخ 2015/02/25 يقضي ابتدائيا استعجاليا برفض المطلب فاستأنف المدعون وصدر القرار الاستئنافي المؤمأ إليه بالنقض استنادا إلى انقضاء مدة الكراء الاتفاقية الواردة بعقد الكراء المبرم بين مورث المدعين والمطلوب وتوجيه الورثة لتنبيه بالخروج باعتبار أن العقد المحدد المدة بنقض بانقضاء مدته ولا لزوم لأجل قبل توجيه التنبيه.

فتعقبه الطاعن المدعى عليه في الأصل ناعيا عليه:

أ-سوء تطبيق القانون :

أساءت محكمة الحكم المنتقد تطبيق أحكام نص الفصل 819 م ا ع في فقرته الأولى والثانية.

-الفقرة الأولى : ينتهي كراء الأراضي المعدة للفلاحة بانقضاء المدة المعينة في العقد.

-الفقرة الثانية : الإعلام بالخروج يلزم أن يكون قبل انقضاء العام الجاري بستة أشهر على الأقل ووردت الفقرة الثانية من نص الفصل 819 م ا ع كتتمة للفقرة الأولى فأضحى الأمر يتعلق بالمبدأ الثابت وهو أن كراء أراضي المعدة للفلاحة ينقضي بانقضاء المدة المعينة بالعقد وردت الفقرة الثانية لتقيد الأولى بشرط وشكلية التنبيه أو الإعلام بالخروج الذي يلزم أن يكون

قبل انقضاء العام بستة أشهر على الأقل وأن عبارة الإعلام بالخروج ترادف عبارة باللغة الفرنسية وعبارة Le congé تعني التنبيه أو الاشعار والاخطار فالمبدأ أن كراء الأراضي المعدة للفلاحة تنقضي بانقضاء المدة المعينة في العقد بشرط توجيه إعلام بالخروج من الطرف الذي يريد إيقاف العقد للطرف المقابل وأن عبارة الإعلام بالخروج وردت بصورة مطلقة وإذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على اطلاقها (الفصل 553 مدني).وأن عبارة الإعلام بالخروج كعبارة مطلقة تنطبق على المسوغ والمتسوغ على حد السواء فمن أراد انهاء العلاقة الكرائية يجب أن يوجه لمعاقده إعلاما بالخروج قبل انقضاء العام الجاري بستة أشهر على الأقل.ومن المعلوم أن الأكرية الفلاحية تنعقد قانونا لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات حتى وأن وقع الاتفاق على مدة أقل فالمدة المعتبرة هي ثلاث سنوات وأن غاية المشرع من التنبيه بالخروج (الإعلام) قبل انقضاء العام الجاري بستة أشهر على الأقل فيها حماية عادلة للمتسوغ المكتري لأرض معدة للفلاحة ونطاق الحماية يشمل ضمان انتفاع المتسوغ بالمكرى وإحاطة ما بذله من مصاريف زراعة وحرث واستثمار بالغطاء القانوني الذي يكفل له جمع ريعها منه فليس من باب العدالة والإنصاف أن يظل المتسوغ الذي بذل كل ما يملك في خدمة الأرض ومداواة غراساتها وانتداب عملة لحراثتها وزراعتها تحت أهواء المالك وميولاته فينتهي هند الكراء بصورة احادلة تؤدي إلى الأضرار بمعاقده لصورة التنبيه الواجب في الأكرية الفلاحية مرادف في القانون التجاري وهو قانون 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين والمتسوغين للمحلات ذات الصبغة التجارية وبالرجوع إلى مظروفات الدعوى يتضح أن المعقب ضدهم لم يوجهوا للمنوب تنبيها في الأجال المحددة بالفقرة الثانية من الفصل 819 م ا ع كإجراء وجوبي يتم قبل انقضاء العام الجاري بستة أشهر على الأقل ولما كان لزاما على المعقب ضدهم أن يوجهوا تنبيها للمنوب في الآجال المذكورة يعلمونه فيها بانتهاء العلاقة الكرائية وعدم رغبتهم في التجديد حتى ينقطع عن اعداد الأرض وخدمتها مجددا فإن عدم توجيههم للمعقب اشعارا في الآجال المحددة بالفقرة 2 من الفصل 891 ا ع يعد رضاءها منهم بالتجديد.

