

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 81234

تاريخه: 2021/01/13

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/10/09 تحت عدد 2499 من طرف المحامي الأستاذ ع ل ق في حق: ن ب م قره طريق .
ضد: م ن ب م في حق موكلته م ب أ ب م م قره المختار بمكتب محاميه الأستاذ م أ ع الكائن ب أمام هذا الطور.

طعننا في القرار الاستئنافي عدد 48971 الصادر بتاريخ 2019/05/23 عن المحكمة الابتدائية ب بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي التابعة لها بالنظر والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي فيما قضى به من معينات كراء غير خالصة عن أشهر مارس وأفري لوماي 2015 والقضاء من جديد في هذا الفرع بعدم سماع الدعوى وإقراره فيما زاد على ذلك وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ م ط حسب محضره عدد 11527 بتاريخ 2019/10/08 وعلى

نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في
2019/10/09 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مستندات الرد على مستندات التعقيب المقدمة من
الأستاذ محمد أمين عبيد.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة
والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية
طبق أحكام الفصل 175 وما بعده م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي
انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى محكمة ناحية
عارضاً بواسطة نائبه أنه استقر على ملك موكلة المدعي جميع
العقار المتمثل في قطعة ارض تمسح 100 م م والمستجد بها الحانوت وعدد 2
استوديوهات كائنة بطريق

في زوجها المالك الأصلي المدعو في البعض وبموجب الشراء
بالحجة العادلة المؤرخة في 28-06-2014 في البعض الآخر وإن الحانوت في
تسوغ المظلوم لاستغلاله كمحل حلاقة بموجب عقد شفاهي من مالكة
الأصلي بمعين شهري قدره 70 ديناراً وقد تولى المدعي توجيه تنبيه للمدعي
عليه بتاريخ 29-12-2014 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ م ش لدفع معاليم
الكراء للأشهر جوان وجويلية وأوت وسبتمبر وأكتوبر ونوفمبر وديسمبر
2014 لكنه ماطل في ذلك مما دفعه إلى استصدار الحكم الاستعجالي عدد

72834 التام فيها الحكم بتاريخ 16-02-2015 بإلزامه بالخروج من المكري إن لم يدفع له مبلغ 630 ديناراً ومع ذلك ماطل في تنفيذه وتم التنبيه عليه مرة ثانية بإخلاء المحل وفسخ الكراء بواسطة العدل المنفذ بتاريخ 09-05-2015 ذكره بعدم امتثاله لواجباته التعاقدية وعدم دفع الكراء الذي عليه وطالبه بإخلاء المحل في ظرف أسبوع وإرجاعه لمالكته خالياً من كل الشواغل ثم قام بهذه القضية لطلب الحكم بفسخ عقد الكراء المبرم بين مولة المدعي والمدعى عليه وإلزام المطلوب بأن يدفع للمدعي في حق موكلته المبالغ المالية التالية:

1- 300,000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن القضية

الاستعجالية عدد 72834

2- 47,185 د لقاء معلوم الاستدعاء للجلسة الاستعجالية عدد 2659

3- 48,400 د لقاء الإعلام بالحكم الاستعجالي الابتدائي

4- 76,120 د لقاء معلوم محضر التنفيذ بالخلاص عدد 1217

5- 72,840 د لقاء معلوم محضر الإعلام بانتقال الملكية والتنبيه عدد

34194

6- 210,000 د لقاء معين كراء أشهر مارس وأفري لوماي 2015

7- 500,000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن القضية الحالية

وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك مصاريف الاستدعاء للجلسة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد

10532 بتاريخ 2015/11/24 قاضياً ابتدائياً بفسخ عقد الكراء بين الطرفين

الذي موضوعه حانوت بـ معد للحلاقة وإلزام

المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى المبالغ المالية التالية:

1- 200,000 د لقاء أجرة محاماة عن القضية الاستعجالية عدد

72834

2- 400,48 لقاء محضر إعلام بحكم استعجالي عدد 72834

3- 120,76 لقاء محضر تنفيذ عدد 1217

4- 840,72 لقاء محضر إعلام بانتقال ملكية وتنبيه عدد 34194

5- - 210,000 لقاء معينات كراء أشهر مارس وأفريل وماي

2015 وتغريمه لفائدة المدعي بمائتي دينار (200,000) لقاء أتعاب التقاضي وإشراف المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

وحيث استأنف المدعي عليه (المعقب الآن) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها المضمن نصه بطالع هذا بناء على ثبوت براءة ذمة المستأنف من معينات الكراء المطلوبة وعدم خضوع المستأنف لقانون الملكية التجارية لعدم إثباته ممارسته لنشاط تجاري طيلة عامين متتاليين بالتالي بقاء حق المالك في فسخ الكراء صحيحا بناء على أحكام الفصل 793 م إ ع وكذلك استنادا لأحكام الفصل 273 م إ ع طالما أثبت المدعي في الأصل مماطلته في الخلاص.

