ع/س
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل
محكمــة التعقيــب

الحمـد لله

*عـ58107.2017ـدد القضيــة
تاريخــه :2019/01/16

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم فـي 22 ديســمبر 2017 مــن الأســتاذ "ف.ب" المحــامي لــدى التعقيب.

نيابة عن:

"ر.ج" المعــين محــل مخابرتــه بمكتــب محاميــه الأستاذ "ف.ب" الكائن بنهج ****

ضد:

"م.ع"، المعــين محــل مخابرتــه بمكتــب عــدل التنفيذ "أ.ج" الكائن بعدد ***
محاميها الأستاذ "ز.ك"

طعنــا فــي القــرار الاســتئنافي المــدني عــ4871ـدد الصــادر بتــاريخ 13 جويليــة 2017 عــن محكمــة الاستئناف بـ .

والقاضــي: "قضــت المحكمــة بقبــول الاســتئنافين الأصــلي والعرضــي شــكلا وفــي الأصــل بــاقرار الحكــم الابتــدائي واجــراء العمــل بــه وتخطيــة المســتأنف بالمــال المــؤمن وتغريمــه لفائــدة المســتأنف ضــده بــ300د لقــاء أتعــاب تقاضــي وأجــرة محامــاة وحمــل المصــاريف القانونية عليه.

وبـــع الاطـــلاع علـــى مســـتندات التعقيـــب المبلغـــة للمعقب ضده،

وعلـــى نســـخة الحكـــم المطعـــون فيـــه وعلـــى بقيـــة الوثـائق الواجـب تقـدمها حسـب مقتضـيات الفصـل 185 مـن م م م ت.

وبعـــد الاطـــلاع علـــى مـــذكرة الـــرد علـــى تلـــك المسـتندات المقدمـة مـن الأسـتاذ "ز.ك" نيابـة عـن المعقـب ضـده والراميـة إلـى طلـب رفـض مطلـب التعقيـب أصـلا ان تم قبوله شكلا.

وبعـد الاطـلاع علـى ملحوظـات النيابـة العموميـة لـدى هـذه المحكمـة والراميـة إلـى طلـب قبـول مطلـب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعـد الاطـلاع علـى أوراق القضـية والمفاوضـة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشـــكل:

حيـــث كـــان مطلـــب التعقيـــب مســـتوفيا جميـــع أوضـاعه وصـيغه القانونيـة ممـا يتجـه معـه قبولـه مـن هـذه الناحية.

من حيث الأصـــل:

حيـث تفيـد وقـائع القضـية كيفمـا أوردهـا الحكـم المنتقـد والأوراق التـي انبنـى عليهـا قيـام المـدعي فـي الأصـل (المعقـب الآن) بـدعوى لـدى المحكمـة الابتدائيـة بـ ضـد المـدعى عليـه فـي الأصـل (المعقـب ضـده

الآن) عارضا أن في تسوغه المحل الكائن بنهج بمعلوم 100د في الشهر بمقتضى كتب مؤرخ في 12 جانفي 2011 يستغله أصلا تجاريا مؤكدا أن منوبه تلقى تنبيها بتجديد الكراء مع الترفيع في معينه إلى 7.800د في السنة وتمسك بشطط المبلغ المعروض مقارنة مع محلات مماثلة بالمنطقة ونسبة تطور الأسعار. وطلب الإذن بإجراء اختبار لتقدير الكراء العادل والإذن بتمكينه من تقديم طلبات منوبه النهائية.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 28532 بتاريخ 2005/12/21 والقاضي ابتدائيا باعتبار تسويغ المحل التجاري **** قد تجدد بين الطرفين بداية من 14 أفريل 2015 بمعين كراء سنوي قدره 738,933 2د وحمل المصاريف القانونية ومنها أجرة الاختبار المعدلة بـ450د أنصافا بين الطرفين.

وحيث استأنف المدعي في الأصل الحكم الابتدائي المذكور.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه سالفا.

وحيث طعن المدعي في الأصل في القرار الاستئنافي المذكور بالتعقيب.

