

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*ع-2015.28417-دد القضية

تاريخه: 2016/4/14

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2015/7/2 من طرف الاستاذ "م.

و" المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : "م. ت"

ضد : "ن. م"

ينوبها الاستاذ "م. ج"

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 59567 الصادر بتاريخ

2015/2/23 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي : "قضت

المحكمة بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وقرار الحكم

الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه للمستأنف ضدها

بـ 400د اتعاب تقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2015/7/22

والمبلغة الى المعقب ضدها بتاريخ 2015/7/15 بواسطة عدل التنفيذ

بـ الاستاذ "ع. م" حسب رقيمه عدد 7941 وبقية الوثائق المقدمة

طبق الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في 2015/7/30 من طرف

الاستاذ "م. ج" في حق المعقب ضدها .

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المحررة في

2016/2/17 والرامية الى طلب قبول المطلب شكلا ورفضه اصلا مع

الحجز .

وحيث انه بعد اتمام الاجراءات اصدرت محكمة القرار المنتقد حكمها المبين بالطالع استنادا الى ان المشرع خول ضمن الفصل 21 من قانون الاكزية طلب تعديل معين الكراء وفق الفصل 22 من نفس القانون وان تقرير الخبير السيد "م. م" شخص المكري موقعا ومساحة واستانس بمعين كراء المحلات المجاورة وتعرض الى مؤشر الاسعار وعنصر مردود به الاستثمار العقاري وانتهى الى القيمة وهما 438500 وخلافا لما اثاره الطاعن فان التقديرات كانت وجيهة وموضوعية ومطابقة للفصل 22 من قانون 1977 وبذلك كان الحكم الابتدائي في طريقه واتجه اقراره .

وحيث عقب المستأنف القرار المذكور بواسطة نائبه ناسبا له ما

يلي :

المطعن الاول : هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل :

قولا ان المستأنف قدم نسخة من شراء الخصيصة للمحل بقيمة 48000 دينار للمحلين والحال ان الخبير قدر قيمته بـ 109816 للوصول لنسبة 25 بالمائة المخولة قانونا ورغم ذلك فان المحكمة لم تناقش المسألة او حررت على الخبير او تم اعتماد القيمة الحقيقية للمحل انطلاقا من ثمن شرائه واخذت بذلك بشرائط التعديل المفروضة بالفصل 24 من قانون 1977 مما كون هضم لحقوق الدفاع وضعف التعليل يوجب النقض .

المطعن الثاني : مخالفة الفصل 112 من م م م ت :

قولا ان رأي الخبير لا يقيد المحكمة اذا خلا من الوجاهة واتسم بالتحيز لاي طرف ورغم ذلك فان المحكمة اعتمدت الاختيار بمقولة عدم اثبات ما يوهنه والحال ان المعقب قدم حجة عادلة من حيث قيمة العقار التي تعمد الخبير تضعيفها للوصول للنسبة المفروضة للحكم بالتعديل وبالتالي اعتماد المحكمة لما توصل اليه الخبير مما اساءه لتطبيق الفصل 112 من م م م ت مما يتجه نقض الحكم مع الاحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدها ان المحكمة اجابت عن جميع الطعون بما في ذلك معلوم شراء المجلس وهو عنصر ليس من العناصر الجوهرية لتقدير قيمة تعديل الكراء وان القيمة الحقيقية لشراء المجلس هي التي قدرها الخبير المنتدب كما ان المحكمة لم تنقيد برأي الخبير بل اعتبرت ان اعماله جاءت سليمة من الناحية الفنية ولا شيء يوهنها فجاء الحكم معللا تعليلا مستساغا مما يتجه معه رفض التعقيب اصلا .

المحكمة

عن المطعنين لوحدة القول فيهما :

حيث ان تعديل معين كراء المحلات التجارية تخفيضا او ترفيع بعد دخول القانون عدد 37-77 المؤرخ في 25 ماي 1977 يتم بطريقتين لا ثالث لهما :

الطريقة الاولى رضائية تخضع لارادة المالك والمتسوغ والفصل فيها ومقتضيات الفصل 242 من م ا ع.

الطريقة الثانية قضائية لا تخضع لارادة الطرفين لانها محددة قانونا طبق التشريع الجاري به العمل وهي مقتضيات واحكام الفصل 24 من قانون الاكزية التجارية المذكور وهذا الفصل ينص على ان طلب التعديل في احد الطرفين يجب ان تراعي فيه الاحتياطات المنصوص عليها بالفصل 25 والذي جاء اولى قاعدة قانونية للحكم بالتعديل تستوجب توفر شرطين متلازمين اذا اختل احدهما او كليهما لا يحكم بالتعديل قطعا وهما :

(1)مضى ثلاثة اعوام على الاقل من تاريخ استغلال المحل او بعد الشروع في التسويغ المحدد .

(2)حصول تغيرات على الاحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه ان يدخل تغيرات تتجاوز ربع قيمة الاماكن المسوغة وهو ما اصطلح عليه في فقه القضاء بنسبة النمو او مؤشر الاسعار.

