الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

عـ82172القضيـــة

تاريخـــه :23 /2020/03

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/11/08 تحت عدد 12071 من الاستاذ "الم.ح. "المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : "م.ب. " قاطن ب...مقره المختار مكتب نائبه الكائن ...

ضـــــد : "ع.الن. "مقره المختار مكتب نائبه الاستاذ "الط. م. " المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب...

.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد74414 الصادر بتاريخ 2019/04/01 عن محكمة الاستئناف بصفاقس والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا و في الاصل بنقض الحكم الابتدائي و القضاء مجددا بالترفيع في معين الكراء المعمول به بين الطرفين الى اربعمائة و خمسة و تسعين 495.000 دينار شهريا و ذلك بداية من تاريخ توجيه التنبيه في تعديل كراء الموافق ليوم 2014/06/03 و اعفاء المستانف من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه و حمل المصاريف القانونية على الطرفين انصافا بينهما بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة بثلاثمائة و خمسين 350.000 دينار و رفض طلب الغرم الملتمس من الطرفين .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ن. ا. " حسب محضره عدد 052511 بتاريخ 2019/11/22

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2019/12/04 حسب مقتضيات الفصل 185 و ما بعده من م م م ت

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2019/12/13 من الاستاذ" الط. م. " نيابة عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا .

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

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام نائب المدعي في الاصل المعقب راهنا عارضا انه بمقتضى تنبيه تجاري موجه من المالك المطلوب في الاصل المعقب ضده راهنا مؤرخ في 2014/06/03 حسب الرقيم عدد 1390 بواسطة عدل التنفيذ "م. الد."و بناءا على ان معينات الكراء اصبحت زهيدة فانه يعرض مقترحا يتضمن الترفيع في معين الكراء السنوي قدره 12000 دينار اي بحساب الف 1000 دينار شهريا و بناءا على حقه في اللجوء الى المحكمة لرفضه ذلك المقترح فهو يطلب بصفة اصلية رفض مطلب العرض الجديد لمعين الكراء و احتياطيا تكليف احد الخبراء في مادة الاكرية التجارية بغرض تحديد قيمة الكراء الحقيقية العادلة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الابتدائية بصفاقس حكمها بتاريخ 2014/12/15 تحت عدد 8083 والقاضي ابتدائيا برفض مطلب الترفيع في معين الكراء المعمول به بين الطرفين و حمل المصاريف القانونية على المطلوب .

فاستأنفه المدعي في الاصل متمسكا بعريضة دعواه الابتدائية و الاستجابة لطلباته المضمنة بها .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الثانية الحكم السالف تضمين نصه اعلاه فتعقبه المستأنف بواسطة نائبه ناعي عليه ما يلي :

المطعـــن الوحيد : خرق الفصل 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 و سوء تطبيقه

بمقولة انه مرت اكثر من اربع سنوات بين تاريخ التنبيه و صدور الحكم المطعون فيه و قد تغيرت خلالها الوضعية الاقتصادية و عناصر التقدير و ان المشرع قد خول اللجوء الى القضاء لطلب التعديل لمدة ثلاثة اعوام من تاريخ التعديل السابق و انه ايضا قد سمح بالقيام بقضية في تعديل الكراء في اطار قضاء مستعجل وهو ما يعطي لعنصر الزمن اهمية قصوى في ذلك و ان بقاء القضية منشورة لزهاء خمسة اعوام ما يفقد القضية لأركانها الاساسية و ان سبب التأخير يعزى الى المعقب ضده الذي تقاعس عن خلاص التسبقة و يكون بذلك قد انتفع بخطئه لما ماطل في دفع مال التسبقة للخبير المنتدب منذ الطور الاول .كما ان محكمة الحكم المطعون فيه تكون قد اخطات لما نقضت حكم البداية الذي انبنى على عناصر واقعية و قانونية وجيهة و انها كذلك كافات المعقب ضده بان عللت سبب الرفض باعتبار حقه في الاستئناف و كذلك حرمت المعقب من مناقشة الاختبار عملا بمبدأ التقاضي على درجتين لعدم اتمام الاعمال بالطور الاول و انتهى الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و نقض القرار المطعون فيه دون احالة .

