الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
عـ*63635.2023ـدد قرار
تاريخه17 افريل 2024

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *** المحامي لدى التعقيب في 2023/10/23 المضمن تحت عدد51862.

في حق :الشركة *** في شخص ممثلها القانوني المعينة محل مخابرتها بمكتب محاميها الأستاذ *** الكائن بعدد **** .

ضد : *** الهاني الكائن مقره نائبه الأستاذ *** .

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 32144 الصادر بتاريخ 2023/4/7 عن محكمة الاستئناف بتونس القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به مع تعديل نصه بالحط من مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة المستانف ضدها عن الاضرار اللاحقة بالمكرى الى ما قدره الف ومائة وأربعة وثلاثون دينار 1134,000 د كإلزام المستانف ضدها في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي له الف وستمائة دينار 1600,000 د اجرة الاختبار المجرى بواسطة الخبير سالم زخامة ورفض الاستئناف الاصلي فيما زاد على ذلك وإعفاء المستانف من مبلغ الخطية المؤمن وإرجاع معلومها اليه وحمل المصاريف القانونية عليه وإقرار الحكم الابتدائي فيما زاد على ذلك ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ *** حسب المحضر عدد 002354 بتاريخ 2023/11/14 والمقدمة الى كتابة المحكمة بتاريخ 2023/11/17وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م مم ت .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد علي مستندات التعقيب المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ *** في حق المعقب ضده .

وبعد الاطلاع على أوراق القضية وبعد المفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفي مطلب التعقيب جميع شكاياته وصيغه القانونية مناط احكام الفصل 175 وما بعده من م مم ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل والمعقبة الان امام محكمة البداية عارضة انها سوغت للمطلوب جميع الطابق اول الفيلا **** عدد * ** بموجب عقد تسويغ مسجل بتاريخ 2015/07/28 واستصدرت حكما استعجاليا عدد 54304 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس بتاريخ 2015/12/2 القاضي بإلزامه بالخروج من المكرى لانتهاء المدة وتولى مغادرة المكرى طوعيا وسلم المفاتيح حسب محضر عرض المفاتيح المجرى بواسطة العدل المنفذ *** بتاريخ 2016/01/5 حسب رقيمه عدد 628 ولما غادر المكرى تركه في حالة سيئة للغاية على مستوى الصيانة والحق به العديد من الاضرار الواقع معاينتها حسب المحضر عدد 648 المجرى بواسطة العدل المنفذ *** بتاريخ 2016/01/5 الأمر الذي جعلها تستصدر الاذن على العريضة عن رئيس محكمة الناحية بتونس تحت عدد 88840 بتاريخ 2016/04/19 اذن تسمية الخبير *** لمعاينة الاضرار الحاصلة بالمكرى وتحديد اسبابها وتحديد قيمتها و بيان كيفية رفعها وإصلاحها وانهى الخبير المأمورية المناطة بعهدته وانتهى الى تقدير الاضرار اللاحقة بالمكرى في حدود 7450,000 د كما لم يقم المطلوب بخلاص الفاتورة الاخيرة لفترة استهلاك حتى الكهرباء والتي تبلغ 149,000 د لذلك فهي تطلب القضاء بان يؤدي لها :

مبلغ 7450,000 د لقاء قيمة الاضرار اللاحقة بالمكرى مبلغ 500 دينارا لقاء اجرة الاختبار مبلغ 149,500 د لقاء معلوم خلاص استهلاك الكهرباء مبلغ 101,640 د لقاء أجرة المعانية عدد 648 3مبلغ خمسمائة دينار لقاء الأذن على العريضة عد 88840 مبلغ خمسمائة دينار لقاء القضية الاستعجالية عدد 54304 مبلغ الف دينار لقاء أجرة محاماة عن قضية الحال ومعلوم رقيم الاستدعاء للجلسة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 64175بتاريخ2018/4/6 القاضي ابتدائيا بالزام المدعية في ش م ق المبالغ المالية التالية :

سبعة آلاف وأربعمائة وخمسين دينار (7450,000د) لقاء قيمة الاضرار اللاحقة بالمكرى

خمسمائة دينار (1500) لقاء أجرة الاختبار.

مائة وتسعة وتسعة وأربعين دينار ومليمات 500 (149,500د) لقاء معلوم استهلاك الكهرباء .

مائة وواحد دينار ومليمات 640 (101,640) اجرة محضر معاينة عدد 648 .

اثنين وخمسون دينارا ومليمات 280 (52,280) لقاء معلوم رقيم الاستدعاء للجلسة .

مائة دينار لقاء أجرة محاماة تعاقدية عن الأذن على عريضة عدد 188890 الصادر 2016/04/19 بتاريخ .

خمسمائة دينار (500,000) لقاء اجرة محاماة تعاقدية عن القضية الاستعجالية عدد 54304 .

