**الجمهورية التونسية** **الحمـد لله،**

**وزارة العدل**

**محكمة التعقيب**

**عدد القرار: 25908**

**تاريخه :2021/01/20**

**أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الآتي:**

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم فـي 2020/07/17 تحـت عـدد 2690 من طرف المحامية لدى التعقيب الأستاذة أ ب ص

**في حـق**: ع ر ب أ ح القاطن بـ والمعين محل مخابراته بمكتب محاميته الأستاذة أ ب ص المذكورة أعلاه الكائن ب

.

**ضـد**: م س القـاطن بـ والمعـين محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ ط ق الكائن بـ . لا نائب له

طعنـا فـي القـرار الاسـتئنافي عـدد 2258 الصـادر عـن محكمـة الاسـتئناف بـ بتـاريخ 08-11-2019 والقاضـي نهائيـا اسـتعجاليا بقبـول الاسـتئناف شـكلا وفـي الأصـل بـإقرار الحكـم الابتـدائي وتخطيـة المسـتأنف بالمـال المـؤمن وحمـل المصاريف القانونية عليه.

وبعـد الاطـلاع علـى مسـتندات التعقيـب المبلغـة للمعقـب ضـده بواسـطة عـدل التنفيـذ ن ر حسـب محضـره عـدد 15878 بتـاريخ 2020/08/10 وعلـى نسـخة الحكـم المطعـون فيـه وعلـى جميـع الإجـراءات والوثـائق المقدمـة فـي 2020/08/14 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى رفض مطلب التعقيب شكلا لعدم تبليغ الاستدعاء على معنى الفصل 8 م م م ت قبل الالتجاء لأحكام الفصل 10 م م م ت.

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

**من حيث الشكل**

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه 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 المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى محكمة البداية بـ عارضا بواسطة نائبه أنه متسوغ من المدعى عليه (المعقب الآن) جميع المحل التجاري الكائن بـ بمعين كراء قدره 180 دينارا شهريا وقد تولى المدعى عليه التنبيه على المدعي في الأصل باستصدار الحكم الاستعجالي عدد 2048 بتاريخ 07-07-2017 عن محكمة الاستئناف بـ يقضي بإلزامه بالخروج من المكرى لتجديد بنائه على معنى أحكام الفصل 9 من قانون الأكرية التجارية وقد وقع تنفيذ هذا الحكم في 12-09-2019 بمقتضى رقيم العدل المنفذ السيد ح ع ن عدد 6068 المؤرخ في 12-09-2017 وإن المدعي وحماية لأصله التجاري تولى معاينة المحل في ثلاث مناسبات بواسطة عدل منفذ أولها في 22-07-2017 وثانيها في 29-06-2018 وثالثها في 03-10-2018 اتضح من خلالها أن المدعى عليه لم يقم بالمحل بأي أعمال بناء تستوجب خروج المدعي من محله فتولى التنبيه على المدعى عليه بممارسته لحقه في الرجوع للمحل تطبيقا لمقتضيات الفصل 10 من قانون 1977 وذلك بموجب رقيم العدل المنفذ الأستاذ بتاريخ 09-12-2017 حسب رقيمه عدد 22858 تولى المدعى عليه الرد عليه

بواسطة الرقيم عدد 12524 بتاريخ 31-08-2017 حرره العدل م ن ر وقد عرض عليه صلبه باستعداده للتجديد بشرط الترفيع في الكراء إلى ألف دينار شهريا وطلب بناء على ذلك الحكم بتسجيل اعتراضه على الكراء المعروض والقضاء بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بمعين الكراء المعمول به بينهما واحتياطيا تكليف خبير يتولى تقدير القيمة الكرائية العادلة للمحل.

وحيث صدر الحكم الابتدائي تحت 1411 بتاريخ 2019/04/18 قاضيا ابتدائيا استعجاليا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بخصوص المحل الموصوف بعريضة الدعوى وبتقرير الخبير ط م المؤرخ في 22-01-2019 بمعلوم شهري قدره 400,د 246.

وحيث استأنف المدعى عليه (المعقب الآن) الحكم المذكور وصدر تبعا لذلك القرار الاستئنافي المطعون فيه بما ذكر أعلاه بناء على أن الاختبار سليم المبنى ولا حاجة لإعادته ولا للتحرير على الخبير.

فتعقبه المستأنف ناعيا عليه :

**أولا: خرق الفصول 10 و22 و29 من قانون الأكرية التجارية:**

بمقولة أن المحكمة اعتبرت أنه على المعقب الآن إرجاع المعقب ضده للمكرى الذي كان يستغله قبل القيام بأعمال التجديد وهو رأي يتعارض وأحكام الفصل 10 و11 من قانون 1977 لأن تجديد البناء يحتمل تغيير شكله ومساحته وعدد المحلات وهو أمر حرص المشرع على بيانه وتنظيمه بدقة حفظا لحقوق المتسوغ وإنه رجوعا لملف القضية يتضح أن المعقب قد صرح ضمن الجواب الموجه للمعقب ضده بأنه مستعد لتسويغ محل دون حصره في المحل القديم وهو أمر خوله الفصل 11 من قانون الأكرية التجارية وقد عرض عليه أمام الاختبار محلا ثانيا بنفس البناية يفي بشروط الفصل 11 من نفس القانون غير أن المعقب ضده رفض ذلك وقد جارته محكمة الحكم المطعون فيه مخالفة الفصلين 10 و11 من قانون 1977 .

