الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
عـ 57641ـدد القضية
تاريخ القرار: 8 جانفي 2019

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2017/12/08 من الأستاذ "ج.م" **نيابة عن**: "ش.م" القاطن بـ المعين محل مخابرته بمكتب محاميه المذكور الكائن ب **** .

ضد: "ن" و"م.ر" و"م.ر" و"س" و"ن" و"ج" و"ت.ق" القاطنين بنهج *** .

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بـ تحت عدد 27389 بتاريخ 2017/06/19 القاضي" نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدها شركة "س و ن" للتوزيع ب 300 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور.

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدهم في 2018/01/05.

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى محضر الاعلام به وعلى جميع الوثائق المقدمة في الأجل القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة وعلى أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية الواردة بالفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من جهة الشكل.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل شركة "س و ن" في شخص ممثلها القانوني لدى المحكمة الابتدائية بنابل عارضة أن في تسوغها المحل التجاري الكائن بشارع **** بموجب كتب خطي مسجل في 2005/04/06 بمعين شهري قدره 250 دينار وقد تلقت تنبيها تجاريا من المطلوبين المعقب ضدهم الان يطالبون بموجبه بترفيع معين الكراء الى ألفين دينار في الشهر وهو معين مشط. لذلك فهي تطلب تكليف خبير بالتوجه للمكرى لمعاينته ثم الحكم على ضوء تقرير الاختبار بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين وتقدير القيمة الكرائية العادلة وتنصيف المصاريف القانونية بينهما.

وبتاريخ 2015/04/10 تولى المعقب الان شراء الأصل التجاري من الشركة المدعية في الأصل وقام باعلام مالكي الجدران المعقب ضدهم بانتقال ملكية الأصل التجاري لفائدته بموجب محضر اعلام عدد 14042 بتاريخ 2015/09/18 وطلب منهم ربط العلاقة الكرائية معه. وبتاريخ 2015/05/11 أذنت محكمة البداية بتكليف الخبير "ع.ي" لتقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرى محل النزاع. كما أذنت بإدخال المشتري "ش.م" في القضية. وبعد إتمام مأمورية الاختبار وتبادل الأطراف ما لهم من ملحوظات أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 3223 بتاريخ 2016/10/31 يقضي بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين لمدة 3 سنوات بداية من 2014/08/20 بمعين كراء سنوي قدره 5.905.701 دينار وتنصيف المصاريف القانونية على الطرفين بما في ذلك أجرة الاختبارين المعدلين.

فاستأنفه المتداخل في الأصل متمسكا بأن المطعون ضدهم قد تعمدوا تغييبه عن أعمال الاختبار المنجز من الخبير المنتدب "ع.ي" وذلك لقيامهم باجراءات إدخاله في القضية بتاريخ 2016/03/19 أي بعد إتمام مأمورية الاختبار في 2016/03/10 رغم اعلامهم بانتقال ملكية الأصل التجاري لفائدته بتاريخ 2015/04/10 وأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المبين نصه بالطالع فعقبه المستأنف بواسطة نائبه الذي جاء بمستندات طعنه نعيه على الحكم المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول: خرق القانون:

أولا: مخالفة أحكام الفصل 110 من م م م ت:

قولا أن الطاعن لم يكن على علم بقضية الحال قبل شرائه للأصل التجاري ولم يتمكن من النضال عن حقوقه وأن أعمال الخبير "ع.ي" قد تمت دون حضوره أو استدعائه طبق ما اقتضاه الفصل 110 م م م ت. إضافة الى أن أعمال الخبير لم تكن منجزة بحرفية وحياد وطبقا للمقاييس المعتمدة ولم تكن مبنية على أسانيد واقعية وقانونية سليمة مما يشكك في النتيجة التي توصل اليها والتي جاءت مشطة باعتبار مضاعفة قيمة الكراء السنوي رغم ما تشهده تجارة الملابس الجاهزة من ركود نتيجة انتشار التجارة الموازية. كما أن الخبير لم يقم بمعاينة المحل الذي وجده مغلقا وأن التقدير كان اعتباطيا بما يتجه معه النقض.

ثانيا: مخالفة أحكام الفصل 112 من م م م ت:

قولا أن محكمة القرار المنتقد تبنت نتيجة الاختبار رغم النقائص التي تمسك بها الطاعن بدفوعاته التي التفتت عنها المحكمة دون تعليل واقعي وقانوني وفي ذلك خرق لأحكام الفصل 112 م م م ت يستوجب النقض.

ثالثا: مخالفة أحكام الفصل 22 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25:

قولا أن الخبير المنتدب عند قيامه بعملية التنظير لتقدير القيمة الحقيقية لمعين الكراء اعتمد على قرار استئنافي عدد 17101 الصادر عن محكمة الاستئناف بـ بتاريخ 2012/06/14 تعلق بمحل يوجد قرب محل النزاع. الا أن هذا الحكم لم يصبح باتا

بعد ولا يمكن بالتالي اعتماده في عملية التنظير. إضافة الى أن معين الكراء المعدل لمحل النزاع قدر بضعف معين الكراء المعمول به بمحلي التنظير بدون تعليل. واعتبر نائب الطاعن أن تقدير الخبير للمتر المربع الواحد أرضا بمبلغ 1.200.000 دينار وبناء رغم قدمه بمبلغ 400.000 دينار به شطط وكان تقديرا اعتباطيا لم يكن معتمدا على أسس فنية وعلمية سليمة ويتجه لذلك النقض.

المطعن الثاني: ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

قولا أن محكمة الحكم المنتقد لم تعلل تخليها عن الاختبار الأول المعد من الخبير "ص.أ" وتراجعت في الحكم التحضيري القاضي بالتحرير على الخبير الثاني "ع.ي" بدون تعليل كذلك. كما أعرضت عن الاستجابة لطلب تعيين خبير ثالث لتجاوز النقائص التي شابت الاختبار الثاني وتكون بذلك قد قصرت في ممارسة سلطتها بعدم استنفاذ جميع وسائل التحقيق الكاشفة للواقع وعرضت حكمها للنقض لقصور التعليل وهضم حقوق الدفاع وخرق أحكام الفصل 123 م م م ت.

وطلب قبول الطعن شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف بـ للنظر فيه بهيئة أخرى.

المحكمـــة

عن جملة المطاعن لتداخلها ووحدة القول فيها

حيث منح المشرع طرفي عقد الكراء التجاري من خلال الفصول 24 و25 و26 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 الحق في طلب تعديل معين الكراء كلما طرأت متغيرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة المعينة بمقتضى العقد أو بموجب حكم قضائي.

وحيث اقتضى الفصل 22 من القانون المذكور أن معين الكراء بعقود التسويغ المراد تجديدها أو مراجعتها ينبغي أن يكون مطابقا لقيمة كرائية عادلة تحدد على أساس معايير منها المساحة الحقيقية المخصصة لاستقبال العموم أو للاستغلال مع اعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها المحلات الموضوعة من طرف المالك تحت تصرف المستغل والغرض المعدة له تلك المحلات وتوابعها ومرافقها وموقعها والتكاليف المفروضة على المتسوغ.

وحيث ان تقدير القيمة الكرائية العادلة على ذلك النحو تستدعي الاستعانة بأهل الخبرة وهو ما قامت به محكمة الأصل.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد ثبت من تقرير الاختبار المعتمد من قبل المحكمة ان الطاعن قد حضر عملية الاختبار ومكن الخبير من معاينة الأصل التجاري الذي تلقى تصريحاته كما هو مضمن بتقرير الاختبار وكان الدفع بمخالفة

أحكام الفصل 110 من م م م ت وبحرمان الطاعن من النضال على حقوقه في غير طريقه واتجه رده.
وحيث تمحورت باقي دفوعات الطاعن حول النعي على محكمة الحكم المطعون فيه اعتمادها في قضائها على اختبار يفتقر الى المعايير الفنية في التنظير والتقدير واستبعاد الاختبار الأول وعدم الاستجابة لطلب تعيين خبير ثالث فضلا على رجوعها في الحكم التحضيري القاضي بالتحرير على الخبير كل ذلك دون تعليل بما صير حكمها قاصر التعليل وهاضما لحقوق الدفاع.
وحيث ان تقدير أعمال الخبراء والترجيح بينها موكول لاجتهاد محكمة الموضوع فمتى اطمأنت الى رأي الخبير المنتدب ورأت في باقي أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين قناعتها فانه ليس عليها أن تستدعيه لمناقشة أعماله أو أن تستجيب لطلب إعادة الاختبار ولو طلب منها الخصوم ذلك.
وحيث أن ما تمسك به الطاعن من دفوعات بخصوص الاختبار قد سبق له اثارتها منذ الطور الأول وقد تناولتها محكمتي الموضوع وأجابت عنها وبينت أسباب ردها وعللت قضاءها تعليلا مستساغا واقعا وقانونا.
وحيث ومن جهة أخرى فان ما ورد بهذه المطاعن يرمي الى مناقشة محكمة الموضوع في تقديرها للوقائع والأدلة وهو جدل موضوعي لا يخضع الى رقابة هذه المحكمة طالما عللت المحكمة اجتهادها تعليلا سليما مستمدا مما له أصل ثابت بالأوراق.
وحيث لم تأت مستندات الطعن بما يوهن الحكم المنتقد واتجه ردها لانعدام الوجاهة والقضاء برفض التعقيب أصلا.

ولهـــذه الأسبـــاب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 8 جانفي 2019 عن الدائرة المدنية 16 برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيدة والسيدة وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرّر في تاريخه