خمسمائة دينارا (500,000د) لقاء أجرة محاماة تعاقدية عن قضية الحال عليها ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

فاستانفه المدعي عليه في الأصل وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار عدد 32144 المضمن نصه أعلاه .

فتعقبته المستانف ضده ناعية عليه ما يأتي:

مطعن وحيد :إنعدام التعليل وهضم حقوق الدفاع في إنعدام التعليل :

في انعدام التعليل : قولا ان المحكمة تبنت النتيجة التي توصل إليها الخبير المنتدب *** بصفة كلية واسست عليها قضائها بالحط من المبالغ المحكوم بها ابتدائيا بعنوان أضرار لاحقة بالمكرى وانه بالرجوع إلى موقف محكمة الحكم المنتقد المتضمن بمستندات المحكمة في إطار الصفحتين عدد 9 و 10 فانها أعادت سرد نتيجة الاختبار وبيان نوعية الأضرار والجداول التي تضمنتها في الاختبار الماذون به دون ادنى تعليل يذكر من شأنه أن يؤسس قضائها ويدعم موقفها منتهية إلى اعتماد حيثية في شكل قالب جاهز يصلح للتأسيس كل حكم لبني نتيجة اختبار مصرحة بأن "الاختبار اعتمد على معايير علمية وفنية سليمة وهو مؤسس قانونا واتجه اعتماد ما توصل إليه من نتيجة "دون أدنى تفصيل آخر أو بيان للمعايير الفنية والعلمية السليمة التي اعتمدها الخبير المنتدب وانه لا خلاف في أن تعليل الأحكام القضائية لا يقتصر فقط على إيراد طلبات الخصوم وأوجه دفاعهم بل يتجاوزه إلى دراسة مستنداتهم ومناقشة أدلتهم وتطبيق القواعد القانونية عليها حتى تتمكن محكمة التعقيب من اجراء رقابتها على سلامة تطبيق القانون قرار تعقيبي عدد 5075 مؤرخ في 2005/02/3 مما يجعل من الحكم المنتقد معيبا ومخالفا للقواعد القانونية المتعلقة بصياغة الأحكام القضائية من الناحية الأصلية بما يستوجب معه النقض .

في هضم حقوق الدفاع : قولا ان الحكم المنتقد قد لازم الصمت وتجاهل الرد على الدفوعات المضمنة بالتقرير المؤرخ في بجلسة 03 مارس 2023 والذي جاء به بأن العيوب اللاحقة بالشبكات الصحية والتي اعتبرها الخبير المنتدب عيوب ناتجة عن حالة القدم وأن رفع ضررها محمول على المعقبة أمر لا يستقيم واقعا ضرورة أن المعقب ضده عند بداية العلاقة التسويغية قد تسلم الحنفيات في حالة جيدة من الاشتغال اذ لا يستساغ واقعا ان تكون معطة عند بداية العلاقة الكرائية وأن تعيبها إنما يرجع إلى إفراط في الاستعمال وإخلال بواجب الحفظ المحمول على المكتري كذلك الأمر بالنسبة للأنابيب المخصصة لاستعمال وحدات التسخين المركزي الذي تعمد قطعها من المثبت وبالتالي يقوم عليه واجب

اصلاحها ورفع الضرر اللاحق بها وانه وعلى مستوى أخير فقد تم الدفع لدى محكمة الحكم المنتقد إن ما عاينه الخبير المنتدب من وجود رطوبة بالجدران والأسقف إما يعود سببها الأصلي والرئيسي إلى تقصير المعقب ضده في تهوئة المحل في الأوقات اللازمة واستعماله دون إفراط و إنه طالما لم يثبت الخبير المنتدب أن سبب تلك الرطوبة متاتية من تسرب المياه أو من موقع بعض مكونات المكرى التي لا تطالها أشعة الشمس فإن سبب تلك الرطوبة إنما يعود إلى إفراط في الاستعمال من طرف المعقب ضده وخرق لواجب الحفظ المحمول عليه قانونا بموجب أحكام الفصل 767 م ا ع وعليه تبعا لذلك يتحمل ضمان في ما اكتراه من الفساد بفعله أو بتقريطه أو بسوء استعماله تطبيقا لمقتضيات الفصل 782 من م اع مما يجعل من أعمال الاختبار معيبة وموجبة للاستبعاد تبعا لذلك ما يتعين معه نقض القرار المنتقد مع الإحالة لاعادة النظر فيه بهيئة أخرى .

