

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 26860

تاريخه: 2021/03/24

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2020/09/11 تحت عدد

458 من طرف المحامي الأستاذ "م. ل. الم."

في حق: ورثة "م. مي." وهم أرملته "م. غ." وأبناؤه منها وهم "ج."

و"خ." و"ع الم." و"م." و"ح.ا." و"م." القاطنين ب.... والمعنيين محل

مخابراتهم بمكتب محاميهام المذكور الكائن ب

ضد: "ح. الق." القاطنة ب.....

محاميهام الأستاذ: "الصا. الأ. الس."

طعننا في القرار الاستئنافي عدد 2504 الصادر بتاريخ 2019/01/09

عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي نهائيا استعجاليا بقبول الاستئنافين

الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي المطعون فيه

والقضاء مجددا بتجديد العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين والتي موضوعها

المحل التجاري المعد لحلاقة النساء الكائن بشارع

شهري قدره مائة وخمسون دينارا ومليمات 100 (150،100 د) شهريا لمدة

ثلاث سنوات تبتدئ من تاريخ التنبيه الموافق ليوم 2017-03-03 وتخطية

المستأنف بالمال المؤمن وتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ "الأس. بنع." حسب محضره عدد 29940 بتاريخ 2020/09/26 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2020/10/01 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذ "الصا. الأ. الس." بتاريخ 2020-10-16.

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 بـ عارضة بواسطة نائبها أنه في تسوغ المدعية محلا تجاريا كائنا بشارع من مورثهم "م. مي." بمقتضى

عقد كراء مبرم بتاريخ 2000-03-01 بمعين كراء شهري بلغ 982 د, 122 وذلك بموجب حكم تحديد العلاقة الكرائية عدد 1255 الصادر عن هذه المحكمة بتاريخ 2014-05-25 وقد وجه المسوغون للمتسوغة محضر تنبيه يعلمونها بموجبه أن معين الكراء الحالي لم يعد يتماشى وأهمية المكري ويقترحون عليها الترفيع في معين الكراء إلى حدود 480 ديناراً شهريا حسب المحضر المبلغ بواسطة الأستاذ "الأس. بنع." بتاريخ 2017-03-03 حسب

رقيمه عدد 22581 وإن المدعية ترغب في تجديد العلاقة الكرائية إلا أنها تعتبر وأن المبلغ المطلوب مشط ولا علاقة له بقيمة الكراء العادلة عملاً بالفصل 25 من القانون المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بالمحلات التجارية ذات الاستعمال التجاري وهي تطلب الإذن بتكليف خبير في الأكرية التجارية ليتولى تقدير تلك القيمة العادلة بعد معاينة المحل ثم الحكم بتجديد العلاقة التسويغية الرابطة بين الطرفين موضوعها الكراء الكائن بشوارع معتمديتها لمدة 3 سنوات على أساس معين الكراء الذي سيقترحه الخبير وتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين بما في ذلك أجره الاختبار ورقيم الاستدعاء.

وحيث صدر الحكم الابتدائي عدد 1397 بتاريخ 2017/04/06 قاضيا ابتدائيا برفض مطلب التعديل وإبقاء معلوم الكراء المعمول به بين الطرفين ماضيا بينهما وتنصيف المصاريف القانونية.

وحيث استأنفت المدعية (المعقب ضدها الآن) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن الاختبار المأذون به أمامها قد اعتمد المعايير وكل العناصر الواجبة في تقدير القيمة الكرائية العادلة.

فتعقبه المستأنف ضدهم ناعين عليه:

خرق القانون وسوء تطبيقه وتعطيل وتحريف الوقائع: قولا أن محكمة الحكم المطعون فيه أسست حكمها بالقول أن الاختبار اعتمد في مجرى عمله كل الاعتبارات الواجب إعمالها كقاعدة في التقدير وأنه لم ينطو على أي خطأ أو نقص يمكن اعتباره به معلولا أو مجحفا للطرفين غير أنه بالرجوع لتقرير الاختبار يتبين أن الخبير قد نص في خصوص عنصر المقارنة والتنظير بأنه لا يمكن اعتماد هذا العنصر لعدم تحصله على عقود تسويغ محلات مجاورة رغم أن المعقبين قد مكنوا الخبير من نسخة من عقد كراء محل مجاور معينه