في مذكرة الرد على مستندات التعقيب

حيث قدم الاستاذ "الط. م. " اعلام نيابته عن المعقب ضده صحبة تقرير ردا على مستندات التعقيب بتاريخ 12/13/ 2019 و كان وروده في الاجل المبين بالفصل 186 من م م م ت فهو مقبولا شكلا اما من حيث الاصل فقد تمسك بان

التباعد الزمني بين تاريخ صدور التنبيه و الحكم لا ينجر عنه أي خرق لاحكام الفصل 25 من قانون الاكرية التجارية كما ان تعيين القضية امام محكمة الاستئناف هو من مشمولاتها و صلاحياتها منتهيا الى طلب رفض التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا .

المحكمـــــــة

عن المطعن الوحيد في خرق احكام الفصل 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين و المتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات او المحلات ذات الاستعمال التجاري او الصناعي او المستعملة في الحرف

حيث افرز المطعن الوحيد موضوع مستندات التعقيب اشكاليتين رئيسيتين وجب النظر فيهما بوجه منفصل .

1/ مدى تأثير الزمن القضائي الذي تطلبه سير القضية على حقوق المعقب بوصفه متسوغا من زاوية الفصل 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25

حيث انه من المستقر عليه فقها و قضاء ان سرعة الفصل يعد من معايير المحاكمة العادلة و مبادئها و لا ينظر اليه بمعزل عن بقية شروطها و مكوناتها ضرورة انه وجبت مراعاة مبدا المواجهة و حقوق الدفاع من خلال احترام الحق في الطعن مع الاخذ بعين الاعتبار بما يتطلبه النزاع من اعمال استقرائية .

و حيث ولئن اوكل المشرع بالفصل 28 من القانون الى رئيس المحكمة الابتدائية بالجهة الكائن بها العقار البت في مطالب تعديل الكراء طبق الاجراءات المقررة في القضايا الاستعجالية الا ان الصلاحيات المقررة له في فصل النزاع تحيل الى قضاء الاصل الذي يمارس ولايته الموضوعية

باللجوء الى الوسائل الاستقرائية و من ذلك تكليف اهل المعرفة و الخبرة قصد التوصل الى تحديد القيمة الكرائية العادلة .

و حيث ان المشرع التونسي -و في ما عدا بعض الحالات و من ذلك ما اقتضاه بالفصل 243 من المجلة التجارية في مادة بيع الاصول التجارية و رهنها من وجوب صدور الحكم بالطور الاول في خلال الشهر الذي يلي تاريخ تقييد النازلة و يكون الحكم قابلا للتنفيذ طبقا لمسودة الحكم قبل تسجيله و اذا وقع استئنافه وجب على محكمة الاستئناف ان تصدر حكمها في خلال خمسة واربعين يوما و يكون حكمها قابلا للتنفيذ طبقا لمسودة الحكم قبل تسجيله و لقد كانت العلة من وراء تحديد اجال صدور الاحكام المذكورة هي عدم ترك الفرصة امام المدين من النيل من قيمة الاصل التجاري بالتنقيص منها و الاضرار بالدائنين – فانه لم يفرض اجالا معينة على المحاكم لإصدار احكامها بمناسبة النظر في مطالب تعديل الكراء و بذلك يكون الزمن القضائي الذي تستغرقه المحاكم لإصدار احكام في الاصل موكول لظروف سير الدعوى و تأثير الاطراف من خلال ردودهم و دفوعاتهم و عوارض التعطيل التي من الممكن ان تحدث اثناء سير الخصومة ولم يرتب جزاءا معينا و يكون بذلك مبدا سرعة الفصل من بين معايير المحاكمة العادلة ويقع تناوله حالة بحالة دون ترتيب جزاء قانوني على صحة الاحكام و نفاذها .

