

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 24 فيفري
2016 تحت ع27514دد
من طرف الاستاذ : **** المحامي لدى
التعقيب.
نيابة عن : شركة **** في شخص ممثلها
القانوني.

مقرها ****.

ضد : ر.ع.

قاطنة بنهج ****

محاميها الاستاذ ****.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع63295دد
الصادر بتاريخ 16 افريل 2015 عن محكمة الاستئناف
بتونس.

والقاضي: "قضت المحكمة بقبول الاستئناف الاصيلي
والعرضي شكلا ورفض الاول موضوعا وقرار الحكم
الابتدائي واجراء العمل به وتخطيته المستانفة بالمال المؤمن
وتغريمها لفائدة المستانف ضدها بثلاثمائة دينار
(300.000د) لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة معدلة وحمل
المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضدها بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ **** حسب محضره
ع87422دد بتاريخ 16 مارس 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع
الاجراءات والوثائق المقدمة في 22 مارس 2016 حسب
مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 13 افريل 2016 من الاستاذ ***** نيابة عن المعقب ضدها والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

وبعد الاطلاع على الملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الاصل (المعقبة) لدى قاضي الملك التجاري بالمحكمة الابتدائية بتونس 2 عارضة انه في تسوغها من المدعى عليها (المعقب ضدها) المحل اين عنوانها وتجددت العلاقة الكرائية بموجب الحكم التجاري الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت عـ2689دد بتاريخ 23 جوان 2012 بمعين كراء سنوي 7.834,619 دينار وقد تولت المطلوبة توجيه تنبيه كان بتاريخ 30 اوت 2012 عـ33380دد بمقتضاه تطلب الترفيع في معينات الكراء الى 18.000,000 دينار سنويا وهو معين مشط لذا تطلب الابقاء على معين الكراء القديم وبصورة عرضية تكليف خبير لتقدير معين الكراء.

وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها عـ144دد بتاريخ 25 اكتوبر 2013 يقضي "ابتدائيا بقبول المطلب شكلا وفي الاصل بتسجيل اتحاد ارادة الطرفين على تجديد العلاقة الكرائية بينها واعتبار التسويغ قد تجدد بينها في

خصوص المحل التجاري الكائن **** لمدة سنتين بداية من
غرة مارس 2013 بمعين كراء سنوي قدره ثلاثة عشرة الف
واثنان وتسعون ديناراً و228 مليماً (13.092,228د)
وتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين بما في ذلك اجرة
الاختبار المعدلة بـ1500 دينار.

وحيث استأنفت المدعية في الاصل (المعقبة الان)
الحكم الابتدائي بواسطة محاميها الذي لاحظ ان القيمة التي
توصل اليها الخبير المنتدب مشطه لا تتناسب وعناصر
التقدير الثلاثة المعمول بها قانوناً فبالنسبة لعنصر التنظير فقد
ادلت منوبته بعقد تسويغ لمحل قريب جداً من المكري معين
تسويغه اقل بكثير من قيمة الكراء المحددة من الخبير المنتدب
اما بالنسبة لعنصر قيمة المحل فان موقع المحل لا يكتسي
اهمية تجارية بالغة وخاصة حالة البناء المتواضع اما بالنسبة
لعنصر تغير الحالة الاقتصادية فان معلوم التسويغ لم يشهد
تغيير منذ سنة 2010 طالبا الاذن بتكليف خبير ثان مختص
في الاكارية التجارية لتحديد القيمة الكرائية العادلة.

وحيث اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن
نصه بالطالع.

فتعقبته الطاعنة بواسطة محاميها الذي نعى عليه ما

يلي:

المطعن الاول: في خرق الفصل 19 من م م م م ت :
بمقولة ان المكري في تسوغ المعقبة وسبق توجيه
محضر انتقال ملكية لها بتاريخ 26 ديسمبر 1997 حسب
المحضر عـ838دد بواسطة عدل التنفيذ **** بطلب من
م.ع والدة المعقب ضدها التي اعلمت المعقبة انتقال الملكية
الى ابنتها ر.ع (المعقب ضدها) وشقيقتها ف.ع وقد وجه
التنبيه من قبل المعقب ضدها ر.ع والحال انه لزاماً ان يوجه
من شقيقتها ف.ع ايضاً ولم تدل المعقب ضدها بما يفيد توكيلها
لنيابة شقيقتها او انه لم تعد لها صفة وقد تجاهلت محكمة

القرار المنتقد هذا المعطى الاولي والاساسي مما يصير قرارها عرضة للنقض.

