

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*عدد القضية 49772

تاريخه: 05-01-2023

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة القرار

الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في
2017/04/10 و المضمن تحت عدد 4797 من طرف الاستاذ
*** المحامي بتونس.

نيابة عن : الشركة "ع.م.ب.ت".

ضد : "م.ح" ينوبه الاستاذ *** المحامي بتونس.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني الصادر عن المحكمة
الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي
التابعة لها تحت ع-78577 عدد في 2015/02/13.

والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا
وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة بالمال
المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة
المستأنف ضده ب-250 دينار لقاء اجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2017/05/04
والمبلغة الى المعقب ضده بتاريخ 2017/04/12 بواسطة عدل
التنفيذ بتونس الاستاذ *** حسب رقيمه ع-12743 عدد وبقية
الوثائق المقدمة طبق الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في 2017/05/08
من طرف الاستاذ *** في حق المعقب ضده الرامية الى طلب
رفض التعقيب اصلا ان سلم مطلب التعقيب شكلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام والرامية الى
طلب الرفض اصلا مع الحجز.

و بعد الاطلاع على قرار السيد الرئيس الاول لمحكمة التعقيب باحالة الملف على الدوائر المجتمعة بتاريخ 25 مارس 2019 و تكليف المستشارة السيدة هالة البجار بتقرير ملف القضية و اعداد الدراسات اللازمة لتهيئتها للحكم .

و بعد مداولة الجلسة العامة قررت الدوائر المجتمعة ما يلي

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصول 175 و 185 وما بعده من م م م م مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والاوراق المطروفة بالملف، قيام المدعية في الاصل والمعقبة الآن أمام محكمة الناحية بتونس عارضة ان المدعى عليه والمعقب ضده الآن تسوغ منها جميع البنائة الكائنة بـ*** شارع فرحات حشاد تونس ويتمتع المتسوغ بحق البقاء وتولى مطالبة المدعية بإصلاحات كبيرة قدرت بأكثر من 15 سنة معينات كراء فقضت المحكمة بإتمامها واتم اشغال الترميم وبلغت قيمتها 8470.000 وتولت المدعية خلاص ذلك المبلغ وان المدعى عليه هو المنتفع الوحيد مباشرة في الاشغال والترميم وعرضت عليه الترفيع في معينات الكراء ليبلغ 800 دينار في الشهر بداية من تاريخ انتهاء الاشغال الموافق لغرة جوان 2005 حسب محضر التتبيه عـ6277دد بتاريخ 2009/9/26 لذا فهي تطلب الحكم بتكليف خبير لتقدير معين الكراء.

وحيث انه بعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عـ2009/80980دد بتاريخ 2010/2/17 والقاضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الاصلية وتغريم المدعية عرضيا بـ150 دينار عن اجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وحيث استأنفت المدعية في الاصل الحكم المذكور بواسطة نائبها الذي لاحظ ان محكمة البداية اعتبرت ان الاشغال التي قامت بها المستأنفة هي من قبيل الاشغال المنصوص عليها بالفصل 7

من القانون ع35دد لسنة 1976 وان الفصل المذكور قبل تنقيحه لسنة 1993 لم يكن ينص على امكانية مطالبة المتسوغ بالترفيغ في الكراء وان المشرع ادخل هذا التنقيح وذلك لحث المالكين على الاصلاح والترميم حفاظا على الرصيد العقاري التونسي وان ما قامت به المدعية من اصلاحات هي اشغال ترميم وصيانة وان التفرقة التي ادخلتها محكمة البداية المتمثلة في الاشغال الارادية والاشغال المحكوم بانجازها ليس لها اثر في الفصل 7 المذكور وان الاشغال الارادية والزيادة في البناء التي تعرض لها الحكم الابتدائي ينطبق عليها الفصل 6 وليس 7 وان الاشغال التي قامت بها اعتبرها القضاء اشغال ترميم ضرورية وطالما انها مكلفة بهذا فهي تستوجب الترفيع مما يتعين معه نقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بتكليف خبير لتقدير قيمة الكراء.

وحيث انه بعد اتمام الاجراءات اصدرت المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها القرار الصادر في القضية عدد 71004 بتاريخ 2011/03/30 و القاضي نصه بقبول الاستئناف الاصيلي و العرضي شكلا و في الاصل باقرار الحكم الابتدائي و اجراء العمل به و تخطية المستأنفة بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليها كتغريمها لفائدة المستأنف ضده ب300 دينار عن اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة استنادا الى ان الاشغال التي قامت بها المستأنفة هي من قبيل اشغال الاصلاح و رفع المضررة التي تسببت فيها المستأنفة نتيجة اخلالها بواجب الحفظ والصيانة المحمولة عليها وليس لها بالتالي ان تنتفع برفع الاضرار التي تسببت فيها نتيجة تقصيرها و اخلالها بواجب الصيانة.

