الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد 76127

تاريخ القر ار: 18/ 2021/01

تلخيص المستشار :

قرار تعقيبي مدني

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتـــــــــــــــــــي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ 10 ماي 2019 والمقيد تحت عدد 1341 من قبل الأستاذ "ف. الب." المحامي لدى التعقيب الكائن بـ نيابة عن :

-"خ. الج."

ضـــــــــــــــد :

-"من. ، م. ، ع. ، ر. "، لقبهم "س." ، "ك. ل." ، "الم. ، عو. ، مل. ، مح.، يو."، لقبهم "م.". نائبهم الأستاذ "م. غ." المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ...

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 35051 الصادر بتاريخ 16 أكتوبر 2018 عن المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لمحاكم النواحي التابعة لها والقاضي بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغ نظير منها إلى المعقب ضدهم بتاريخ 27 ماي 2019 بواسطة العدل المنفذ بـ الأستاذ "ع. الخ." حسب محضره عدد 8744 والمودعة بتاريخ 30 ماي 2019.

وبعد الاطلاع على تقرير الرد على مستندات التعقيب الذي قدمه نائب المعقب ضدهم.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب الرفض أصلا.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

مـــن حيث الشكـــــل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغه القانونية لذا فهو حري بالقبول شكلا.

مـــن حيث الأصـــــل :

حيث تفيد وقائع القضية التي أثبتها الحكم المنتقد قيام المدعين في الأصل المعقب ضدهم الآن لدى محكمة ناحية يعرضون بواسطة نائبهم أنه في تسوغ المطلوبة من المدعين جميع محل السكنى الكائن ... ولمدة غير محددة وبمعلوم كراء شهري قدره 45 دينارا تدفع مسبقا وعلى رأس كل شهر ، وقد تم إبرام عقد الكراء شفاهيا حسبما هو ثابت من محضر المعاينة المحرر بتاريخ 9/06/ 2006 وقد تم الإدلاء بنسخة من الرسم العقاري عدد

والذي يثبت أن محل السكنى المذكور هو على ملك منوبيه شياعا بينهم ، وقد أنهوا العلاقة الكرائية مع المطلوبة تبعا للتنبيه عليها بالخروج من المكرى مثلما هو ثابت من محضر العدل المنفذ "الأ. ب." تحت عدد 79275 والمؤرخ في 2007/05/05 وذلك بعد مضي شهر من هذا التاريخ . وعليه وعملا بأحكام الفصل 794 م إ ع

الذي اقتضى أن استمرار المكتري على الانتفاع بعد انقضاء مدته لا يترتب عليه تجديد العقد إذا صدر تنبيه أو ما يقوم مقامه من أحد الطرفين يدل على عدم رضاه بتجديد العقد ، وبالتالي فإن المدعين يحق لهم المطالبة بإلزام المطلوبة بالخروج من المحل المكرى لعدم الصفة بسبب نهاية مدة عقد الكراء وإلى جانب ذلك فقد تخلدت بذمتها معينات كراء ومعلوم استغلال

المكرى عن المدة الممتدة من 2006/9/01 إلى الآن أي موفى شهر أفريل 2015 وقدر ذلك 4680 د وهم يطلبون الحكم بإلزام المطلوبة بأداء المبلغ المذكور.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الناحية المتعهدة حكمها في الدعوى تحت عدد 26379 بتاريخ 18 أفريل 2018 وذلك بالقضاء بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين موضوع دعوى الحال وإلزام المطلوبة بالخروج من المكرى لنهاية المدة وتسليمه شاغرا من كل الشواغل كإلزامها بأن تؤدي لفائدة المدعين مبلغا قدره 410 د لقاء أصل الدين مع مبلغ 4270 د لقاء غرامة تصرف بالمكرى مع باقي المصاريف.

وحيث تم استئناف الحكم المذكور من قبل المدعى عليها في الأصل وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع وهو إقرار الحكم الابتدائي.

