

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

عدد القضية 61408

جلسة: 2018-10-02

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 16-03-2018 تحت عدد 6737 من طرف الأستاذ "س.ج" المحامي لدى التعقيب نيابة عن 1- "ج.م".
2- "م.ص.م".

الكائن مقرهما ب **** قربة.

ضد "ح.ق" الكائن مقرها ب **** قربة .

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 21677 الصادر بتاريخ 2018/01/02 عن محكمة الاستئناف بنابل والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه بتجديد العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع بمعلوم سنوي قدره 6,677د، 6.101 واعفاء المستأنفة من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليها وحمل المصاريف القانونية انصافا على طرفي النزاع بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة ب500,000د ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "م.ح" حسب محضره عدد 12326 بتاريخ

2018-04-04 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018-04-11 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز. و بعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد و الأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل المعقبين الان لدى المحكمة الابتدائية بنابل عارضين أنها تسوغا العقار الكائن بشارع الحبيب بورقيبة قربة لاستغلاله كمقهى بداية من 2009-04-01 وقد وجهت لهما المطلوبة محضر تنبيه تجاري تعلمهما بمقتضاه بتجديد مدة التسويغ على ان يقع الترفيع في معين الكراء السنوي الى 10 الاف دينار طالبين بناء على ذلك الاذن بتكليف خبير يتولى تقدير القيمة الكرائية العادلة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 862 بتاريخ 2013-06-03 يقضي ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين طرفي النزاع لمدة ثلاث سنوات بداية من 2013-03-12 بمعلوم سنوي قدره 4.684,006 وتتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة ب400,000 .

وحيث استأنفت المدعى عليها في الأصل الحكم المذكور طالبة
الاذن باجراء اختبار تكميلي يقع بمقتضاه اعادة احتساب لبقيمة الحقيقية
للعقار .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه
بالطالع استنادا الى القول بأن نتائج الاختبار المنجز من الخبير علي
اليوسفي انبنت على اسس واقعية تناول فيها الخبير المنتدب الوصف
الدقيق للمحل مساحة وموقعا ونشاطا وتولى تقدير القيمة الكرائية
العادلة باعتماد العناصر الواقعية والقانونية خاصة تنظير المكري
بمحلات تقع قربه والاخذ بعين الاعتبار مدخول المحل وتطور
الأوضاع الاقتصادية باعتماد ارتفاع المؤشر العام للأسعار .

فتعقبه المستأنف ضدهما وورد بمسئدات طعنهما بعد استعراض
وقائع القضية واجراءاتها نعيهما على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المأخوذ من خرق القانون بمخالفة أحكام الفصل 22 من

قانون 25 ماي 1977

قولاً انه بمراجعة الاختبار المنجز من الخبير "ع.ي" يتبين انه زاهر
بعده اخلالات ونواقص جوهرية لعدم تاسسه على قواعد وعناصر
التقدير الواقعية والقانونية المحددة بأحكام الفصل 22 من قانون 25
ماي 1977 ضرورة ان احتساب قيمة ارض محل النزاع
ب350,000د للمتر المربع الواحد فيه مغالاة اذ قدم المعقبان نسخة من
عقد بيع لأرض مجاورة للعقار قيمة المتر المربع الواحد فيها لا يتجاوز
139,864د وان تقدير قيمة البناء ب250,000د للمتر المربع الواحد
هو تقدير مشط كما لا حظ الخبير ان اهمية المكري تبقى دون اهمية
المحلات التجارية المنتصبة وسط المدينة كما ان عملية التنظير كانت
غير متكافئة من حيث المساحة وقيمة المكري كما ان عنصر التغييرات

الاقتصادية ينصب على المعقبين ايضا ويتاثر به تاثرا شديدا لا المعقب
ضدها لوحدها .

