

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-65391-دد

تاريخه: 2019/11/19

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 2018/6/22 من الاستاذ ن ا.

نيابة عن :

م م.

قاطنة ب...

محل مخابراتها بمكتب محاميها الاستاذ ن ا.

الكائن مكتبه ب...

ضد :

(1) م ش.

قاطن ب...

(2) ف ع. قاطن ...

(3) ج ش.

قاطن ب...

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الصادر عن محكمة الاستئناف بسوسة تحت عدد 61990

بتاريخ 11 ماي 2018 والقاضي بقبول الاستئنافين الاصيلين شكلا ورفضهما موضوعا وقرار

الحكم المطعون فيه واجراء العمل به وتخطية الطاعنين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ ط م . في 29 جوان 2018 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 5 جويلية 2018.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المقدمة في 2019/10/3 والرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز .

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م م مما يتعين معه قبوله مطلب التعقيب من هذه الناحية .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها الحكم المطعون فيه والوثائق المظروفة بالملف قيام المدعيان في الاصل المعقب ضدها الان ضد المطلوب في الاصل المعقب الان بدعوى لدى المحكمة الابتدائية بسوسة عارضين انه في تسوغهما من المطلوبة جميع المحل المستغل كمقهي كائن بحي الرياض سوسة وقد قامت هذه الاخيرة بتوجيه محضر تنبيه تجاري للمدعيين في الاصل يتضمن اعلامهما بتعديل الكراء السنوي ليصبح 2000د سنويا وبما ان المدعيين رفضا معلوم الكراء المعروف عليها باعتباره مشطا ولا يتناسب وقيمة المكري والتجارة الممارسة فيه وموقعه مسبقا وطلب الحكم بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين لمدة ثلاث سنوات بنفس معين الكراء المعمول به وطبق شروط العقد الرابط بين الطرفين واحتياطيا الاذن بتكليف خبير مختص في مادة الاكزية التجارية للبحث في القيمة الكرائية العادلة لمحل النزاع .

وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 5322 بتاريخ 2017/9/5 والقاضي ابتداء بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص المكري المشخص بالعريضة لمدة 3 سنوات بداية من 2017/6/5 بمعين كراء سنوي قدره 11488,000د وذلك بدون المعاليم البلدية وتنصيف المصاريف القانونية بما في ذلك اجرة الاختباريين المعد له ب400د على الطرفين .

وحيث استأنفه الطرفان طالبين نقضه .

وحيث قضت محكمة الحكم المنتقد بالحكم المشار اليه بالطالع.

وحيث تعقبه الطاعن طالبا نقضه مع الاحالة بناء على الاسباب التالية :

المطعن الوحيد : ضعف التعليل وخرق احكام الفصل 242 من م ا ع :

بمقولة ان معين الكراء الذي حدده الخبير اقل من معين الكراء المعمول به بموجب عقد التسويغ ولم تلتفت المحكمة لهذا الدفع وراحت تناقش اشارات لم تدفع بها المعقبة والماخوذة من مقاييس تقدير معين الكراء ولا يجوز قانونا ان يكون معين الكراء اساس التحديد اقل من معين الكراء المتفق عليه بموجب عقد التسويغ الا اذا كان التنبيه صادرا عن المتسوغ في حين ان التنبيه موضوع قضية الحال صادر عن المالك وان هذه المسألة تتعلق بحرية التعاقد وبحجية العقد بين الطرفين على معنى الفصل 242 من م ا ع وان النتيجة التي انتهى اليها الاختبار تكمن في انطلاق الخبير المنتدب من معين الكراء الاصلي 550د في الشهر دون الاخذ بعين الاعتبار الزيادة الاتفاقية المقدرة بـ5 بالمائة والتي وصلت بمعين الكراء الى 1143,410د في الشهر أي 13720,926د في العام .

وطلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بسوسة لاعادة النظر فيها من جديد بهيئة اخرى.

المحكمة

عن المطعن الوحيد :

حيث اقر المشرع حرية التعاقد صلب الفصل 242 من م ا ع الا انه قلص منها كلما كانت العلاقة الرابطة بين الطرفين تدرج في اطار قانوني للاكزية التجارية وهو القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 سيما وانه قانون استثنائي ذي احكام خاصة حمائية ترمي الى ضمان الاستقرار في النشاط التجاري وبالتالي فقد خول المشرع لمحاكم الحق العام المراقبة اذا تبين ان هناك حيفا قد ينال احد الطرفين من العمل بالشرط المضمن بالعقد ثم تقدير الكراء العادل سواء بالزيادة او النقصان وسواء كان ذلك في اطار الفصل 25 او الفصل 26 من ذات القانون اذ ان الفصل الاخير يعد توسعا من المشرع لاحكام الفصل 25 المذكور وبالتالي وفي ذات النطاق خول لها القانون حق المراقبة لمدى احترام احكام القانون الاستثنائي استنادا الى الفصل 32 منه الذي يقر بطلان الاتفاقات الماسة بحق التحديد او من احكام الفصلين 25 و26 منه .

وحيث ضبطت احكام الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية المؤرخ في 25 ماي 1977 العناصر الواجبة اعتمادها من قبل اهل الخبرة لتحديد القيمة الكرائية العادلة والمتمثلة في :

1) عنصر المقارنة والتنظير بالمحلات المشابهة .

2) عنصر ارتفاع المعدل العام للاسعار .

3) عنصر مدخول العقار على اساس قيمته ارضا وبناء .

وحيث ان معدل العناصر المجتمعة يمثل القيمة الكرائية المعتمدة كمقياس للتعديل .

وحيث وبالرجوع الى اوراق الملف وخاصة منها تقرير الاختبار يتضح ان الخبير اعتمد لتحديد عنصر ارتفاع الاسعار على مبلغ 550 كمعين كراء شهري في حين ان المطلوب في الاصل المعقب الان صرح لديه ان معين الكراء المعمول به يبلغ 938,007د كما اقر المدعي في الاصل المعقب ضده الان صلب عقد بيع الاصل التجاري المؤرخ في 2015/5/15 ان معين الكراء المعمول به يبلغ 850د واعتمد بذلك الخبير معين كراء اقل مما هو معمول به بين الطرفين مما اثر على النتيجة التي توصل اليها وان اعتماد محكمة القرار المنتقد على تقرير الاختبار المذكور رغم الاخلاطات الواردة به يجعل قرارها مشوبا بخرق في تطبيق القانون يستوجب النقض .

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بسوسة لاعادة النظر فيها من جديد بهيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 19 نوفمبر 2019 عن الدائرة السادسة عشر المتألفة من رئيستها السيدة وسيلة التليلي وعضوية المستشارتين السيدتين اسيا العياري وزكية بن بريك وبحضور المدعي العام السيد عادل بن سالم وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ليلى الرياحي .

وحرر في تاريخه