فطعنت فيه بالتعقيب وتمسك نائبها في حقها بالمطاعن الآتية :

1/ خرق أحكام الفصول 23 ، 515 ، 530، 524 م إ ع :

قولا بأنه خلافا لما جاء بالحكم فإن المحل موضوع العلاقة الكرائية بين مورث المعقب ضدهم والمعقبة كان يتمثل في مسكن قديم غير صالح للسكنى وأن المعقبة استغلته في نشاطها التجاري منذ بدايتها وكانت تسلم معين الكراء على أساس ذلك للمسوغ مورث المعقب ضدهم.

وعليه فالعلاقة الكرائية الشفوية موضوع قضية الحال أبرمت لاستغلال المحل في نشاط تجاري بصفة أصلية طبق الفصل 23 م إ ع وقد أنشأت حق البقاء بالمكرى للمعقبة وأكسبتها صفة قانونية بالمحل ، وبذلك فإن الحكم المطعون فيه جاء مخالفا لأحكام الفصول المذكورة أعلاه.

2/ خرق أحكام الفصل 02 م تجارية والفصل 01 من القانون عدد 37 لسنة 1977 :

قولا إنه طالما تعلقت العلاقة الكرائية الشفوية بمحل مستغل في نشاط تجاري بصفة أصلية فهي تكون بذلك خاضعة لأحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية.

وعليه فالتنبيه بالخروج الصادر بتاريخ 2007/5/05 باطل ولا يمكن اعتماده من لدن محكمة البداية لمخالفته موجبات قانون الاكرية التجارية الذي تهم أحكامه النظام العام وتثيره المحكمة من تلقاء نفسها ويصير حكم الدرجة الثانية لما قضى لصالح الدعوى قد تضمن خرقا لأحكام القانون المشار إليه وأضحى مستوجبا للنقض.

3/ تحريف الوقائع وضعف التعليل :

قولا بأنه كان على محكمة الدرجة الثانية مزيد التحرير على طرفي التداعي معا للتيقن من طبيعة العلاقة الكرائية قبل أن تصدر حكمها على أساس الاستنتاج من تصريحات المعقبة وحدها باعتبار عدم حضور المعقب ضدهم لجلسة التحريرات وبالتالي فإن ما ذهبت إليه المحكمة مخالف للواقع وضعيف التعليل ويتجه نقضه.

المحكمـــــــــــــــــــــــــــة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها:

حيث يستفاد من جملة المطاعن المثارة تمسك الطاعنة بواسطة نائبها بالصبغة التجارية للنشاط الذي تمارسه بالمحل موضوع العلاقة الكرائية مما يجعل النزاع خاضعا لأحكام القانون عدد 37 المؤرخ في 25 ماي 1977.

وحيث إن ما تتمسك به الطاعنة يبقى في غير طريقه وذلك لأن ما تفيد به مظروفات ملف القضية ومؤيدات طرفي النزاع والتحريرات المكتبية المنجزة بالطور الابتدائي هو أن العلاقة الكرائية موضوع النزاع تتعلق بمحل سكنى منذ بدايتها وحتى وإن عمدت المكترية إلى ممارسة نشاط إضافي في المحل فإن ذلك ليس من شأنه أن يكسب نشاطها هذا صبغة

تجارية ولا يمكنها تبعا لذلك التمسك بتطبيق أحكام القانون عدد 37 المؤرخ في 25 ماي 1977 .

وحيث إنه ترتيبا على ما تقدم فإن الحكم المطعون فيه والذي قضى بإقرار الحكم الابتدائي لم يخالف القانون في شيء وهو لذلك حري بالاعتماد واتجه والحالة تلك رد الطعن لعدم الوجاهة.

لذا ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 18 جانفي 2021عن الدائرة المدنية التاسعة والثلاثين برئاسة السيد وعضوية المستشارين السيد والسيدة وبمحضر المدعي العام السيدة وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة .

وحرر في تاريخه.