300 د في الشهر ودلوه على محل ثان مصور ومجاور أيضا لمحل النزاع لكن مساحته أقل بكثير من مساحة محل النزاع معينه 220 دينار في الشهر وأدلو للمحكمة بنسخة من هذا العقد وتمسكوا بإرجاع المأمورية للخبر ليعيد تقدير القيمة الكرائية العادلة للمحل باعتماد عنصر المقارنة والتنظير وإضافة لذلك نازعوا في عنصر مدخول الملمن خلال مساحته وقيمته الحقيقية بناء وأرضا وتجهيزات لكن لم تلتفت المحكمة إلى طلبات المعقبين الأخيرة بدون أي سبب مقنع أو مشروع بل إنها حرفت الوقائع عند قولها أن الاختبار اعتمد على كل الاعبارات الواجب اعتمادها والحال أن الخبير يقر ضمن تقريره بأنه لم يعتمد عنصر المقارنة والتنظير وأساءت تطبيق الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية في هذا النزاع وانتهوا إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدها قولا أن الخبير عاين وشخص المحل وقدر القيمة الكرائية على عنصر تطور الحالة الاقتصادية وعنصر المقارنة والتنظير وكذلك عنصر مدخول المحل اعتمادا على قيمة الأرض والبناء وتوصل إلى أن القيمة الكرائية العادلة تقدر ب 150,100 د في الشهر وتمسكت المعقب ضدها بأن إرجاع المأمورية للخبير لا فائدة و منها بما أنها صادقت على ما توصل إليه الخبير ولأن العقود المدلى بها من قبل المعقبين حديثي العهد وبذلك لا يمكن مقارنتهما مع عقد المعقب ضدها الذي يعود إلى سنوات طويلة وتكون محكمة الحكم المطعون فيه قد اعتمدت فهما وتطبيقا جيدا للقانون وجاء حكمها معللا تعليلا شافيا وكافيا وأضاف أن المعقب ضدها كانت قدمت عدد ثلاثة عقود كراء محلات تجارية مجاورة لها ، الأول ب 60 ديناراً في الشهر مبرم بتاريخ 17-04-2017 والثاني ب 75 ديناراً مبرم بتاريخ 22-10-2009 والثالث ب 120 ديناراً مبرم بتاريخ 19-01-2018 وإن المحكمة لم تكن غافلة عن هذا الدفع بل إنها خلصت بأنه غير جدي وجوهري ولا تأثير

له على وجه الفصل وهو من الدفوعات التي تغني المحكمة عن الجواب عنها وإن قراءتها وتفسيرها للقانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25/05/1977 والمتعلق بالأكرية التجارية اعتمدت على عنصر مدخول المحل من خلال مساحته وقيمتة الحقيقية بناء وأرضا إذ أن المحلات المعدة لحلاقة النساء في أغلب الأحيان تعمل خلال عطلة الصيف أي ثلاثة أشهر على أكثر تقدير في السنة ومحل المعقب ضدها متواجد بمنطقة صغيرة بمناسبة الأفراح وهو ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد عن صواب وكان قضاؤها سليم المبني واقعا وقانونا دون أن يشوبه قصور في التعليل أو خرق للقانون وطلب بعد قول ما يقتضيه القانون في قبول مطلب التعقيب شكلا القضاء برفضه أصلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد:

حيث من المسلم به قانونا ومستقر عليه قضاء أن لجوء المحكمة إلى انتداب أهل الخبرة قد تحتمه طبيعة الدعوى ومقتضيات تهيئتها للحكم ومن هذه المثابة بات اعتماد المحكمة على هذه الوسيلة لتقدير وضعية فنية واستيضاح بعض المسائل التي يصعب عليها إدراكها بنفسها في صميم مهامها غير أن المحكمة تظل الموكولة حصريا بالحسم في النزاع وهي محمولة من هذا المنظور على مراقبة أعمال الخبير ومدى اعتباره قد تأسس على معطيات فنية سليمة ومن ثمة تقرر الأخذ به من عدمه.

وحيث من الثابت رجوعا إلى القرار المنتقد أن المحكمة كانت استجابت لطلب المستأنفة الرامي إلى تكليف خبير لتقدير القيمة الكرائية العادلة لمحل النزاع.

وحيث ثبت رجوعا لتقرير الخبير المنتدب "م. الع." اعتمادا لتقدير القيمة الكرائية العادلة لمحل النزاع على عنصر مؤشر ارتفاع الأسعار

ومدخل المحل فقط دون العنصر الثالث المتعلق بعنصر التنظير مبررا استبعاده لذلك العنصر بتعذر حصوله على عقود تسويق للتنظير.

وحيث استقر فقه القضاء على أن تقدير القيمة الكرائية العادلة لمحلات التسويق التي تكتسي صبغة تجارية يتم بناء على عناصر ثلاثة وهي عنصر التنظير وعنصر مؤشر ارتفاع الأسعار وعنصر مدخول المحل وهي عناصر تكوّن مجتمعة المعايير المنصوص عليها بالفصل 22 من قانون الأكرية التجارية.

وحيث إن اكتفاء الخبير المنتدب عند تقدير القيمة العادلة للكراء بعنصري ارتفاع مؤشر الأسعار ومدخول العقار دون عنصر التنظير رغم أهميته في الوصول على تقدير عادل للقيمة الكرائية يجعل تقديره منقوصا غير مراعاة لعناصر الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية وإن أخذ محكمة الحكم المطعون فيه بنتيجة أعماله رغم تمسك الطرفين بمسكهم لعقود تنظير أدلوا بصور منها يجعل حكمها مبنيا على سند ضعيف يفتقد للأسس الفنية السليمة خاصة وقد توصل الطرفان إلى تفنيد ما أشار إليه الخبير من عدم عثوره على عقود تنظير وكان على المحكمة إرجاع المأمورية للخبير حتى يتولى أعمال العنصر الثالث المتعلق بالتنظير وتستوفي أعماله شروطها الفنية والعلمية التي تجعلها حرة بالاعتماد وما لم تفعل فقد عرضت حكمها للنقض.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 24 مارس 2021 عن
الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيسها السيدة
وعضوية المستشارتين السيدتين و
المدعي العام السيد و بمساعدة كاتب الجلسة السيد
وبحضور

وحرر في تاريخه