**ثانيـــا: خـــرق أحكـــم الفصـــل 22 مـــن قـــانون 1977:** بمقولـــة أن المحكمـــة اعتمـدت تقريـر الاختبـار الـذي خـرق أحكـام الفصـل 22 المـذكور الـذي تقـاعس عـن القيـام بأعمـال التشـخيص وفقـا للمأموريـة المطلوبـة منـه بـل جـاء بأنـه اعتمـد علـى محضـر المعاينـة المـؤرخ فـي 22-07-2017 والحـال أن الخبيـر لـم يقـم بتشـخيص المحـل كيفمـا طلـب منـه بمـا يجعـل تقـديره لقيمـة الكرائيـة غيـر جديـة لعـدم التأكـد مـن عناصـر الفصـل 22 مـن قـانون 1977 وانتهـى إلـى طلـب الحكـم بقبـول مطلـب التعقيـب شـكلا وأصـلا ونقـض القـرار المطعـون فيـه وإحالـة القضـية علـى محكمـة الاستئناف بـ للبت فيها بهيئة أخرى.

**المحكمـــــة**

**عن المطعنين معا لوحدة القول فيهما:**

حيـث لا جـدال بـأن الـدعوى رمـت إلـى طلـب تعـديل كـراء علـى معنـى أحكـام الفصـل 9 مـن قـانون الأكريـة التجاريـة بعـد أن مـارس المتسـوغ حـق الأوليـة في الرجوع للمكرى طبق إجراءات الفصل 11 من نفس القانون.

وحيـث اتضـح بمراجعـة الحكـم المطعـون فيـه أن المعقـب كـان تمسـك بكـون محـل التـداعي لـم يعـد لـه وجـود بعـد التغييـرات التـي أدخلـت عليـه إثـر خـروج المعقـب ضـده منـه وطلـب بنـاء علـى ذلـك إعـادة الاختبـار للوقـوف علـى الوضـع الحقيقي للمحل.

وحيـث وخلافـا لمـا ذهـب إليـه نائـب المعقـب صـلب مسـتنداته فـإن مسـتندات محكمـة الحكـم المطعـون فيـه لـم تعتبـر أن المعقـب مجبـر علـى إرجـاع المعقـب ضـده للمحـل الـذي كـان يسـتغله قبـل القيـام بأشـغال التجديـد وإنمـا عللـت رفضـها لطلـب إعـادة الاختبـار بأنـه لـم يتأسـس علـى مـا يبـرر طلـب إعادتـه طالمـا كـان سـليما مـن الناحيـة القانونيـة والواقعيـة ومعتمـدا للمعـايير المشـترطة صـلب الفصـل 22 مـن قـانون الأكريـة التجاريـة وهـو تعليـل سـليم وإن بـالغ فـي الإيجـاز ضـرورة أن عـرض المعقـب علـى المعقـب ضـده محـل ثـان لا يكـون إلا فـي صـورة ثبـوت حصـول تغييـر بالمحـل القـديم فـي شـكله أو مسـاحته وهـو أمـر لـم يثبتـه

الاختبار الذي وعلى عكس ما تمسك به المعقب قد تولى تشخيص المحل على الحالة التي هو عليها أي بعد الأشغال المدعى القيام بها من قبل المعقب ولم يشر الخبير بتقريره وجود إحداثات غيرت من شكله أو من مساحته بل عاين وجود أشغال صغيرة لا علاقة لها بالأشغال الكبيرة وتكون بذلك المحكمة لما قضت برفض طلب إعادة الاختبار وقضت تبعا لذلك بإقرار الحكم الابتدائي فان موقفها ينطوي على جواب ضمني لهذا الدفع لأن أعمال الخبرة المجراة قد أغنت المحكمة ومكنتها من العناصر الكافية من الوجهتين الواقعة والقانونية فيما انتهت إليه ولم يتوصل المعقب الآن إلى دحضها.

وحيث تبين تأسيسا على ذلك أن المطعن المثار الآن من قبل المعقب يرمي في حقيقة الأمر إلى مناقشة المحكمة في اجتهادها وعليه فإنه طالما تبين أن ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد كان مؤسسا على معطيات صحيحة وثابتة وكان قرارها مستوف لشروط التعليل الواقعي والقانوني السليم، فإنها تكون في منأى عن رقابة هذه المحكمة واتجه لذلك رفض الطعن أصلا.

**ولهاته الأسباب**

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ **20 جانفي 2021** عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المتركبة من رئيستها السيدة

وعضوية المستشارتين السيدتين **و** وبحضور

المدعي العام السيد وبمساعدة كاتب الجلسة السيد

.

**وحرر في تاريخه**