

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 50767

تاريخه: 2018/03/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في  
2017/05/05 تحت عدد 31284 من طرف المحامية الأستاذة  
"ح.ت"

في حق: "ع.ن"

ضد: شركة "أ.ب.خ" في شخص ممثلها القانوني

محاميها الأستاذ: "أ.ع.ن"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 94284 الصادر بتاريخ  
2017/01/24 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا  
بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي  
وإجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل  
المصاريف القانونية على المحكوم عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب  
ضدها بواسطة عدل التنفيذ "م.ح.ك" حسب محضره عدد  
57061 بتاريخ 2017/05/30 وعلى نسخة الحكم المطعون  
فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في  
2017/05/31 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م م ت.

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 المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) لدى المحكمة الابتدائية بأريانة عارضة بواسطة محاميها أن متسوغة من المطلوب (المعقب الآن) المحل التجاري الكائن بالنخيلات عدد \*\*\* أريانة الشمالية بمعين كراء شهري قدره 700 دينار حسب عقد الكراء المؤرخ في 10-05-2006 المسجل بالقباضة المالية بأريانة في 15-05-2006 وأنه بتاريخ 06-01-2011 وجه لها المطلوب تنبيهها تحت عدد 832 طالباً الترفيع في معين الكراء إلى 1500 ديناراً في الشهر وهو غير جائز لتضمن العقد لشروط سلم متغير (زيادة سنوية بنسبة 05 بالمائة) فضلاً عن عدم توفر شرط الفصل 25 من قانون الأكرية المتعلق بضرورة حصول ارتفاع بـ 25 بالمائة لقبول مطلب الترفيع لذا قامت بقضية الحال لطلب تكليف خبير لتحديد القيمة الكرائية العادلة

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 1400 بتاريخ 30-11-2012 يقضي ابتدائياً بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين لمدة ثلاثة سنوات بداية من تاريخ تقديم مطلب التعديل الموافق ليوم 06-01-2011 بمعين كراء سنوي قدره عشرة آلاف وسبعمائة وتسعة وأربعين ديناراً ومليمات 949 (949,749) وتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين بما في ذلك أجرة الاختبار المعدلة بثلاثمائة وخمسين ديناراً (350,000د).

وحيث استأنف المدعى عليه في الأصل (المعقب الآن) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها عدد 51441 بتاريخ 11/12/2013 قاضياً نهائياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بالترفيع في معين الكراء السنوي المحكوم به إلى حدود ثلاثة عشر ألفاً وسبعمائة وإحدى وثلاثين ديناراً ومليمات

991 (9,991 د. 731. 13) وإلغاء المسـتأنف من الخـطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدها.

فتعقبته المستأنف ضدها وتبعاً لذلك أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 15937 / 2014 بتاريخ 2015-05-21 بالنقض مع الإحالة بناء على قصور التسبب بخصوص قيمة المحل.

وحيث أعيد نشر القضية بسعي من المستأنف ضدها (المدعية في الأصل والمعقب ضدها الآن) وتبعاً لذلك صدر القرار المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن المحليين المنظر بهما وإن كانا يقعان بنفس الولاية إلا أنهما بعيدين عن محل النزاع بما يجعل طرح الخبير لنسبة 30 بالمائة من قيمة الكراء بعنوان التنظير مبرراً لم يقدم المستأنف ما يخالفه. وحيث تعقبه المستأنف ناعياً عليه:

#### **المطعن الأول - ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:**

بمقولة أن تأسيس محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها على اعتبار أن الاختبار انبنى على معطيات موضوعية وفنية واعتمد المعايير المحددة بالفصل 22 من قانون الملك التجاري في غير طريقه ضرورة أن تقديرات الاختبار كانت مخالفة للمعايير الفنية وبعيدة كل البعد عن الحقيقة من ذلك أن مساحة المكربى تبلغ 322 م م وهو كائن بمنطقة رئيسية واستراتيجية وهو مجهز بجميع المرافق وهو ما انتهى إليه الخبير لكنه أهمل تلك العناصر الجوهرية التي هي بمكان عند تقديره للقيمة الكرائية العادلة للمحل كما أهمل بيان نشاط المكربى ومن جهة أخرى فإن عناصر التنظير التي اعتمدها لا تمت للواقع بأية صلة ولم تكن على قدر من الموضوعية مما أجحف بحقوقه وقد طلب المعقب الإذن بإجراء اختبار تكميلي لتفادي ما شاب تقرير الاختبار الأول غير أن محكمة القرار المنتقد تجاوزت ذلك الطلب دون تعليل فعرضت قضاءها للنقض