المطعن الثاني المستمد من انعدام التعليل

قولا ان المعقبين كانا اثارا لدى الطورين الأول والثاني ان المكري خلا
من جميع المنافع وقد تم تجهيزه من مالهما الخاص وقدا شهدا في
الغرض الا ان محكمة الحكم المطعون فيه تغاضت عنها ولم تتناولها
بالدرس والتمحيص والاجابة عليها ولو بالاشارة مما ولد حكمها انعداما
في التعليل موجبا للنقض وعليه طالبا قبول مطلب التعقيب شكلا وفي
الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي
أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

المحكمة

عن المطعن الأول

حيث من المسلم به ان تقدير محكمة الموضوع للدلالة والعناصر
المتوفرة لها واجتهادها في بناء حكمها في الدعوى هو من صميم
اختصاصها ولا رقابة عليها من لدن محكمة التعقيب اذا ما بينت
الاعتبارات الموضوعية التي دعتها الى الرأي الذي انتهت اليه وعللت
ذلك تعليلا سليما بماله أصل ثابت بالملف دون تحريف أو ضعف أو
خرق للقانون فكانت مناقشتها فيما ذكر من قبيل الجدل الموضوعي
الذي لا يصح طرحه على محكمة القانون.

وحيث من الثابت رجوعا الى القرار المنتقد ان المحكمة عللت
حكمها بخصوص وجاهة القضاء بتعديل معين الكراء السنوي في حدود
مبلغ 6,677،101.6 وفق ما توصل اليه الخبير المنتدب "ع.ي" معتبرة
ان نتائج اعماله انبنت على أسس واقعية تناول فيها الوصف الدقيق للمحل
مساحة وموقعا ونشاطا كما تولى تقدير القيمة الكرائية العادلة باعتماد
العناصر الواقعية والقانونية مناط الفصل 22 من قانون 1977 مع الأخذ

بعين الاعتبار مدخول المحل وتطور الأوضاع الاقتصادية مستبعدة في الان نفسه الاختبار المنجز من طرف الخبير "ع.أ" المنتدب من طرف محكمة البداية بعد أن عللت رايها بخصوص ذلك تعليلا مستساغا .

وحيث باتت المنازعة في أعمال ونتيجة الاختبار المعتمد من محكمة الدرجة الثانية من قبيل الجدل الموضوعي الذي يهدف في واقعه الى مناقشتها في تقديرها للوقائع والأدلة والحجج التي استندت اليها لبناء قضائها وهو امر يرجع الى مطلق اجتهادها دون رقابة عليها طالما كان ما انتهت اليه مؤيد واقعا ومبرر قانونا .

وحيث ان محكمة القرار المنتقد اذ احسنت تقدير الوقائع والأدلة وتطبيق القانون بما يجعل قضاءها في منأى عن رقابة هذه المحكمة واتجه لذلك رد هذا المطعن.

عن المطعن الثاني

حيث خلافا لما ورد بهذا المطعن فقد تبين بالاطلاع على اسانيد الحكم المنتقد أن المحكمة تصدت له وتناولته بالدرس واجابت عنه بقولها أن تمسك الطاعنين الآن بان المحل كان خاليا من جميع المنافع وانهما قد توليا تجهيزه من مالهما الخاص هو دفع مجرد باعتبار ان الشهادات الكتابية المدلى بها من طرفهما لا حجية قانونية لها وهو استنتاج قانوني سليم يتفق مع اوراق القضية ومع ما انتهت اليه المحكمة في قضائها وعليه فانه وخلافا لما تمسك به الطاعنان فان اتخاذ محكمة الحكم المطعون فيه لموقف مغاير للموقف الذي ابدياه لا يفيد عدم التعليل او القصور فيه وبات هذا المطعن بدوره حريا بالرد .

وحيث أخفق المعقبان في طلبهما واتجه حيز معلوم الخطية المؤمن من طرفهما عملا بأحكام الفصل 184 من م م ت .

ولهاته الاسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 02 أكتوبر 2018 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيستها السيدة لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة العلاني وبحضور المدعي العام السيدة اسمهان الحبيب وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني .

وحرر في تاريخه