الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

***عـ23829.2015ـدد القضيــة**

تاريخـــه :2015/12/07

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 2015/02/27 من طرف الأستاذ "غ.ح".

نيابة عن: "ا.ق".

ضــد: 1-"ق.ع".

2-"ا.ع" محاميهما الأستاذ "م.ج".

طعنا في القرار الاستئنافي التجاري الصادر عن محكمة الاستئناف بـ في 2014/12/16 تحت عـ18ـدد والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل باقرار الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالحط من المقدار المحكوم به ابتدائيا الى (000،د960) وإعفاء المستانفة من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2015/03/27 والمبلغة الى المعقب ضدهما بتاريخ 2015/03/19 بواسطة عدل التنفيذ "م.ع" حسب رقيمه عـ11928ـدد وبقية الوثائق المقدمة طبق الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في 2015/03/26 من طرف الأستاذ "م.ج" في حق المعقب ضدهما.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام .

وبعد المفاوضة طبق القانون:

مـن حيـث الشكـل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصول 175 و185 وما بعده من م م م ت مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

مـن حيـث الأصـل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما جاءت بالقرار المنتقد والأوراق المظروفة بالملف قيام المدعية في الأصل أمام المحكمة الابتدائية بـ
عارضة بواسطة نائبها انها تسوغت من "م.ن" محلا بمقتضى عقد كتابي واعلمها المطلوبان بانتقال ملكية المحل إليهما بموجب الشراء وذلك في 2006/11/21 وان العارضة متسوغة للمحل منذ ديسمبر 2002 وتستغله تجاريا في عطرية صغيرة وتجدد الكراء ضمنيا بعد إحالة الملكية من المالك الأصلي بحكم وجود أصل تجاري ووجه المطلوبين للعارضة تنبيها تجاريا بموجب المحضر عـ18765ـدد المحرر في 2013/04/29 بواسطة عدل التنفيذ "ج.ك" عارضا عليها إنهاء الكراء او تجدد العلاقة بمعين شهري بـ(000،د250) الا أنها تعترض على شرط التجديد المتعلق بمعين الكراء المعروض طالبة على معنى الفصل 27 من القانون عـ37ـدد المؤرخ في 1977/05/25 قبول تكليف خبير في الاكرية التجارية لتحديد القيمة الكرائية الحقيقية باعتماد عناصر التقدير الواقعية صلب وارجاء التعليق الى حين صدوره.

وبعد استيفاء الإجراءات أصدرت المحكمة البداية حكمها عـ605ـدد في 2014/04/21 القاضي ابتدائيا استعجاليا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين بمعين كراء سنوي قدره (541د1226) من تاريخ التنبيه الموافق لـ2013/04/29 وحمل المصاريف القانونية عليهما انصافا بما فيها اجرة الاختبار وقدر ذلك (400.000).

فاستأنفته المدعية فأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المبين منطوقه سلفا.

فتعقبته المستانفة ناعية عليه:

1-خـرق القـانون :

قولا ان محكمة البداية قد خرقت الفصلين 22 و25 من قانون الاكرية التجارية وأيدتها محكمة الدرجة الثانية وساندت الخبير الذي لم يلتزم بالمأمورية باقتراح قيمة كرائية عادلة بين الطرفين من خلال تطبيق الفصلين المذكورين وذلك بإتباعه كيفية تقدير منطقية وسليمة باعتماد عناصر التنظير اللازمة ملاحظا ان كيفية التقدير لم تكن مطابقة للقانون ان تم اعتماد التغييرات على مؤشر الأسعار دون مراعاة نشاط منوبيه ومدخولها وهامش الربح من بيع علب طماطم بـ50مي فائدة او كغ من السكر به هامش الربح بـ30مي او علبة ياغرت بها 15 مي وكأن المعقبة المتسببة في ارتفاع الأسعار ولم يتم ملاحظة ان تغير المؤشر ضار بدرجة أولى بالمعقبة ضعيفة الحال الى تتاجر بدكان بسيط جدا ومتواضع وتمر بأزمة خانقة تتمثل في تلك المواد وتواجد مساحات كبرى معدة للغرض وصار تغير مؤشر الاسعار ظرف تشديد للمعقبة باعتمار انه لم يقع الترفيع في الكراء منذ سنة 2002 فتم الارتقاء بالكراء من (000،د360) الى 1226.541 بزيادة اربع مرات تقريبا وان عدم الترفيع تهم المعقب ضدهما ولا يجب ان يضر تقاعس المالكين ولم تراع محكمة الأصل ذلك والخبير أيضا وهو ما لا يعتليه القانون مضيفا ان الخبير لاحظ انه لا توجد محلات بالمكان تمارس نفس النشاط فتوجه الى مخزن لبيع الاسمنت واعتمده معيار للتنظير وهو مخالف للقانون ولنص المأمورية اذ ان متجر الاسمنت يتجاوز رأس ماله 100 الف دينارا وبات طلب النقض والإحالة وجيها.

2-في هضم حق الدفاع وضعف التعليل:

قولا ان تعديل الكراء هو أمر فني بحت يعتمد عمليات حسابية دقيقة تنتهي إلى نتيجة علمية لا يشوبها الشك إلا ان المحكمة اعتبرت الاختبار في

طريقه وأحسن تطبيق الفصل 22 من قانون 1977 تم تواصل بالقول انها تعدل ما توصل اليه الخبير طبق سلطة تقديرها وذلك بالحط من المقدار المحكوم به ابتدائيا الى 000د960 أي بمعين كراء شهري قدره (000،د80) وهو استطراد ورد على هامش القضية وفيه تغليب لجانب الرحمة على القسوة وهو خوض لا يليق وكان مجانبا مرتجلا فاقد للذوق القضائي ملاحظا أن الزيادة كانت خيالية وفيها هضم لدفوع المعقبة وضعف تعليل موجب للنقض طالبا قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار ألاستئنافي وإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف للنظر فيه بهيئة اخرى وحمل المصاريف القانونية على المعقب عليهما.

