الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل و حقوق الإنسان **الحمد لله وحده ،**
محكمـة التعقيـب
عـدد القضيــة: 60237
تاريـخ الحكـم : 23 أفريل 2019

أصدرت محكمة التعقيب القرار الأتي :

بعـد الإطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم مـن الأسـتاذ "ف.ن" بتاريخ 13 فيفري 2018

في حق: "ع.ز" قاطنة بنهج ****

ضــد: "ح.س" قاطن بعدد ****

نائبه الأستاذ "م.ا"

طعنا في الحكم المدني عدد 18603 الصـادر بتـاريخ 2017/04/24 عن المحكمة الإبتدائية بـ بوصفها محكمة إستئناف للأحكام الصادرة ابتدائيا عن قضاة النواحي التابعين لدائرتها والقاضي نصه : " نهائيا بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليها.

و بعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتـاريخ 2018/03/08 بواسطة عدل التنفيذ السيد "ع.غ" حسب محضر التبليغ عـدد 30181.

و بعد الإطلاع على جميع الوثـائق التـي يوجب الفصل 185 من م م م ت تقديمها و على ملحوظات النيابة العمومية الرامية الى طلب الحكم بالنقض و الإحالة و بعد الاستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الاطلاع على رد نائب المعقب ضده على مستندات الطعن.

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد و على كافة أوراق الملف والمداولة طبق القانون صرّح بما يلي :

مـن حيـث الشكـل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضـاعه وصـيغه القانونيـة فهو مقبول شكلا.

مـن حيـث الأصـل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و الأوراق التـي أنبنـى عليهـا قيـام المدعيـة فـي الأصـل(المعقبـة الآن) لـدى محكمـة الناحيـة بـ عارضة أنها بمقتضى عقد كراء مؤرخ في 2013/12/26 سوغت للمدعى عليه المحل الكائن بنهج *** لاستغلاله في تجارة القهوة لمدة عام واحد بدايتها جـانفي 2014 انتهـت بمـوفى ديسـمبر 2014. وقـد نـص الفصـل 5 مـن العقـد أن الكراء ينتهي بانتهاء مدتـه أو بتنبيـه قبـل 3 أشـهر علـى الأقل. وفـي شـهر سبتمبر وجهت المدعية للمطلوب تنبيها بانتهـاء مـدة الكراء، الا أنـه استمر علـى الانتفـاع بالمكرى رافضا اخـلاءه متسببا فـي حرمـان المدعيـة من ملكهـا لـذلك فهـي تطلـب

الزام المدعى عليه بالخروج من المحل لانتهاء مدة الكراء كالزامه بأن يؤدي لها 500 دينار لقاء أجور الدفاع مع مصاريف الاستدعاء للجلسة.

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 19440 بتاريخ 2016/02/05 القاضي : " برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها."

وحيث استأنفت المدعية في الأصل الحكم المذكور طالبة نقض الحكم الإبتدائي و القضاء مجددا لصالح الدعوى.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا الى أنه قد ثبت من أوراق الملف أن المستأنفة قبضت مبلغ الزيادة السنوية واتفقت مع المطلوب على تحرير عقد جديد حسب محضر عدل التنفيذ الموجه لها، واعتبرت المحكمة تبعا لذلك أن الكراء قد تجدد لنفس المدة وبنفس معين الكراء مع الزيادة السنوية.

وحيث تعقبته المستأنفة بواسطة نائبها الذي جاء بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه بما يلي:

المطعن الأول: مخالفة أحكام الفصول 791 و794 و358 و359 م.ا.ع:

قولا أن المحكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أن عقد الكراء تجدد باعتبار أن الطاعنة قبضت مبلغ الزيادة السنوية واتفقت مع المعقب ضده على تحرير عقد جديد حسب المحضر المحرر بواسطة عدل التنفيذ "م.م" بتاريخ 2014/12/04. وبذلك فان المحكمة اعتبرت محضر المعاينة يقوم مقام العقد ونزلته مقام التجديد القانوني للعقد. وهو تعليل مخالف لأحكام الفصل 791 و794 م ا ع وكذلك الفصلين 358 و359 من نفس المجلة. وأضاف نائب الطاعنة أن محضر المعاينة غير مستوفي لشروطه القانونية لأنه غير ممضى من الطاعنة ولا يمكن اعتبار ما تضمنه عقدا جديدا صحيحا لعدم امضاء أحد الأطراف عليه واتجه لذلك النقض.

المطعن الثاني: مخالفة أحكام الفصل 6 من م م م ت والفصل 13 من القانون عدد 29 لسنة 1995 مؤرخ في 13 مارس 1995 المتعلق بتنظيم مهنة عدول المنفذين والفصل 12 من قانون عدد 60 لسنة 1994 مؤرخ في 23 ماي 1994 يتعلق بتنظيم مهنة عدول الاشهاد:

قولا أن محكمة الحكم المطعون فيه قد خرقت أحكام الفصل 6 خامسا من م م م ت لاستنادها في حكمها لمحضر معاينة غير ممضى من قبل الطاعنة. كما تضمن المحضر المذكور استجوابا وتسجيلا لتصريحات الأطراف وفي ذلك مخالفة لأحكام الفصل13 من قانون 1995/03/13 ومخالفة لأحكام الفصل 12 من قانون 1994/05/23 الذي أوكل اجراء الاستجوابات لعدول الاشهاد واتجه النقض لهذا السبب أيضا.