وحيث أجاب نائب المعقب ضده ملاحظا :

ان المحكمة أسست حكمها انطلاقا من مقتضيات الفصل 767 من م اع و الذي ينص على انه : على المكتري أداء الكراء وحفظ ما اكتراه و استعماله بدون إفراط و لا تعد حسبما أعدته له طبيعته او العقد وأن المعقبة هي من طالبت خلال الطورين الابتدائي و الاستئنافي بتطبيق مقتضيات الفصل 767 من م ا ع وأن المحل الذي كان يتسوغه المعقب ضده هو محل قديم و به عديد العيوب اقلها أن الأبواب والنوافذ مهترئة و هذا ما عاينه العدل المنفذ في محضره المظروف بالملف و أن المعقبة لم تقدم أي معاينة تفيد حالة العقار قبل كراءه وقد جاء بالفصل 744 من م ا ع انه :" لا يلزم المكتري الإصلاحات المذكورة إذا كانت متسببة عن قدم المحل أو أمر طارئ أو عن عيب في البناء أو عن فعل المكتري وانه وفي غياب محضر معاينة لحالة المكرى قبل إبرام عقد الكراء يبين حالته يجعل ما توصل إليه الخبير من عيوب قد أصابت المكرى لا تدخل في نطاق المطالبة تأسيسا على أحكام الفصول 743 و 744 و 783 من م ا ع ضمن التزامات المكتري وأن ما حدده الخبير من أضرار لا يمكن أن يتحمله المعقب ضده إلا إذا تم اشتراط ذلك عليه بالعقد مثلما ينص على ذلك الفصل 743 من م اع وانه و بالرجوع إلى عقد الكراء سند القيام فانه لا وجود لأي شرط يوجب على المعقب ضده القيام بأي إصلاح عند خروجه من المحل وانه وبالرجوع إلى الاختبار المظروف بالملف و إلى الحكم المطعون فيه فقد بين الخبير سالم زخامة بكل دقة ووضوح مختلف الاضرار اللاحقة بالمكرى وقد توزعت حسب نوعية أسبابها بين أضرار ناتجة عن تقصير و سوء استعمال او افراط في استعمال المستأنف للمكرى حسبما اعدت له طبيعته أو العقد واضرار ناتجة عن حالة قدم المكرى الاستعمال العادي له بدون افراط وقد فصل الخبير المنتدب سالم زخامة بالجدولين عدد 3 و 4 (الصفحة 22 و 23 من الاختبار طريقة رفع كل ضرر كما حدد بالجدولين عدد 5 و 6 من الصفحة 24 و 25 قيمة رفع و إصلاح

الاضرار بصفة مفصلة بالاعتماد على ثمنها في السوق في تاريخ مغادرة المكرى وأن المعقب ضده كمكتري للعقار فانه لا يتحمل أي تلف أو تعيب ناتج عن استعماله للمكربطبق الفصل 783 من م ا ع ان الحكم المنتقد كان منصفا للطرفين و مؤسسا على اختبار احترم فيه الخبير المنتدب مقتضيات الفصل 110 من م. م م ت مما يتجه معه رفض التعقيب أصلا .

المحكمة

عن المطعنين المتعلقين بانعدام التعليل وهضم حق الدفاع لتداخلهما ووحدة القول فيهما .

حيث اقتضت احكام الفصل 767 من م اع ان على المكتري حفظ ما اكتراه واستعماله بدون افراط ولا تعد حسبما اعد له حسب طبيعته او العقد,فيما نصت احكام الفصل 744 من ذات المجلة على ان المكتري لا يلزم بالإصلاحات اذا كانت متسببة عن قدم المحل او امر طارئ او عيب في البناء او عن فعل من المكري .

وحيث تبين بالرجوع الى اسانيد القرار المطعون فيه ان المحكمة ميزت بين الاضرار اللاحقة بالمكرى والناجمة عن فرط استعمال المعقب ضده له وبين تلك التي مردها القدم او الاستعمال العادي للمكرى والتي لايكون المتسوغ ملزما بتحمل نفقات إصلاحها او تعويضها على معنى احكام الفصل 744 من م ا ع سالف الذكر وذلك على نحو ما تاكد لديها من اعمال الاختبار الماذون به من قبلها والتي انصبت المامورية الموجهة الى الخبير المنتدب من قبلها على بيان التفرقة بين الاضرار اللاحقة بالمكرى الناجمة عن سوء الاستعمال والافراط فيه او تلك الناجمة عن حالة القدم .

وحيث ان ما أثارته المعقبة من دفوع تبقى دفوعا موضوعية لا تأثير لها على صحة الاختبار ولا مأخذ بالتالي على اجتهاد محكمة القرار المنتقد في تبني نتيجته طالما كان تعليلها سليما ومتماشيا واحكام الفصلين 767 و744 من م ا ع وما تحقق لديها من اهل الخبرة وهو اجتهاد لا رقابة عليها من محكمة التعقيب طالما كان تسبيب قضائها سليما مستمد مما له اصل ثابت باوراق الملف .

وحيث ان المطعنين المثارين بقيا قاصرين عن النيل من سلامة القرار المطعون فيه وتعين ردهما .

لذا ولهذه الأسباب:

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 17 افريل 2024 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرون المتألفة من رئيستها السيدة آية بن ملوكة والمستشارتين

السيدتين نجوى الشريف وسمية خيار الدين بمحضر المدعى العام السيد مصطفى العجيمي ومساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد .

وحرر في تاريخه .

.