وحيث تعقبه المستأنف ناعيا عليه:

أولاً: مخالفة الفصل 23 م م م ت: بمقولة أن المعقب كان تمسك بأن معلوم الكراء الشهري قدره 70 ديناراً وهو ما نازع فيه المعقب ضده خلال التحرير عليه مكتيباً بما يجعل الاختصاص منعقدا للمحكمة الابتدائية مادام الكراء محل خلال بين الطرفين ويكون القيام بالدعوى أمام محكمة الناحية قيام مخالف لقواعد الاختصاص الحكمي ويمكن إثارته ولو لأول مرة أمام محكمة التعقيب لتعلقه بالنظام العام.

ثانياً: خرق أحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 وضعف التعليل:

بمقولة أن ما ذهب إليه محكمة القرار المطعون من عدم ثبوت استغلال المكري مدة عامين ولم تتحقق الصبغة التجارية فلا يمكن أن تخضع العلاقة

الكرائية لقانون الملكية التجارية وذلك مخالف لما هو ثابت بالملف ذلك أن حق الانتفاع بحق التجديد طبق قانون 1977 موكول للتاجر وصاحب الحرفة وصاحب الصنعة على حد السواء دون حاجة لإثبات ما إذا كانت المعقب يتعاطى تجارة بيع العطورات والشامبو إلى جانب حرفة الحلاقة ما دامت حرفة الحلاقة وحدها تخول المعقب اكتساب الملكية التجارية لمجرد مرور سنتين وهو أمر ثابت بما أن العلاقة الكرائية تعود إلى 1981 وذلك ثابت بإقرار المعقب ضده نفسه وبوصل الكراء المؤرخ في 2010-12-01 ومحضر المعاينة عدد 1075 الذي يثبت بيع المعقب للعطورات والشامبو وذلك بصفة مستمرة وعلى وجه الاحتراف وهو ما يشكل نشاطا تجاريا وعدم أخذ المحكمة بهذه المؤيدات والقول أن كمية البضائع المعروضة ضئيلة هو استنتاج لا أساس له من الصحة ولم تستدل المحكمة على أهل الخبرة للتثبت من رقم المعاملات والتحقق مما إذا كان يمكن أن يكون للمعقب مدخول هام من بيعه للعطورات والشامبو من عدمه وإن المعقب يزاول نشاطه تحت معرف جبائي وهو دليل آخر على نشاطه التجاري.

ثالثا: سوء تطبيق الفصل 792 م إ ع: بمقولة أن إنهاء العلاقة الكرائية على معنى القانون العام يبقى خاشعا لأحكام الفصل 792 م إ ع الذي يقتضي أن يقع التنبيه بإنهائه حسبما وقع عليه التسعير وبما أن خلاص الكراء يكون شهريا فإنه يجب أن يتم التنبيه بإنهاء الكراء في أجل شهر ويكون الأجل المضمن بالتنبيه وهو أسبوع مخالفا للفصل 792 م إ ع وبالتالي سببا لنقض الحكم.

رابعا: مخالفة الفصل 273 م إ ع: بمقولة أن المحكمة اعتبرت أن الفسخ كجزء للماطلة في دفع الكراء يمكن أن يكون أساسا للطلب وذلك غير وجيه وذلك لأن العلاقة الكرائية شفاهية ولا وجود لشروط فسخي بينهما ولأن كلا التنبيهين الصادرين عن المعقب ضده لم يتضمنا إشارة إلى الفسخ كجزء

لعدم دفع الكراء وأيا كان الأمر فإن الفصل 273 م إ ع صريح في أن للدائن الحق أن يغضب المدين على الوفاء إن كان ممكنا وإلا يكون الفسخ ما يعني أن الفسخ ليس بالأمر الحتمي إلا بعد تعذر الغضب على الوفاء الأمر الذي لم يتوفر في قضية الحال بما أن المعقب ضده لم يتعذر عليه استخلاص معينات الكراء بل وتمكن من عصب المعقب على الوفاء وذلك بمناسبة تنفيذ الحكم الاستعجالي وبقبول معالم الكراء المعروضة عليه بواسطة عدل تنفيذ وبالتالي لم يعد له حق طلب الفسخ مثلما ذهبت لذلك محكمة الحكم المطعون فيه ولا حتى مقتضيات الفصل 796 م إ ع منطبقا لأنه لا شيء يفيد امتناع المعقب عن الخلاص وانتهى المعقب إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بـ لتعيد النظر فيها مجددا بهيئة أخرى.