و حيث و بالرجوع الى مظروفات ملف القضية يتبين ان محكمة البداية استصدرت حكما تحضيريا بتاريخ 2014/09/22 يقضي بتكليف الخبير " م. و." و حملت المطلوب المعقب ضده راهنا بتسبيق مصاريف الاختبار.

و حيث بقي ذلك الحكم التحضيري دون تنفيذ لوجود تقاعس في جانب المدعى عليه رغم محاولات الخبير العديدة في الاتصال بنائب المطلوب في غرض خلاص مال التسبقة حسبما ينهض من مكتوبه الموجه الى المحكمة بتاريخ 2014/11/28 وهو ما افضى بمحكمة البداية برفض

المطلب بالرغم من ان المطلوب المعقب ضده راهنا هو من تحمل بالتسبقة و لم ينهض بالملف سعي المعقب في التماس دفع مال التسبقة عوضا عن المعقب ضده ويكون بذلك المدعي في الاصل المعقب راهنا قد ساهم بدوره في تمطيط اجال نشر النزاع بجنوحه الى سلوك سلبي فلو انه كان طلب من المحكمة تعديل موقفها بخصوص امكانية تحميل المعقب بمصاريف الاختبار لجارته في ذلك و لم ينهض قيامه بتلك المحاولة و بالتالي لا يمكنه الادعاء بتضرر حقوقه بناءا على صدور حكم يقضي برفض المطلب .

و حيث و من جهة اخرى خول المشرع لكل طرف تضررت حقوقه من حكم من طلب استئنافه بالتماس انتصافه لدى هيئة قضائية ارفع درجة .

و حيث و من الاثار التي يرتبها الطعن بالاستئناف انه ينقل الدعوى برمتها و بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف و ذلك في خصوص ما تسلط عليه الاستئناف عملا باحكام الفصل 144 من م م م ت .

و حيث ان محكمة الحكم المطعون فيه قد بسطت ولايتها على موضوع النزاع عملا بالمفعول الانتقالي للدعوى و التجأت الى الاعمال الاستقرائية التي يفرضها موضوع النزاع و كلفت اهل الخبرة وهو مسار اجرائي طبيعي و ملائم لموضوع الدعوى و لم تخرق فيه المحكمة مبدا سرعة الفصل حيث ان اول جلسة عينت لها القضية لدى الاستئناف يوافق يوم 2018/01/18 و كان صدور الحكم يوم 2019/04/01 بحيث لم يستغرق فصل القضية لدى الاستئناف سوى سنة و ثلاثة اشهر و وهو الامر الذي راعت فيه المحكمة موجبات المحاكمة العادلة من زاوية عنصر سرعة الفصل الذي يعد احد مقوماتها الاساسية خاصة و ان قضايا مطالب تعديل الكراء و لئن احاطها المشرع بإجراءات القضاء الاستعجالي الا انها من حيث الموضوع تخضع لسير الاجراءات العادية لقضايا الاصل بالنظر للجوء المحكمة الى الاستقراءات و من ذلك الاستعانة باهل الخبرة للوقوف على القيمة الكرائية العادلة .

