

ع/ب

الجمهورية التونسية

وزارة \*\*\*\*\*

محكمة التعقيب

ع\*2016.2016 عدد القضية

تاريخ الحكم 23 مارس 2017

## اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 5/11/2016 تحت عدد 268 من الاستاذ \*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : البنك \*\*\*\*\* في شخص ممثله القانوني مقره بشارع \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

ضد: \*\*\*\*\* في حق نفسه وفي حق بقية ورثة المرحوم \*\*\*\*\* وهم \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* بموجب توكيل مفوض محرر بواسطة عدل الاشهاد الاستاذ \*\*\*\*\* وجليسه بتاريخ 3/2/2010

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 1331 الصادر بتاريخ 15/3/2016 عن محكمة الاستئناف ب \*\*\*\*\* والقاضي قضت المحكمة بقبول الاستئناف شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به طبق نصه وتخطية المستأنف بالمال المؤمن منه وحمل المصاريف القانونية هذا الطور

عليه

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* حسب محضره عدد 30204 بتاريخ 24/5/2016

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات و الوثائق المقدمة في 2016 /25/5 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على طلبات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب رفض التعقيب اصلا والحجز

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

### من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع شروطه الشكلية واتجه قبوله من هذه الناحية

### من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الان لدى الدرجة الاولى عارضا بواسطة نائبه انه في تسوغه من المرحوم \*\*\*\*\* جميع المحل الكائن مقره بشارع \*\*\*\*\* ب \*\*\*\*\* ب \*\*\*\*\* وذلك بموجب عقد كراء مؤرخ في

21/9/1984 والمجسل في 27/9/1984 وذلك لمدة قدرها ثلاث سنوات قابلة للتجديد تبتدىء من 1/9/1984 بمعين كراء سنوي قدره 840 دينار يدفع مسبقا كل ثلاثة اشهر ثم تدرج الى ان وصل مبلغا قدره 3.075.000 د معين الكراء السنوي بموجب التعديل القضائي التام طبقا لحكم الاكزية

التجارية عدد 545 المؤرخ في 22/3/2011 ووجه المدعى عليه في الاصل المعقب ضده الان للمدعية في شخص ممثلها القانوني وبواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* محضر تنبيه عدد 8339 بتاريخ 30/4/2014 منتبها عليها باداء معينا جديدا للمحل الذي في تسوغها وقدر ذلك 6.200.000 د

ينار سنويا وان هذا المعين المعروض جاء مشطا ولا يتناسب ولبقيمة الكرائية الحقيقية للكرء خصوصا بالمقارنة بالمحلات التي لها نفس الموقع والمساحة ويتعاطى فيها نفس النشاط لذا فهو يطلب الاذن تحضيريا بتكليف خبير عدلي مختص يتولى التوجه الى محل النزاع وتقدير قيمته الكرائية العادلة

طبق الشروط الوارد بها الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية

بعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكما عدد 642 بتاريخ 24/4/2015 والقاضي ابتداءيا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين

لمدة ثلاثة سنوات بداية من 30/4/2014 بمعين كراء سنوي قدره اربعة الاف وثمانمائة وخمسة عشر ديناراً ومليماًت 334(4.815.334) دون

اعتبار المعاليم البلدية وتنصيف المصاريف القانونية بما في ذلك اجرة الخبير المعدلة بينهما فاستأنف المدعي في الاصل في شخص ممثله القانوني الحكم الابتدائي طالبا بواسطة نائبه اقرار الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالحط من معين الكراء السنوي المحكوم به ابتدائيا الى حدود اربعة الاف دينار

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية والترافع غي القضية اصدرت محكمة الدرجة الثانية قضاءها على النحو المضمن نصه بالطالع فعقبته الطاعنة ناعية عليه ما يلي:

## 1/ تحريف الوقائع:

بمقولة انه خلافا لما جاء بالقرار المطعون فيه فان الطاعن لم يصادق على نتيجة الاختبار بل ناقشها وطلب ارجاع المأمورية للخبير وبذلك يكون القرار المطعون فيه قد حرف الوقائع تحريفا صارخا واتجه نقضه