ب-في تواصل صفة المعقب كمتسوغ لأرض معدة للفلاحة :

على إثر وفاتها تولى المعقب التنبيه على المدعين بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "م. ز" باستمرار العلاقة الكرائية وعرض عليهم معلوم الكراء بالشروط والمدة المذكورة في العقد وأمام رفضهم تسلم معينات الكراء تولى المنوب تأمين ذلك المبلغ بعد الحصول على إذن من السيد قاضي ناحية ولم يقع التنبيه على المعقب بالخروج لانتهاء المدة قبل ستة أشهر من انقضاء العام الجاري على الأقل طبق أحكام الفصل 819 من مجلة الالتزامات والعقود. وحيث اقتضى الفصل 820 من نفس المجلة انه إذا انتهت مدة الكراء وأبقى المكتري حائزا للأرض حمل الأمر على تجديد العقد عن المدة المعينة فيه وأن بقاء المكتري حائزا للأرض بعد انتهاء مدة الكراء يحمل على ان العقد تجدد بين الطرفين لنفس المدة وبنفس الشروط.وأن عبارات الفصل 820 مدني تعزز تاويلنا لنص الفصل 819 مدني في فقرته الأولى والثانية وإلا فما هي الفائدة القانونية من اعتبار المكتري حائزا للأرض بعد انتهاء المدة القانونية مدة الكراء لنفس الشورط إذا احترم المالكون موجبات الفقرة الثانية من الفصل 819 م ا ع ووجهوا له تنبيها في الأجال المبينة به.

وحيث وتطبيقا حرفيا لنص الفصل 819 لفرتيه 1 و2 فإن المشرع لم يميز بين عقود الكراء محددة المدة وعقود الكراء غير محددة المدة ودليل ذلك أحكام القانون عـ30ـدد لسنة 1987 الصادر في 12 جوان 1987 والمتعلق بتنظيم الكراء الفلاحي والذي حدد المدة لكراء الأراضي الفلاحية بثلاثة سنوات واعتبار العقود المنعقدة الدنيا لاقل من ثلاثة سنوات منعقدة لمدة ثلاثة سنوات وطلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

في القـــــانون

في الجواب عن المطعن الوحيد المأخوذ من سوء تطبيق القانون:

حيث اقتضى الفصل 819 م ا ع أنه ينقض كراء الأراضي المعدة للفلاحة بانقضاء المدة المعينة بالعقد والإعلام بالخروج يلزم أن يكون قبل انقضاء العام الجاري بستة أشهر على الأقل.

وحيث يأخذ من هذا الفصل أنه لا بد من توجيه إعلام بالخروج وجوابا قبل ستة أشهر من انقضاء العام الجاري وهو اتجاه متماشي مع طبيعة الكراء الذي هو فلاحي.

وحيث أن المعقب ضدهم لم يوجهوا تنبيها للمعقب بانهاء العلاقة الكرائية قبل ستة أشهر من انهاء العقد وأن ما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد من أن الكراء الفلاحي ينتهي بانتهاء أجل

العقد دون حاجة لتنبيه فيه سوء فهم وسوء تطبيق لمقتضيات الفصل 819 م ا ع باعتبار الفقرة الثانية من هذا الفصل جاءت لتكمل الفقرة الأولى وعليه فإن الحكم المطعون فيه اتسم بخرق القانون وتعين قبول المطعن ونقضه.

وحيث أفلح الطاعن في طعنه واتجه نقض الحكم المطعون فيه.

لهذه الأسبـــــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لإعادة النظر فيها بهيأة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

وصدر القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2016/04/05 عن الدائرة الثانية برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيدين و وبحضور ممثل الادعاء العام السيد ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحـــرر في تاريخه