#### **المطعن الثاني: خرق القانون: بمقولة أن ملف القضية**

تضمن معطيات موضوعية في تحديد القيمة الكرائية العادلة

ذلك أن قيمة التنظير تمت مع محلين بنفس الولاية ولنفس النشاط والمنطقة التي يوجد بها محل النزاع ذات أهمية سكنية عالية وعلى شارع رئيسي تكثر به الحركة إضافة لمساحة المحل ما يتجه معه عدم طرح 30 بالمائة من القيمة الكرائية ولم يكن الحكم المطعون فيه سليم المبنى الواقعي والقانوني وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإرجاع ملف القضية لمحكمة الاستئناف بتونس لإعادة النظر فيه من جديد بهيئة أخرى.

وحيث رد نائب المعقب ضدها أن الحكم المنتقد جاء سليم المبنى من جميع جوانبه وإن تقرير الاختبار المقدم لدى هذه المحكمة هو مؤيد جديد لم يسبق لمنوبته الاطلاع عليه ومناقشته وبالتالي يتجه عدم اعتماده وإن محلي التنظير المعتمدين من الخبير يقعان بمنطقة مختلفة وبعيدة عن محل النزاع جغرافيا واقتصاديا ولا يمكن المقارنة بينهما واعتبار أن لهما نفس الأهمية التجارية وقد تم تقديم محضر معاينة يثبت بعدهما عن محل النزاع وهو ما يبرر طرح الخبير لنسبة 30 بالمائة من قيمة الكراء وطلب الحكم برفض التعقيب أصلا.

## المحكمة

### عن المطعنين معا لوحد القول فيهما:

حيث إن محكمة التعقيب لا تراقب فهم محكمة الموضوع للوقائع وتمحيص الأدلة وتقييمها ثبوتا أو نفيًا وانتقاء ما يقنع الوجدان منها طالما كان رأيها معللا التعليل الكافي المقتبس من الأوراق الثابتة بالملف والمؤدية حتما إلى النتيجة التي انتهت إليها.

وحيث إن محكمة القرار المنتقد اعتمدت تقرير الاختبار فيما توصل له من تحديد لقيمة الكراء العادل بعد أن راقبت أعمال الخبير وتأكدت من قيامه ببحث ميداني وتشخيص المحل استنادا لمساحته وموقعه وأهميته التجارية دون إهمال نوع النشاط الممارس به ووقفت على أن نسبة الثلاثين بالمائة التي تولى الخبير طرحها كانت مبررة

لاختلاف محلي التنظيم مع محل النزاع من حيث الموقع والأهمية التجارية مقابل عدم تقديم المعقب لما يدحض ما توصل إليه الخبير في هذا الخصوص وعللت بذلك حكمها ولم تحد عن مقتضيات الفصل 22 من قانون الملك التجاري فكان القول بخرقه مردودا لوهنه.

وحيث علاوة عن ذلك فإن المحكمة ليست مجبرة على الاستجابة لكل طلب يتقدم به الخصوم طالما رأت أن ما توفر بالملف من حجج و أدلة يكفي للفصل فيها وفيه الرد الضمني المسقط لذلك الطلب.

وحيث يتحصص من كل ما سبق أن الطعن الحالي إنما يرمي في الحقيقة إلى مناقشة محكمة الموضوع في صحة ما اعتمده من العناصر لتبرير قضائها وهو جدل موضوعي داخل في اجتهادها المطلق وليس لهذه المحكمة أن تنقض اجتهادها طالما كان حكمها معللا تعليلا سليما مستمدا مما له أصل ثابت بالأوراق دون تحريف أو خرق للقانون وهو ما كان متوفرا في قضية الحال مثلما وقع بيانه واتجه بذلك رد المطعن لعدم وجاهته ومن ثم رفض مطلب التعقيب أصلا.

### ولهاته الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 29 مارس 2018 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيستها السيدة سلوى الزين وعضوية المستشارتين السيدتين نادرة بن سالم وشفيفة الحجلوي وبحضور المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد.

وحرر في تاريخه