المطعن الثالث: ضعف التعليل وتحريف الوقائع:

قولا أن اعتبار ما سجل بمحضر المعاينة كاف لتجديد العقد لنفس المدة وبنفس معين الكراء والحال أن محضر المعاينة المذكور لم يتضمن تحرير عقد جديد بكامل بنوده ومستوفيا لجميع أركانه، وعليه فان المحكمة قد أورثت حكمها

ضعفا في التعليل وتحريفا للوقائع. كما أن المحكمة لم ترد عما تمسكت به الطاعنة من أن التنبيه الصادر منها للمعقب ضده بانتهاء أمد الكراء قد طعن فيه من قبل الأخير وقضت محكمة الاستئناف بـ بتاريخ 2017/04/06 بتقرير الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى.

و إنتهى نائب الطاعنة إلى طلب قبول الطعن شكلا و أصلا و نقض القرار المطعون فيه.

و حيث جوابا عن مستندات الطعن قدم الأستاذ "ا" محامي المعقب ضده تقريرا لاحظ فيه:

عن المطعن الأول:

أن العقد شريعة الطرفين وقد اتفق الطرفان على إمكانية تجديده وحددا شروط ذلك وأن الصلح والاتفاق على تجديد العلاقة الكرائية وضبط شروطها تم بعد التنبيه وليس قبله. وأن تجديد العقد وتراجع المسوغة في تنبيهها هو واقعة قانونية يمكن اثباتها بجميع وسائل الاثبات. وأن العلاقة أقيمت تحت طائلة أحكام قانون الأكرية التجارية المؤرخ في 1977/05/25.

عن المطعن الثاني:

ان عدل التنفيذ قام باجراء معاينة تتمثل في تضمين ما اتفق عليه الطرفان بمحضره عملا بأحكام الفصل 13 من القانون المؤرخ في 1995/03/13 وأن ما ضمنه عدل التنفيذ كان نتيجة الوساطة التي تمت بين الطرفين ليس الا. وعلى فرض تجاوز عدل التنفيذ لمهامه فان ذلك يعد مأخذا تأديبيا له ولا يمس حقوق الطرفين المتعاقدين.

عن المطعن الثالث:

ان المطعون ضده أدلى بما يفيد أن الطاعنة عرضت عليه عقدا جديدا ممضى من طرف شقيقتها يتعلق بنفس المكرى وذلك بنية محاولة حرمانه من ملكية الأصل التجاري. كما أن هذا المطعن يهدف الى مناقشة اجتهاد المحكمة الذي كان معللا.

لكل ذلك فهو يطلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمـــة

عن جملة المطاعن لاتحاد وجه القول فيها:

حيث كان قيام المدعية في الأصل بغاية استصدار حكم يقضي بإلزام المطلوب بالخروج من المكرى بعد انتهاء العلاقة الكرائية بموجب التنبيه عليه بالخروج لانتهاء المدة طبقا لبنود عقد الكراء ودفع المكتري المطعون ضده الان بتجدد العلاقة الكرائية بموجب محضر المعاينة المحرر من قبل عدل التنفيذ.

وحيث وبالاطلاع على محضر المعاينة المحرر بتاريخ 2014/12/04 من قبل عدل التنفيذ "م.م" وبصرف النظر عما نسب اليه من اخلالات فان ما تضمنه لا يعد تجديدا للعلاقة الكرائية وانما أشار الى أن الطاعنة موافقة على تحرير عقد جديد وبمعين كراء جديد قدره 500 دينار.

وحيث أن نية الطاعنة لم تنصرف الى مواصلة العلاقة التعاقدية المتنازع في شأنها وانما عبرت عن استعدادها لانشاء علاقة جديدة بمقتضى عقد جديد اذا قبل المطعون ضده بمعين الكراء الجديد وقدره 500 دينار.

وحيث لم يقدم المطعون ضده ما يفيد إتمام الاتفاق المذكور سواء بابرام عقد في شأنه أو بالادلاء بما يثبت تسلم الطاعنة لمعين الكراء الجديد ولا يمكنه والحالة تلك التمسك بتجدد العلاقة الكرائية لمجرد تسلم الطاعنة لمبلغ زيادة الخمسة بالمائة مسبقة خاصة وأنها قد قامت ضده أمام القضاء الاستعجالي اثر ذلك طالبة الزامه بالخروج وصدر الحكم الاستعجالي عدد 13450 بتاريخ 2015/03/12 برفض الدعوى باعتبارها سابقة لأوانها لوجود قضية في ابطال محضر التنبيه.

وحيث من جهة أخرى فقد تبين من أوراق الملف صدور حكم نهائي عدد 37700 بتاريخ 2017/04/06 يقضي بصحة محضر التنبيه بالخروج وهو ما يترتب عنه حسم النزاع بخصوص العلاقة الكرائية التي أضحت منتهية بموجب المحضر المذكور.

وحيث لم يقدم المطعون ضده ما يفيد فعليا وقانونيا تجدد العلاقة الكرائية بعد التنبيه عليه بالخروج وكان القضاء باعتبار الكراء قد تجدد لنفس المدة وبنفس معين الكراء مع الزيادة السنوية بالاستناد الى محضر المعاينة مخالف لارادة الأطراف ولأحكام الفصول 791 و794 و358 من م ا ع.

وحيث وعملا بما تقدم فقد أساءت محكمة الحكم المنتقد فهم الوقائع وترتيب النتائج القانونية عليها مما أورث حكمها مخالفة القانون وقصورا في التعليل يستوجب النقض.

ولهذه الأسبـــاب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الإبتدائية بـ بوصفها محكمة إستئناف للأحكام الصادرة ابتدائيا عن قضاة النواحي التابعين لدائرتها لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 23 أفريل 2019عن الدائرة المدنية 16 برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيدة والسيدة وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

حـــرر في تاريخـــه