وحيث عقت المستأنفة القرار المذكور بواسطة نائبها ملتصا بالنقض مع الاحالة ناسبة له مطعن وحيد يتمثل في الخطأ في تطبيق القانون على اساس ان التطبيق السليم للفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 يقتضي ان كل ترميم يستحق عنه ترفيع في معين الكراء بقطع النظر ما اذا كان الترميم اختياري او اجباري.

وحيث اصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 69149 بتاريخ 2013/04/03 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض الحكم المطعون فيه و ارجاع القضية للمحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي الراجعة لها لإعادة النظر فيها من جديد بهيئة اخرى و اعفاء الطاعنة من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليها اعتبارا ان الاشغال التي قامت بها المعقبة تعد من قبيل اشغال صيانة ذات قيمة و كلفة باهضة و بالتالي لا يمكن اعتبارها من قبيل اشغال الاصلاح و رفع المضرة و ذلك تماشيا مع روح التشريع الجاري به العمل و الاسباب التي فرضت على المشرع تنقيح الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 و المتعلق بحق البقاء .

وحيث اعيد نشر القضية من جديد و اصدرت محكمة الاحالة حكما المبين و المضمن نصه اعلاه بناء على ان الاشغال التي يكون القصد منها الاصلاح و رفع المضرة لا تكون موجبة للمطالبة بالترفيح في معينات الكراء على معنى الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 لان المتسوغ لا ينتفع منها لا بالتوسع و لا بالزيادة في مساحة البناء مرافق العقار موضوع الكراء .

فتعقبته الطاعنة من جديد ناعية عليه ما يلي
المطعن الوحيد : الخطأ في تطبيق القانون :

قولا ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت ان الترفيع في حالة الترميم لا يمكن ان يكون الا اذا كان الترميم اختياري وتلقائي وان صدور حكم في الزام المعقبة بالترميم يؤكد ان الترميم كان ضروريا والعبرة في تطبيق الفصل 7 المنقح بالقانون عدد 122 بتاريخ 27 ديسمبر 1993 وفي تحقيق هدف المشرع هو انه في حالة الترميم يستحق المالك المسوغ الترفيع في الكراء خاصة اذا كان الترميم مكلفا جدا مثلما هو في صورة الحال.

وان تدخل المشرع في تنقيح سنة 1993 مفاده ان الترميم المكلف يستحق المسوغ في مقابله الترفيع في الكراء وهذا هو العدل والإنصاف لان المالك يجبر على الترميم والإصلاح بأكثر مما يتحصل عليه من معينات كراء ففي صورة الحال مثلا معين

الكراء الشهري 45 دينار وان التطبيق السليم للفصل 7 هو ان كل ترميم يستحق ترفيعا مما يتعين معه نقض القرار مع الاحالة.

في مذكرة الرد على مستندات التعقيب

وحيث وردت مذكرة الرد في ميعادها القانوني عملا بالفصل 186 من م م م ت و كانت حرية بالقبول من الناحية الشكالية و من حيث الاصل و في رده عن المطعن الوحيد لاحظ نائب المعقب ضده ان المكزية كانت مخلة بواجب الحفظ و ان الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 لا يجد له مجال للانطباق على وقائع قضية الحال باعتبار ان الاشغال المنجزة لم تكن شاملة لكامل العمارة بل اقتصرت على مكري المعقب ضده و جزء السطح المعتلي لشقته كما انه لم تحصل منفعة من تلك الاشغال بل بدرء ضرر و عليه فلم يحصل من ورائها نفع او زيادة منتهيا الى طلب رفض التعقيب اصلا ان سلم المطلب شكلا.

المحكمة

1/ في صحة تعهد الدوائر المجتمعة

حيث اقتضى الفصل 191 م م م ت أن "القرار الذي تصدره محكمة التعقيب بالنقض يرجع الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل الحكم المنقوض في خصوص ما تسلط عليه النقض وإذا كان النقض مع الإحالة على محكمة أخرى وحكمت هذه بما يخالف ذلك ووقع الطعن في هذا الحكم بنفس السبب الذي وقع النقض من أجله أولا فإن محكمة التعقيب متألفة من دوائرها المجتمعة تتولى النظر في خصوص المسألة القانونية الواقع مخالفتها من دائرة الإحالة وإذارات النقض فإنها تبت في الموضوع إن كان مهياً للفصل وإذارات إرجاع القضية فإن قرارها يكون واجب الاتباع من طرف محكمة الإحالة."