وحيث رد نائب المعقب ضده أن هذا الأخير لم ينازع في معلوم الكراء الشهري وكان قيامه أمام قاضي الناحية مستندا لقاعدة الفصل 23 م م م ت وبخصوص الدفع الثاني لاحظ أن محكمة الحكم المطعون فيه قد أجابت عن هذا المطعن قولا أن النشاط الحرفي يختلف عن النشاط التجاري وقد قدرت المحكمة المؤيدات المدلى بها وفي إطار دورها الاستقرائي قامت بالتحريير على الطرفين وتبين لها عدم تمكن المعقب من إثبات الصبغة التجارية لنشاطه ما يجعل النتيجة التي انتهت إليها المحكمة في طريقها ومتعينة الإقرار وعن المطعن الثالث والرابع لاحظ أن محكمة الحكم المنتقد أحسنت تطبيق الفصلين 793 و794 م إ ع باعتبار أن المعقب ضده وجه للمعقب تنبيهها طلب فيه عدم رغبته في تجديد الكراء وضرب له أجل أسبوع لتسليمه المكروى وفسخ العلاقة الكرائية غير أن المعقب تمادي في عدم الخلاص وهو ما انتهت إليه محكمة الحكم المنتقد وطلب الحكم برفض التعقيب أصلا إن سلم شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول:

حيث اقتضى الفصل 23 فقرة أخيرة م م م ت أنه "إذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي." وحيث إن أساس الدعوى الراهنة هو عقد الكراء الشفوي الرابط بين المعقب والمعقب ضده وهو كراء غير منازع فيه وفي مقداره مثلما تمسك بذلك المعقب لغياب ما يفيد منازعة المعقب ضده في معلوم التسويغ عند التحرير عليه فضلا عن أن العريضة صريحة في اعتبار معين الكراء الشهري مقدر بسبعين دينارا وكذلك الحكم الاستعجالي ومحاضر عرض الكراء المظروفة بالملف وعليه فإن تحديد مرجع النظر في الدعوى يخضع بالضرورة لمقدار الكراء السنوي والذي لم يتجاوز ما ينظر فيه قاضي الناحية بما يجعل هذا الأخير مختصا بالنظر والقيام أمامه صحيحا لا خلل فيه وتعين رد هذا المطعن.

في المطعن المأخوذ من خرق أحكام القانون عدد 37 لسنة 1977

وضعف التعليل:

حيث لا جدال بين الطرفين في قيام علاقة كرائية بين مورث موكله المعقب ضده والمعقب بموجب عقد كراء شفاهي منذ الثمانينات بمعين كراء شهري قدره 70 دينارا تعلق موضوعها بكراء محل حلاقة وهو نشاط حرفي أساسا وإنما احتدم النزاع بينهما حول مدى ثبوت توسعة نشاط الحلاقة بإضافة بيع العطورات ومواد التجميل وصيرورة العلاقة تبعا لذلك التوسع تجارية وخاضعة لقانون الأكرية التجارية الذي يوجب فيها إنهاؤها اتباع إجراءات خاصة حددها قانون 1977-05-25.

وحيث يقتضي الأمر ابتداء الإشارة إلى أن المشرع عرّف الحرفي بموجب القانون عدد 15 لسنة 2005 المؤرخ في 16 فيفري 2005 المتعلق بتنظيم قطاع الحرف على أنه "يعتبر حرفيا حسب مفهوم هذا القانون كل

شخص طبيعي مستقل بذاته يمارس لحسابه الخاص نشاطا حرفيا على معنى الفصل 2 أعلاه " والذي اقتضى أن قطاع الحرف يشمل حسب مفهوم هذا القانون أنشطة الحرف الصغرى والصناعات التقليدية التي تمارس من قبل حرفي في إطار مؤسسة حرفية حسب التعريف الوارد بالفصلين 12 و16 من هذا القانون بصفة رئيسية ومستمرة على وجه الاحتراف أو بحكم العادة للحصول منها على ربح.