وحيث رد المعقب ضدهما بمذكرة رد عن الطعن بواسطة نائبهما انه لا وجود لخرق الفصلين 22 و25 من قانون الاكرية ذلك ان المحكمة أوكلت أمر تقدير الكراء الى خبير معتمد لدى المحاكم الذي استند الى معايير موضوعية وعناصر تقدير عملية دقيقة وسليمة مما أضفى على الاختبار موضوعية وعملية وحياد وانه مع ذلك خفضت المحكمة في قرارها المنتقد المبالغ التي اقرها الخبير بما لها من سلطة تقدير ولا خرق للقانون مضيفا لا وجود لهضم لحق الدفاع وكان الحكم معللا تعليلا مستساغا ومنطقيا ولا علاقة للدفوع المثارة بالقانون بل هي مسائل موضوعية اعمل فيها قضاء الأصل رأيه واصدر الحكم بناء على وجدانه الذي لا رقابة عليه طالما تأسس على ما هو ثابت مما يرد جميع المطاعن طالبا رفض التعقيب أصلا ان قبل شكلا.

المحكمـــــة

عن المطعن الأول : في خرق القانون:

وحيث ان تجديد قيمة الكراء العادل في الاكرية التجارية المراد تجديدها على معنى الفصل 22 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 المتعلق بالاكرية التجارية تقتضي اعتماد عناصر التقدير

المحددة بالفصل المذكور وفق معايير موضوعية بواسطة اهل الخبرة تنطلق من معاينة محل التداعي المستغل به أصل تجاري وتشخيصه حدا وموقعا وبيان وضعه ومحتواه ومرافقه وما يحتكم عليه من تجهيزات ونوع النشاط المستغل به ومساحته الانتفاعية مع اعتماد عنصر التنظير بمحلات أخرى وعنصر ارتفاع الأسعار وغلاء المعيشة وعنصر مدخول العقار المكرى على اساس قيمة المحل ارضا وبناء.

وحيث راعى الخبير المنتدب عنصر التقدير المتعلق بغلاء المعيشة وارتفاع الأسعار وهو عنصر موضوعي يستند الى مؤشر تطور الوضع الاقتصادي وهو يسري على طرفي علاقة الكراء على حد سواء ولا يكون على حساب وضع المتسوغة دون مالك الجدران على خلاف ما تمسكت به المعقبة في طعنها كما راعى الاختبار عنصر مدخول العقار على اساس قيمة المحل أرضا وبناء الا انه في المقابل وعند اعتماده عنصر التنظير استند الخبير الى كراء محلين مستغلين في نشاط الحدادة وبيع مواد البناء واعتمدهما في التنظير لتحديد معين كراء محل النزاع بناء على معدل كراء المتر مربع الواحد فنازعت المعقبة لدى محكمة القرار بان التنظير اعتمد نشاط مغايرا للنشاط المستغل بالمكرى المنتقد المستغل في بيع المواد الغذائية فاقتصرت المحكمة على الرد بان ما اعتمده الخبير في طريقه وذلك دون تعليل لموقفها او مناقشة لهذا المأخذ وما يبرر ما ذهبت اليه حتى يكون اجتهادها مبنيا على أساس سليم وعلى معطيات موضوعية ثابتة بالملف مما يجعل قضاءها في هذا المنحة حريا بالنقض سيما ان دفع المعقبة في خصوص التنظير دفعا جوهريا يتعلق بعنصر أساسي في عملية التقدير مرجع المحكمة في تحديد الكراء العادل المحكوم به.

عن المطعن الثاني : في هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل:

وحيث استخلصت محكمة القرار المنتقد ان ما توصل اليه الخبير المنتدب في طريقه في خصوص عناصر التقدير المعتمدة بالفصل 22 من قانون الاكرية التجارية الا انها انتهت في قضائها انه باعتماد مالها من سلطة

تقدير فهي ترى تعديل النتيجة التي توصل اليها الخبير وذلك بالحط من مقدار الكراء المحكوم به الى (960.000) دون شرح لموقفها او تعليل مبني على معطيات ثابتة بالملف ذلك ان سلطة تقدير المحكمة لا رقيب عليها من محكمة التعقيب شريطة التقيد بالتعليل السليم والاجتهاد المستند الى ثوابت الملف وهو ما لم تتقيد به محكمة الموضوع خصوصا ان عناصر تقدير الكراء العادل على معنى الفصل 22 من قانون الاكرية التجارية هي عناصر فنية موضوعية مما يقتضي ان يكون تعديل المحكمة لنتيجة تقدير الخبير مبنيا على أسس فنية وموضوعية مستمدا من طبيعة عناصر التقدير ذاتها الواردة بالفصل 22 المذكور التي استندت اليها أعمال الاختبار مما يجعل نتيجة ما ذهبت اليه المحكمة متسم بالمجانبة ومسقط على وقائع الدعوى واضحي سلطة تقديرها في ذلك مشوبة بسوء فهم لضوابط تلك السلطة وما تقتضيه من تفسير وتعليل وبات قضاؤها في هذا المنحى حريا بالنقض والإحالة.

وحيث افلحت المعقبة في طعنها واتجه إعفاؤها من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن اليها عملا بالفصل 184 م م م ت.

لهــذه الأسبــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ يوم الاثنين 2015/12/07 عن الدائرة المدنية الثلاثين برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيد والسيدة وبحضور المدعي العام السيدة ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحــرر في تاريخـــه