المطعن الأول: هضم حقوق الدفاع في خصوص المطعن المتعلق بعدم اعتماد محلات التنظير التي اقترحها المعقب:

بمقولة أن الاختبار خال من اعتماد عقود التنظير التي قدمها المعقب للخبير المنتدب كانعدام كل اثر مادي لمحضر الجلسة الذي حرره الخبير في الغرض مما نتج عنه الترفيع في معلوم الكراء الى حد غير مقبول وغير معقول وكان على المحكمة الاستجابة لطلب التحرير على الخبير ومناقشة هذا المطعن الا أنها استبعدته وتجاهلته وان تعليل المحكمة أن العقود التمسك بما لا أثر لها بالملف غير مستساغ التعليل اعتبارا إلى أن الخبير قد تسلم تلك العقود وحرر محضر جلسة في ذلك ثم منعها عن الملف وعن الاختبار وعن سلطة القضاء لغاية في نفس دون أن تتثبت المحكمة من هاته المسألة والتحرير على الخبير مما بجعل حكمها معيبا.

2)المطعن الثاني: انعدام التعليل في خصوص تطبيق قاعدة نسبية:

بمقولة أن الخبير قد اعتمد على محلات تنظير لا تتماشى ومحل النزاع من حيث المساحة إذ باعتماد قاعدة نسبية سيؤدي تطبيقها إلى التخفيض في معلوم الكراء المقترح بالنظر إلى اتساع محل النزاع مقارنة مع مساحة محلي التنظير وأن محكمة الحكم المنتقد قد تجاهلت هذا المطعن وعدم الرد عليه مناقشته رغم أهميته على وجه الفصل في القضية من شأنه أن يجعل حكمها متسما بانعدام التعليل وهضم حقوق الدفاع وموجبا للنقض.

3)المطعن الثالث: الخطأ في تطبيق القانوني وتأويله:

بمقولة أنه وخلافا لما ورد بالقرار المنتقد فإنه لا يمكن اعتماد محلات التنظير التي تبتعد عن محل النزاع

وتختلف عنه على مستوى الخصائص التجارية والعمرانية مثلما يتضح ذلك من القضية الاستئنافية عـ81728ـدد بتاريخ 2016/03/23 وكان بالتالي على المحكمة استبعاد المحلات المذكورة واعتماد محلات قريبة وقد تجاهلت المحكمة القاعدة المذكورة واستبعدت محضر المعاينة وفي ذلك تطبيق غير سليم للفصل 548 من م ا ع مما يجعل حكمها متسما بسوء تطبيق القانون وموجبا للنقض.

-المطعن الرابع: ضعف التعليل:

بمقولة أن المدعي في الأصل تمسك لدى محكمة الحكم المنتقد بأن تقدير معلوم الكراء الذي اعتمدته محكمة البداية قد تجاوز القيمة الكرائية العادلة وابتعد عن واقع الأمور من خلال الادلاء بعدة نسخ احكام وردت عليها محكمة القرار المنتقد أنها بها فارق واضح بين موقع محل الأصل التجاري ومحلات التنظير وفي ذلك مخالفة للوقائع ضرورة أنه يجب مقارنة المحلات موضوع الأحكام المحتج بها والكائنة بالمدينة العتيقة وتحديدا بنهج **** مع المكرى محل النزاع ولا مقارنتها مع محلات التنظير التي هي موضوع الطعن يرمي إلى استبعادها لبعدها مكانيا عن المكرى مما يجعل من اجتهاد محكمة الحكم المنتقد متسما بمخالفة الواقع وضعف التعليل مما يعرض حكمها للنقض.

المطعن الخامس: مخالفة أحكام الفصل 22 من قانون 1977/05/25:

بمقولة أن المحكمة اعتمدت ثمن كراء الأصل التجاري كعنصر اضافي لتبرير القيمة الكرائية التي توصل إليها الخبير وفي ذلك خرق واضح للفصل 22 من قانون 1977 وطلب الحكم بقبول مطلب التعقيب

شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه واحالة الملف على محكمة الاستئناف بـ للنظر فيه بهيئة أخرى وحفظ الحق فيما زاد على ذلك.