2/ من جهة القانون:

و حيث تعلقت المسألة القانونية محل الخلاف بمدى احقية المالكة للمطالبة بالترفيح في معينات الكراء على معنى الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 و المتعلق بحق البقاء على اثر انجاز جملة من الاشغال بالمحل المكروى بموجب حكم استعجالي وهو ما يفضي الى التساؤل حول انطباق الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 من خلال تحديد طبيعة الاشغال و طريقة التدخل في انجازها للتحقق من شروط انطباقه؟

و حيث اتضح من القرار التعقيبي عدد 69149 بتاريخ 2013/04/03 أن الاشغال التي قامت بها الطاعنة تعد من قبيل اشغال صيانة ذات كلفة عالية و لا يمكن اعتبارها من قبيل الاصلاحات و رفع مضررة و ذلك تماشيا و روح التشريع الجاري به العمل و الاسباب التي دعت المشرع التونسي لتتقيح الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 و المتعلق بحق البقاء وهو ما يبرر طلب الترفيح في الكراء إلا أن محكمة الإحالة خالفتها الرأي في ذات المسألة و اعتبرت بقرارها الصادر في القضية عدد 17620 بتاريخ 2015/02/13 ان الاشغال التي يكون القصد منها الاصلاح و رفع المضررة لا تكون موجبة للمطالبة بالترفيح في معينات الكراء على معنى الفصل 7 من القانون عدد 35 لسنة 1976 لان المتسوغ لم ينتفع منها لا بالتوسع و لا بالزيادة في مساحة البناء موضوع الكراء .

و حيث جاء القانون عدد 35 لسنة 1976 في اطار معالجة ازمة السكن و ذلك بتمكين المكثري من حق البقاء

استوفى الشروط التي نص عليها القانون الذي يضمن للمكتري الاستقرار بمحلات الكراء إذ جعل الفصل الثاني من القانون عدد 35 لسنة 1976 من حق البقاء امتداد لعقد الايجار السابق لفائدة المستاجر الذي استوفى جملة الشروط الموضوعية بالقانون فيصبح عقد الكراء منظما بالقانون المذكور وغير محدد المدة وقد دعم المشرع حق البقاء بعدة قوانين لاحقة لصدور القانون عدد 35 لسنة 1976 منها قانون المالية عدد 100 لسنة 1981 وقانون المالية عدد 83 لسنة 1987.

وحيث يتجسم الدعم التشريعي لحق البقاء في ضبط الترفيع في معينات الكراء قانونا ومنع بذلك مالك المحل من طلب الترفيع حتى وإن أدخلت زيادة في الإنتفاع بالمكرى فلم يكن الفصل السابع من القانون عدد 35 لسنة 1976 يسمح للمالك من طلب الترفيع في معلوم الكراء غير أن المشرع أدخل بموجب القانون عدد 122 لسنة 1993 و المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 تجديدا في إجازة طلب الترفيع في معالم الكراء من المالك إذا ازداد انتفاع المكتري فقد نص الفصل 7 في صيغته الجديدة أنه "لا يجوز للمكتري ان يمنع المالك في القيام باشغال مرخص فيها لترميم العقار الذي يقع به المحل المكري او الزيادة في البناء عموديا او افقيا القصد منها الصيانة او الزيادة في المساحة القابلة للسكنى او في عدد المساكن او مرافق العقار وللمالك عند انتهاء الاشغال مطالبة المكتري الذي انتفع من تلك الاشغال الجديدة مباشرة بالترفيع في معين الكراء في حدود هذا الانتفاع.

و حيث يستخلص من احكام الفصل السابع ان المشرع ربط مسالة الترفيع في معين الكراء بحسب المنفعة التي

ستتجر للمكثري نتيجة الاشغال المضافة و عليه فان مسالة تقدير الترفيع في معين الكراء تستلزم الوقوف على طبيعة الاشغال ما اذا كانت ستكسب العقار زيادة في القيمة وستجلب منفعة حقيقية للمكثري .