و حيث ان ما ينعاه المعقب على الحكم المطعون فيه من طول نشر فاق الثلاث سنوات اثر على حقوقه في المطالبة من جديد بطلب التخفيض في معلوم الكراء ففضلا عن انه كان قد ساهم في طول النشر بسبب جنوحه لسلوك سلبي اثناء الطور الاول فان حقوقه المستمدة من الفقرة قبل الاخيرة من الفصل 25 من القانون من خلال تقديم مطالب جديدة كل ثلاثة اعوام محفوظة و لا ينال من مباشرتها صدور الحكم المطعون فيه طالما انها تنطلق بوجه ثابت من اليوم الذي يصير فيه معين الكراء الجديد معمولا به و ان الحكم قد جعل معين الكراء الجديد معمولا به بداية من 2014/06/03 و عليه فان حقه في الطلب الجديد يكون بداية من 2017/06/02 و لا تأثير بذلك لقضية الحال و ان طال نشرها على حقوقه في تقديم مطلب جديد و لم ينل بذلك الزمن القضائي الذي استغرقه النزاع الراهن على حقوق المعقب بصفته متسوغا و كانت بذلك مستندات طعنه في هذا الخصوص غير وجيهة و غير معتمدة بما يتجه معه ردها وتعين الالتفات عنها.

2/ في مدى وجاهة القول بخرق المحكمة لحقوق الدفاع

حيث ينسب الطاعن لمحكمة الحكم المطعون فيه حرمانه من مناقشة الاختبار على درجتين .

و حيث انه من المبادئ المستقرة قانونا و كيفما سلفت الاشارة اليه سابقا ان الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها الى المحكمة الارفع درجة التي تتولى بسط ولايتها من جديد على النزاع في حدود ما تسلط عليه الاستئناف .

و حيث و امام موقف محكمة البداية السلبي من النزاع يجعل محكمة الاستئناف اذا ما رات من الوجيه فصل النزاع ان تقوم بجميع الاعمال التي تخلفت عن مباشرتها محكمة البداية و لم يسمح لها القانون بإعادة القضية الى محكمة البداية و ارجاع اوراقها الا اذا كان الحكم صادرا في دفع شكلي كل ذلك ما لم يتبين لها في اطار سلطتها التقديرية ان تبت في الموضوع اذا كان قابلا للفصل فيه عملا باحكام الفصل 149 من م م م ت .

و حيث يترتب عليه ان المشرع قد سمح لمحكمة الاستئناف عملا بالمفعول الانتقالي من اجراء الاختبارات لديها و مباشرة جميع الاعمال التي تخلفت عنها محكمة البداية دون ان ينال ذلك من مبدا التقاضي على درجتين الذي ينحصر مجال تطبيقه في النواحي الاجرائية من خلال السماح بالطعن في الحكم الابتدائي الدرجة بوسيلة الاستئناف ولا يترتب عليه ضرورة افتراض قيام محكمة البداية بكامل الاعمال و بناءا عليه فان محكمة الحكم المطعون فيه لما قامت بانتداب اهل الخبرة لم تحرم الاطراف من مناقشة الاختبار بمقولة حق مناقشته على درجتين .

و حيث و من جهة اخرى و بالرجوع الى ملف القضية و بالرغم من ورود الاختبار و السماح بالاطلاع عليه والاذن بإبداء الملحوظات على ضوئه فان نائب المعقب بجلسة 2019/02/18 قد احجم عن مناقشة الاختبار و تجنب الخوض فيه اختيارا منه و ارتأى صلب تقريره ان يخوض في مسائل اخرى و ينتهج منهجا دفاع يراه من وجهة نظره اساسيا و هاما و يعبر عن مواقف منوبه المبدئية .

و حيث ان المحكمة قد سمحت بالاطلاع على الاختبار و تكون بذلك قد راعت حقوق الدفاع و لم تحرم الاطراف من حق مناقشة الاختبار وهو ما ينفي عن هذا المثار كل وجاهة بما يتجه معه رد المستندات و رفض التعقيب اصلا.

و حيث خاب الطاعن في طعنه و اتجه تخطيته بالمال المؤمن .

ولهذه الأسبـــــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وتخطية المعقب بالمال المؤمن .

وصدر القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 23مارس 2020 عن الدائرة السابعة و الثلاثين برئاسة السيدة نازك كادة وعضوية المستشارين

السيدتن يوسف رمضان و رجاء الجزيري وبمحضر المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة البرقاوي . .

وحـــرر في تاريخه

http://www.cassation.tn/