وحيث يفهم من هذا القانون ومن الأمر عدد 3078 لسنة 2005 المؤرخ في 29 نوفمبر 2005 المتعلق بضبط قائمة أنشطة الحرف الصغرى والصناعات التقليدية - ومن ضمنها حرفة الحلاقة- أن الحرفة تعتمد أساسا على المهارات الفنية للعمل اليدوي إلا أنه إذا ارتقى العمل الحرفي بحكم الآليات المستعملة واتساع رقع النشاط وإذا ما اقترن بأعمال تجارية فإن الحرفة يمكن أن تكتسي طابعا تجاريا وتكسب صاحبها الملكية التجارية التي تخول له الاستفادة من قانون الأكرية التجارية ضرورة انطباق هذا القانون على الحرفي والتاجر وصاحب الصناعة على السواء متى توفرت في الكراء الشروط الواردة بالفصل الأول منه الذي اقتضى نصه أنه "تنطبق أحكام هذا القانون على عقود تسويق العقارات والمحلات التي يستغل بها ملك تجاري طيلة عامين متتاليين على الأقل سواء أكان ذلك على ملك تاجر أو صاحب صناعة أو صاحب حرفة"

وحيث إنه وخلافا لما تمسك به المعقب فإن القول أن حرفة الحلاقة تكفي لوحدها لأن تكسب صاحبها الملكية التجارية غير قائم على صحيح القانون وفيه سوء تأويل لأحكام الفصل الأول من قانون الأكرية التجارية المشار إليه أعلاه ضرورة أن المشرع مكن صاحب الحرفة من التمتع بقانون الملكية التجارية متى أثبت استغلاله بالمكرى أصلا تجاريا المدة القانونية من خلال إثبات عناصره المادية والمعنوية المشار إليها بالفصل 189 من المجلة

التجارية وهو ما أتفق عليه فقها وقضاء هذا الفصل الذي اقتضى أن تكون محتويات الأصل التجاري مخصصة لممارسة أعمال التجارة وهو ما يفترض أن يثبت المتمسك بذلك إثبات تحول نشاطه الممارس بالمكرى من نشاط حرفي إلى نشاط تجاري طيلة عامين متتاليين.

وحيث أدلى المعقب لإثبات توسعه نشاطه الحرفي من الحلاقة إلى بيع العطورات والشامبو وآلات الحلاقة بمحضر معاينة أجرته العدل المنفذ الأستاذة بتاريخ 12-01-2015 تحت عدد 1075 والذي عينت بموجبه وجود عارضة خشبية داخل المحل متكونة من رفوف عرضت فيها عطورات وشامبو ولوازم حلاقة وثقته بصور شمسية.

وحيث إن إثبات المكثري ملكيته واستغلاله لأصل تجاري بالمكرى يكون بجميع الوسائل القانونية المتاحة والمبينة بالفصل 427 م إ ع ولا يمكن بحال أن يقتصر على مجرد معاينة مجراة بواسطة عدل منفذ وقد اعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه أن النشاط الحرفي يفقد صبغته المدنية إذا تولى الحرفي قرن نشاطه الحرفي بأعمال تجارية على معنى الفصولين 2 و3 م ت من مضاربة وبيع السلع وأن يمارس هذا النشاط على سبيل الاحتراف وقد وقفت المحكمة على غياب ما يثبت توفر عنصر الحرفاء والسمعة التجارية وبقية عناصر الأصل التجاري كإثبات وجود مدخول هام منه مستنتجة ذلك من الكمية المعروضة الواردة بالصور الفوتوغرافية التي كانت ضئيلة بما لا يمكن أن تشكل قرينة على وجود نشاط دائم وعلى وجه الاحتراف وبالتالي وجود حرفاء وسمعة تجارية من جراء ذلك النشاط.

وحيث أضافت المحكمة بأن المعقب لم يثبت ممارسته لنشاط تجاري وهو المحمول على ذلك بما أنه هو من دفع بالصبغة التجارية لنشاطه وأن المحكمة وفي إطار أعمالها الاستقرائية قد تولت الإذن بالتحريير على الطرفين ومطالبتهما بإحضار بينتهما للوقوف على حقيقة تكوين المعقب لأصل تجاري

بالمكرى إلا أنه لم يحضر بينة ولا أية وثيقة تقوم قرينة على استغلال أصل تجاري بالمحل على غرار باتيندة أو مضمون سجل تجاري وما يفيد رقم المعاملات للمكرى وقد وقفت المحكمة على بقاء الملف خلوا من إثبات التوسع في النشاط وتكوين أصل تجاري لتنتهي عن صواب إلى أن العلاقة الكرائية بقيت في إطار النشاط الحرفي الذي يبقى خاضعا معها للقانون المدني ولا تثريب عليها في ذلك طالما عللت حكمها تعليلا مستفيضا بما يجعله محصنا عن النقض.