فالعبارة في تقدير حق المطالبة بالترفيع في الكراء هو في مدى جلب المنفعة للمكثري سواء كان القيام بالاشغال القصد منها الصيانة و اجراء ترميمات بمحل المكثري و لم يربط المشرع طلب الترفيع في معلوم الكراء بصورة القيام تلقائيا باشغال الصيانة من المالك أو بموجب جبره على ذلك قضائيا و انما يجلب المنفعة للمكثري بقطع النظر عن طبيعتها و طريقة القيام بها ذلك ان المشرع لم يميز بين التدخل التلقائي للإصلاح أو بموجب الحكم الإستعجالي كما هو في دعوى الحال ولم يرد بالفصل السابع المنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 ما يجيز القول بان المشرع ربط طلب الترفيع في معلوم الكراء بالقيام بالاشغال بصورة تلقائية فالعام يبقى مطلقا عملا بالفصل 533 من م ا ع في انه اذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على اطلاقها .

وحيث و بذلك فان ما ارتاتته المحكمة من تأويل لاحكام الفصل السابع من ربط طلب الترفيع في معلوم الكراء بالقيام تلقائيا باشغال الصيانة تكون قد أفاضت في تأويل النص واشترطت اللامشروط بمعنى انها وضعت شرطا للقانون لم يكون موجودا و لم يرد به الفصل السابع من القانون المتعلق بحق البقاء.

وحيث و من جهة اخرى فان معاينة الاختبار تبين أن تلك الاعمال تعد صيانة جلبت منفعة حقيقية للمكثري ذلك انه حصل بموجبها تجديد لمحل المكثري وهو ما لم تاخذه بعين

الاعتبار المحكمة التي اقتصر تعليلها على اعتبار ان ما قامت به المالكة هو من قبيل اشغال الاصلاح و رفع المضرة التي تسببت فيها نتيجة اخلالها بواجب الحفظ و الصيانة المحمول عليها وهو تعليل مشوب بتحريف للوقائع ولما اشار اليه الخبير ان ذلك راجع لحالة القدم و التي تعد في حد ذاتها حالة موضوعية بالنظر لوضعية العقارات المشمولة بالقانون عدد 35 لسنة 1976 و التي لا تعفي المكثري من واجب حفظ العين المكتراة .

وحيث ان اعمال الصيانة التي قامت بها المعقبة تستحق الترفيع في معلوم الكراء طالما ان الاشغال جلبت منفعة حقيقية لفائدة المكثري حصل بفضلها تجديد لمحل المكثري وتحققت منها شروط الترفيع في إطار الموازنة بين حق المالك في الإنتفاع بأجرة الكراء و حق المتسوغ في البقاء بالمكثري .
و حيث تكون المحكمة قد اساءت تطبيق الفصل السابع من القانون عدد 35 لسنة 1976 و المنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 .

وحيث ان محكمة القرار المنتقد لما ردت دعوى المالكة في طلب الترفيع في معلوم الكراء تكون قد جانبت الصواب و اخطأت في تطبيق القانون وفهمه و جعلت حكمها عرضة للنقض .

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة بدوائرها المجتمعة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الابتدائية بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى و اعفاء الطاعنة من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليها .

وصدر هذا القرار بتاريخ 05 جانفي 2023 برئاسة السيد منصف الكشو وعضوية السادة رؤساء الدوائر نازك كادة وعبد السلام ديمق ونعيمة رحيم وثريا الجريبي وكوثر السعدي ولطفية البغدادي وسارة العياري ومفيدة الشوالي وسيلوى النهدي ومنيرة النحالي ومفيدة الصولي ووسيلة التليلي وروضة أوبيش وهاجر المحرزي وحياء البصلي وآية بن ملوكة ومحمد العسكري ورياض الموحلي وليلى الجباري ولمياء الحمامي وزهرة السلامي ومحمد كمال دويك ووزكية الماجري وروضة القرافي وصوفية بن عاقلة ووجدي الهذيلي والمنصف بالحاج علي والسادة المستشارين يوسف بن رمضان ومكرم الفتوي ونجوى الغربي وأسماء عبد الغفار وصلاح الشياوي وبسمة بون وليمياء الرزقوني وحسن بوهددي ونجلاء المصمودي و جعفر الربعاوي وهاجر الخالدي ونادرة بن سالم وهندة عباس وزينب لغلوغ وكمال بوكثير ومكرم الخضري وأنور سليم وعبد الكريم كمون وعبد الباسط خالدي وفاخر بركات ومحمد المعز العروسي وبمحضر السيد منتصر سفضة مساعد وكيل الدولة العام لدى محكمة التعقيب وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سميرة بوشوشة.

وحرر في تاريخه