وحيث رد نائب المعقب ضده عن المطعن الأول بمقولة أن رد محكمة الاستئناف حول خلو الملف من العقود كان موضوعيا ومقنعا ضرورة أنه لوضع ادعاء المعقب لكان أدلى بتلك العقود سواء في الطور الأول أو الاستئنافي،

ورد عن المطعن الثاني بمقولة أن محكمة الاستئناف أكدت أن محكمة البداية قد تولت اجراء العديد من التعديلات والتخفيضات من القيمة الكرائية كيفما حددها السيد الخبير مستنتجة. بذلك أن محكمة البداية قد راقبت أعمال الخبير بما من شأنه تحقيق تطبيق القانون التطبيق السليم،

ورد عن المطعن الثالث أنه مطعنا موضوعيا وأن المحكمة كانت مقتنعة بأعمال الاختبار ومارست عليها التعديلات الضرورية لغاية مطابقتها للقانون وأن المحكمة كانت على صواب حين استبعدت معاينة المعقب لأنها كانت من صنعه ولا تحقق أي منفعة اضافية،

ورد عن المطعن الرابع بمقولة أن الأحكام المتمسك بها تتعلق بوقائع حيثيات جد ممختلفة ولا يمكن استنساخ نتائجها على قضية الحال،

ورد عن المطعن الأخير فإن المحكمة اعتبرت ثمن الأصل التجاري معطى واقعي من ناحية تبرير التعديل في القيمة الكرائية ولم تعتبره اطلاقا عنصر قانونيا في تجديد القيمة الكرائية العادلة وطلب الحكم برفض التعقيب أصلا إن قبل شكلا.

المحـكمة

عن كافة المطاعن لاتحاد القول فيهما:

حيـث لا جـدال أنـه لا يقبـل الطعـن الرامـي فـي جـوهره إلـى مناقشـة محكمـة الموضـوع فـي أمـور تتعلـق بتقـدير الأدلـة واسـتخلاص النتـائج القانونيـة منهـا لأن ذلـك مـن مشـمولات اجتهادهـا المطلـق الـذي لا رقابـة لمحكمـة التعقيـب عليـه طالمـا كـان حكمهـا معلـلا تعلـيلا سـليما قانونـا ومستمدا مما له أصل ثابت بأوراق الملف.

وحيـث وبـالرجوع إلـى القـرار المنتقـد يتضـح أنـه وخلافـا لمـا ورد بمسـتندات التعقيـب أن المحكمـة قـد أجابـت عـن الـدفع بعـدم اعتمـاد عقـدي التنظيـر ومحضـر الجلسـة المحـرر مـن الخبيـر المنتـدب لخلـو الملـف منهـا وهـو مـا ثبـت بـتفحص أوراق الملـف كمـا عللـت المحكمـة قضـاءها بخصـوص عنصـر التنظيـر وبينـت أسـباب اعتمادهـا علـى المحـلات المقترحـة مـن الخبيـر المنتـدب وذلـك بعـدم بعـد مسـافتها عـن محـل التـداعي وكـذلك لعـدم وجـود فـرق شاسـع بخصـوص المسـاحة. وقـد بـررت بـذلك اسـتبعادها لمحضـر المعاينـة المجـرى بواسـطة عـدل التنفيـذ. بمـا يصـير قضـائها معلـلا تعلـيلا مستسـاغا مسـتمدا ممـا لـه أصـل ثابـت بـأوراق الملـف دون أن يشـوبه خرقـا للفصـل 22 مـن القـانون عـ37ـدد لسـنة 1977 المتعلـق بالأكريـة التجاريـة أو قصـورا فـي التعليـل واتجـه معـه رد المطـاعن لعـدم وجاهتها.

ولهاته الأسباب

قـررت المحكمـة قبـول مطلـب التعقيـب شـكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصـــدر هـــذا القـــرار بحجـــرة الشـــورى يـــوم 16 جـــانفي 2019 عـــن الـــدائرة الرابعـــة مـــدني المتألفـــة مـــن رئيســـها الســـيد وعضـــوية المستشـــارتين الســـيدتين **و** وبحضـــور المـــدعي العـــام الســـيدة وبمســـاعدة كاتبـــة الجلسة السيدة .

وحـــرر في تاريخه