المطعن الثاني : في ضعف التعليل :

بمقولة ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت ان ما توصل اليه الخبير المنتدب استنادا الى جملة المعطيات وخاصة منها موقع العقار ومساحته والنشاط الممارس فيه وان عملية التنظير تمت باختبار المستأنفة نفسها وان النتيجة التي توصل اليها تتجاهل كل المعطيات التي تبين ان القيمة الكرائية لم تتغير بصفة هامة منذ جانفي 2010 وكان على الخبير الاخذ بعقد التسويغ المدلى به من المعقبة واعتماده في التنظير مضيفا ان المعقبة طلبت تكليف خبير ثان ولم تتول محكمة القرار المنتقد الرد على هذا الدفع ولك الدفعات الجدية وكان قرارها ضعيف التعليل ويطلب نقضه مع الاحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدها.

عن المطعين معا:

بالقول ان دفع المعقبة كون المحل على ملك منوبته وشقيقتها لم يقع اثارته عند التوصل بالتنبيه ولا امام محكمة البداية ولا امام محكمة القرار المطعون فيه وهو امر لا يجوز اثارته امام محكمة التعقيب وازاف بان التمسك بضعف التعليل في غير طريقه ذلك ان محكمة القرار المطعون فيه عللت حكمها كما يجب واستندت الى الاختبار واحسنت تبرير رفض طلب تعيين خبير ثاني لذا يطلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

المحكمة:

عن المطعن الاول: المأخوذ من مخالفة الفصل 19

من م.م.م.ت:

حيث تمسكت الطاعنة بان المكري موضوع قضية الحال على ملك كل من المعقب ضدها وشقيقتها ف.ع.ع. وانه لم يقع توجيه التنبيه التجاري من المالكة الثانية في العقار مما يخالف الفصل 19 من م م م ت.

وحيث يتضح من اوراق القضية ومن ردود ودفوعات الطرفين المثارة لدى الطرفين الابتدائي والاستئنافي ان المطعن المائل لم تقع اثارته امام محكمة الموضوع بما لا يجوز اثارته لأول مرة لدى محكمة التعقيب فضلا على ان صفة المعقب ضدها في توجيه محضر التنبيه سند الدعوى ثابتة من خلال حكم التعديل السابق ع33دد الصادر في 12 اوت 2009 والواقع اقراره بموجب القرار الاستئنافي ع2689دد بتاريخ 23 جوان 2010 وبالتالي اضحى المطعن في غير طريقه وتعين رده.

عن المطعن الثاني : الماخوذ من ضعف التعليل :

حيث ان تقدير قيمة الكراء العادل تعد من المسائل الموضوعية الخاضعة للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع باعتماد ما توفر فيها بملف القضية.

وحيث ثبت من اوراق القضية ان محكمة القرار المنتقد اسست قرارها على اختبار ماذون به ومنجز بالطور الابتدائي وعللت حكمها بكون الخبير توصل الى تقدير القيمة الكرائية المحكوم بها ابتدائيا استنادا لجملة من المعطيات الثابتة وخاصة منها موقع العقار بالنظر الى اهميته التجارية لوجوده على حافة طريق رئيسية ومساحة المكري والنشاط الذي يمارس فيه واعتماده في خصوص عملية التنظير على محل من اختبار المستانفة وان عنصر ارتفاع الاسعار استند فيه الخبير الى احصائيات رسمية صادرة عن المعهد الوطني للاحصاء واكد ان غلاء المعيشة في ارتفاع اعتمادا على الاحصائيات الصادرة في الغرض.

وحيث ان التعليل الذي انتهجته محكمة القرار المنتقد كان تعليلا مستساغا وردت فيه على دفوعات الطاعنة وكان قرارها متسما بحسن تطبيق القانون ومستمدا مما له اصل ثابت باوراق القضية ولا حاجة في ذلك للرد على طلب تكليف خبير ثان طالما انه وقع اعتماد نتيجة الاختبار المجرى في القضية وتأسس الحكم المطعون فيه عليه وعليه اضحى المطعن غير متجه وتعين رده ورفض مطلب التعقيب اصلا.

ولهذه الأسباب:

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 03 جانفي 2017 برئاسة السيدة خديجة فرحاتي وعضوية المستشارين السيد احمد الغالي والسيدة فاتن خير الله بمحضر المدعي العام السيد الطاهر العبيدي ومساعدة كاتبة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه