ن/هـ
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل **الحمـد لله**
محكمــة التعقيــب

***عـ57815.2017ـدد القضيــة**
تاريخــه :2019-01-09

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم بتـاريخ 08 ديســـمبر 2017 مـــن طـــرف الاســـتاذ "م.ش" المحامي لدى التعقيب.

نيابـــة عـــن : "ح.ط" القـــاطن بـ
مقرهـا المختـار بمكتـب محاميـه الاســـتاذ "م.ش" الكـــائن بـ
.

ضـــــــــــد: "ح" و"م" و"ه" و"ه" و"خ" و"ع" و"س" ابنـــــاء "م.ط" و"ف.ب" القـــــاطنين بـ
.

محاميهم : الاستاذ "ه.م".

طعنـــا فـــي القـــرار الاســـتئنافي المـــدني عـــ 48310 ـدد الصـــــادر بتـــــاريخ 2017-05-22 عن محكمة الاستئناف بـ .

والقاضـــي نصـــه: " قضـــت المحكمـــة بقبـــول الاســـتئنافين الاصـــلي والعرضـــي شـــكلا وفـــي الاصـــل بـــاقرار الحكـــم الابتـــدائي مـــن حيـــث مبـــدأ التعـــديل مـــع الترفيـــع فـــي القيمـــة الكرائيـــة الـــى 4434.021 واعفـــاء المســـتالنفين مـــن الخطيـــة والاذن بارجـــاع المـــال المـــؤمن الـــيهم وتغـــريم المســـتانف ضـــده لفائـــدتهم بـــ 500 د لقـــاء اتعـــاب التقـــاي واجـــرة المحامـــاة وحمـــل المصـــاريف القانونية عليه".

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من الاستاذ "ه.م" المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضدهم.

الرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب اصلا ان قبل شكلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

<u>من حيث الشكل :</u>

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

<u>من حيث الاصل :</u>

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب الان) بدعوى لدى المحكمة الابتدائية بـ ضد المدعى

عليهم في الاصل (المعقب ضدهم الان) عارضا انه في تسوغه منهم المحل الكائن بـ مستغل كمقهى منذ اكتوبر 2002 بمعين كراء سنوي قدره 1800 د وتجددت العلاقة ضمنيا واتصل المدعي في الاصل من المدعى عليهم في الاصل بمحضر تنبيه بالترفيع في معين الكراء الى 9600 د سنويا وان معين الكراء السنوي المعروض مشط ولا يتماشى مع نشاط المحل ومساحته كما ان الترفيع في معين الكراء له شروط ويتبغي ان يكون مطابقا لقيمة كرائية عادلة حسب العناصر الواردة باحكام الفصل 22 من القانون عدد 37 لسنة 1977 مع مراعاة احكام الفصل 25 من نفس القانون وان معين الكراء يعد كافيا بالنظر الى عناصر المحل من حيث القدم والموقع والمساحة وضعف النشاط وطلب الاذن بتكليف خبير في الاكرية التجارية بالتوجه الى المكرى ومعاينته وضبط عناصره وتقدير القيمة الكرائية العادلة له ثم القضاء طبق ما سينتجه الاختبار.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 22/15 بتاريخ 02 نوفمبر 2015 يقضي ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين الطرفين لمدة ثلاث سنوات بداية من تاريخ التنبيه الموافق ليوم 01-04-2015 بمعين كراء سنوي قدره 913 د 2950 وتنصيف المصاريف القانونية بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة.

وحيث استانف المدعى عليهم في الاصل الحكم الابتدائي المذكور.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار اليه سالفا.

وحيث طعن المدعي في الاصل في القرار الاستئنافي المذكور بالتعقيب :

المطعن الاول: مخالفة احكام الفصول 427 و 428 و 434 من م ا ع :

بمقولة ان الاقرار منيا سيد الحجج وفي اعلى مراتبها ومادام الامر كذلك فانه لا مجال للبحث عن معين غير الذي اقر به المسوغون صراحة بالنسبة الذي وجهوه لمعاقدهم وان محكمة القرار المنتقد لما اعتمدت غير اقرار المسوغين الوارد بمحضر التنبيه للوقوف على معين الكراء المعمول به بينهم وبين معاقدهم تجاوزت مقتضيات الفصول 427 و 428 و 434 من م ا ع وعرضت قضاءها بالتالي للنقض .