## 2/ خرق القانون:

بمقولة ان القانون عدد 37 لسنة 1977 يهيم النظام العام لارتباطه الوطيد بالميدان الاقتصادي وبالتالي فان المحكمة ملزمة بالسهر على حسن تطبيقه ولها ان تترك ولو من تلقاء نفسها بكل خرق لفصوله وهو ما داب عليه فقه قضاء محكمة التعقيب في العديد من القرارات التعقيبية وان محكمة القرار

المطعون فيه قد خرقت مقتضيات الفصل 22 من القانون الاكزية التجارية ولم يتعرض الخبير المنتدب للتكاليف المفروضة على المتسوغ ولم يعتمدها عند تقديره لمعين الكراء وان اعتماد محكمة القرار المنتقد على ذلك التقرير يشكل خرقا للقانون موجبا للنقض اضافة الى ان الخبير المنتدب لم يعتبر

حالة القدم عند تحديده معين الكراء ولم يتعرض الى عنصر التغيير الاقتصادي كما انه لم يعتمد على مساحة المحل الحقيقية بما تجعل جميع حساباته خاطئة كما ان الخبير المنتدب هو خبير في الحسابيات وهو بالتالي غير مؤهل لتقدير قيمة الكراء وجاء الاختبار غير مستجيبا للقواعد الفنية التي

تستسيقها المقاييس المحددة بالفصل 22 من القانون عدد 37 لسنة 1977 بما يجعل القرار المنتقد مشوبا بخرق القانون وتحريف الوقائع وقصور التعليل بصورة تعرضه للنقض.

### **3/ ضعف التعليل:**

بمقولة ان اسانيد القرار المطعون فيه لم تكن في طريقها لضعف التعليل المحفوف بها وتحريفها للوقائع وخرقها للقانون سوء تطبيقه الامر الذي يجعلها حرية بالنقض

### **المحكمة**

#### **عن المطعن الاول الماخوذ من تحريف الوقائع :**

حيث خلافا لما جاء بهذا المطعن فقد اتضح بالاطلاع على اوراق القضية ان محكمة البداية اصدت حكما تحضيريا بتاريخ 10/11/2014 يقضي بتكليف الخبير المنتدب السيد \*\*\*\*\* بتقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرى وفقا للفصلين 22 و25 من القانون المؤرخ في 25 ماي 1977 فوردت نتيجة الاختبار الاول وارتات محكمة البداية ارجاع المامورية الخبير المنتدب لاعادة الاختبار وذلك باعتماد عناصر تقدير القيمة الكرائية العادلة الواردة بالفصلين 22 و25 من قانون الاكزية التجارية ومنها عنصري مؤشر الاسعار ومردودية الاستثمار فانجز الخبير المنتدب اعماله ضمن تقرير الاختبار الثاني المؤرخ في 17/3/2015 والذي انتهى صلبه الى نتيجة مفادها ان معلوم كراء المحل موضوع النزاع يقدر 4.815.334 دينار سنويا وصادق المدعي في الاصل المعقب الان على نتيجة ذلك الاختبار لمراعاته لاحكام الفصلين 22 و25 من قانون الاكزية التجارية وطلب اعتماده مثلما جاء بتقرير نائبه المقدم لدى محكمة البداية بجلسة 17/4/2015 وهو ذات تقرير الاختبار المعتمد من طرف محكمة البداية ومن بعدها محكمة القرار المنتقد واتجه رد المطعن لعدم وجاهته عن المطعن الثاني والثالث لترابطهما واتحاد القول فيهما

حيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد انجز الاختبار المعتمد من طرف  
محكمتي الاصل وفق قواعد فنية وموضوعية سليمة ومستجيبا لجميع عناصر  
تقدير القيمة الكرائية العادلة الواردة بالفصل 22 من قانون الاكزية التجارية  
وهو ما انتهت اليه عن صواب محكمة القرار المنتقد ف جاء قضاءها سليم  
المبنى والتعليل ومستمدا مما له اصل ثابت بالملف دون ان يشبه أي تحريف  
للوقائع او خرق للقانون او قصور في التعليل واتجه رد المطعين لعدم  
وجاهتهما

### لهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 23/03/2017 عن الدائرة المدنية  
العاشرة رئاسة السيدة \*\*\*\*\* وعضوية المستشارتين السيدتين \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\*  
و بمحضر المدعي العام السيد \*\*\*\*\* وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة \*\*\*\*\*

وحرر في تاريخه