عن المطعن الثالث المأخوذ من سوء تطبيق الفصل 792 م إ ع:

حيث اتضح بمراجعة حيثيات القرار المخدوش فيه أن المحكمة التي أصدرته اعتبرت أن المستأنف ضده قد عبر عن عدم رغبته في تجديد العلاقة الكرائية غير محددة المدة وطلب استرجاع المكرى في أجل معقول وذلك بما استشفته المحكمة من محضر التنبيه الموجه للمعقب الآن المؤرخ في 09-05-2015 واعتبرت أن ذلك هو من صميم ممارسته لحقه المخول له قانونا في فسخ الكراء على معنى الفصل 793 م إ ع واستجابت لطلبه بناء على ذلك الأساس .

وحيث خلافا لما ذهب إليه المعقب فإن الدفع بعدم منحه بالتنبيه عدد 7 المؤرخ في 09-05-2015 أجل شهر لإخلاء المحل لا تأثير له على صحة التنبيه بما أنه يبقى مجرد أجل استثنائي سيما وأن الفصل 793 م إ ع منح المكتري الحق في الأجل الذي جعله العرف لتفريغ المحل فحسب. ما يتعين معه رد هذا المطعن.

عن المطعن الرابع المأخوذ من مخالفة الفصل 273 م إ ع:

حيث اعتبرت من جهة أخرى أنه يحق للمعقب ضده الآن طلب الفسخ على أساس أحكام الفصل 796 م إ ع الذي يخول طلب الفسخ إن لم يؤد المتسوغ الكراء الحال عليه وأنه عملا بالفصل 273 م إ ع فإن ثبوت مماثلة

المعقب الآن في التأخر عن خلاص الكراء في آجاله واضطرار المعقب ضده لاستخلافه بعد التنبيه عليه والقيام ضده استعجاليا يجعل طلب الفسخ على ذلك الأساس مقبولا.

وحيث من المسلم به أن المبدأ في تقدير المماثلة في دفع مال الكراء كسبب موجب للفسخ هو أمر يرجع لاجتهاد حكام الأصل فيكون في منأى عن رقابة محكمة القانون إلا أن ذلك يظل رهين أن تبني المحكمة المتعده بدعوى الفسخ قضاءها على ماله أصل ثابت بالملف بعد تقدير الأدلة وتمحيص دفوع الطرفين.

وحيث نعى المعقب على المحكمة قضاءها بالفسخ دون وقوف على شرط تعذر الغصب على الوفاء المشترك بالفصل 273 م إ.ع.

وحيث تصدت المحكمة لهذا الدفع قولا أن خيار الفسخ متاح للمالك مثلما أقرته محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة بقرارها عدد 35530 الصادر بتاريخ 1996-02-29 وقد ثبت لديها بالاطلاع على مظاهرات الملف أن المعقب ضده قد وجه للمعقب الآن محضر التنبيه عدد 34194 بتاريخ 29-12-2014 تضمن إعلامه بانتقال الملكية إليه وثبت لديها إخلال المعقب بالتزامه في دفع الكراء وأن أداءه لها لم يتم إلا بعد استصداره للحكم الاستعجالي في الخروج لعدم الدفع وتوليه التنبيه عليه ثانية بخلاص معينات الكراء اللاحقة لصدور الحكم الاستعجالي ورتبت الفسخ كنتيجة قانونية أوجبها الفصل 273 م إ.ع مما يجعل الحكم المطعون فيه في طريقه وسليم المبنى فيما قضى به.

وحيث كان بذلك المنحى الذي انتحته محكمة القرار المنتقد يعكس فهما صحيحا لطبيعة العلاقة الرابطة بين الطرفين وتطبيقا سليما للقانون دون خرق أو مخالفة وتظل منازعة الطاعن بخصوصه غير قائمة على سند صحيح وحرى تبعا لذلك رفض الطعن أصلا.

ولياته الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ **13 جاني 2021** عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيستها السيدة وعضوية المستشارين السيدتين و
المدعي العام السيد وبمساعدة كاتب الجلسة السيد وبحضور

وحرر في تاريخه