المطعن الثاني: الخطأ في تطبيق الفصل 25 من قانون الاكرية:

بمقولة ان القرار الاستعجالي عدد 481/13 المؤرخ في 31-10-2013 الذي حدد معين الكراء بـ 3600 د وان التنبيه وجه في 01-04-2015 أي قبل مرور الثلاث سنوات المنصوص عليه بالفصل 25 من قانون 1977 وكان على الخبير ثم المحكمة رفض التعديل باعتباره سابقا لاوانه وطلب

الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الاجالة او بدونها والاعفاء.

وحيث رد نائب المعقب ضدهم عن المطعن الاول بمقولة ان المحكمة طبقت القانون التطبيق السليم بأن اعتمدت على عقد بيع الاصل التجاري المؤرخ في 13-03-2008 الذي عدل معدل معين الكراء من 150 الى 300 د والمعزز بالحكم الاستعجالي البات عدد 13/138 المؤرخ في 31-03-2013 بما يجعل هذا المطعن في غير طريقه ورد عن المطعن الثاني ان معين الكراء المتفق عليه كان منذ 13-03-2008 أي منذ سبع سنوات بما يجعل الدفع غير وجيه وطلبت الحكم برفض التعقيب اصلا ان قبل شكلا .

المحكمة :

عن المطعن الاول:

حيث يعتبر الاقرار حكميا كل اقرار صادر لدى حاكم سواء كان متعهدا بدعوى اصلية او دعوى استعجالية وسواء كان مختصا او غير مختص وسواء كان في نفس النزاع او في نزاع اخر اذ ان حجية الاقرار الحكمي مستمد من الصلاحيات والسلطة التي يمارسها القاضي.

وحيث وبالرجوع الى اوراق الملف وخلافا لما ورد بهذا المطعن فقد ثبت من محضر التنبيه انه يتضمن أي معين كراء

وانما اثار الى عقد التسويغ الذي انتهى امده بتاريخ 30 سبتمبر 2007 والذي تجدد بشروط اخرى منها تحديد معين كراء جديد وذلك حسب الحكم الاستعجالي الصادر تحت عدد 481 بتاريخ 31-10-2013 والذي تضمن ان معين الكراء الشهري يقدر بثلاثمائة دينارا وبالتالي فان تقرير الاختبار التكميلي المجرى من الخبير المنتدب والذي تم اعتماد نتيجته من طرف المحكمة كان على صواب حين اعتمد 300 د كمعين كراء شهري بداية من مارس 2008 لتحديد القيمة الكرائية العادلة لمحل التداعي فكان بذلك قرارها سليم المبنى واقعا وقانون دون ان يشوبه خرقا للفصول 427 وما يعده من م ا ع واتجه معه رد المطعن لعدم وجاهته.

عن المطعن الثاني:

حيث اوجب الفصل 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بالاكرية التجارية انه لا يمكن توجيه مطلب في التعديل الا بعد مضي ثلاثة اعوام على الاقل من تاريخ استغلال المسوغ للمحل او بعد الشروع في التسويغ المحدد .

وحيث وخلافا لما ورد بهذا المطعن فان اخر تعديل لمعين الكراء تم خلال سنة 2008 ولا يمكن احتساب تاريخ صور الحكم الاستعجالي عدد 481 الذي كان مرضوعه الحكم استعجاليا بالخروج ان لم يدفع كنتاريخ بداية احتساب اجل الثلاث سنوات المنصوص عليها بالفصل 25 من قانون 1977 لطلب

التعـــديل والترفيـــع فـــي معينـــات الكـــراء بـــل وجـــب اعتمـــاد اخـــر تعـــديل والـــذي تـــم خـــلال ســـنة 2008 وبالتـــالي فـــان الاجـــل المنصـــوص عليـــه بالفصـــل 25 مـــن قـــانون 1977 قـــد تـــم احترامـــه وهـــو مـــا انتهـــت اليـــه اليـــه عـــن صـــواب محكمـــة القـــرار المنتقد واتجه معه رد المطعن لعدم وجاهته.

ولهـــذه الأسبـــاب :

قـــررت المحكمـــة قبـــول مطلـــب التعقيـــب شـــكلا و رفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصـــــدر هـــــذا القـــــرار بحجـــــرة الشـــــورى بجلســـــة يـــــوم **09 جـــــانفي 2019** عـــــن الـــــدائرة المدنيـــــة **الرابعـــــة** المتألفـــــة مـــــن رئيســـــها الســـــيد وعضـــــوية المستشـــــارتين الســـــيدتين **و**

وبحضـــــور ممثـــــل الادعـــــاء العـــــام الســـــيدة

وبمســـــاعدة كاتبـــــة الجلســـــة الســـــيدة

.

وحـــرر في تاريخـــه