آ/ط

الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل وحقوق الإنسان **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

***عـ64652.2011ـدد القضيــة**

تاريخــه :13-11-2012

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 14 جوان 2011 تحت عدد 4004 من الاستاذ ح م. المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : ا س. الكائن مقرها ب...

ضد : ع ك. الكائن ب...

نائبها الاستاذ ن ف. و الاستاذ م م.

طعنا في القرار الاستئنافين المدني عدد 30212 الصادر بتاريخ 12 افريل 2010 عن محكمة الاستئناف بـ

والقاضي قضت المحكمة بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحم ل المصاريف القانونية عليها

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ م ش. حسب محضره عدد 5095 بتاريخ 11 جويلية 2011

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 14 جويلية 2011 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 10 اوت 2011 و3اوت 2011 الاستاذ م م. نيابة عن المعقب ضدها و الاستاذ

ن ف. والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبو ل مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الاصل (المعقب ضدها الان) امام محكمة البداية عارضة انها في تسوغ المطلوبة جميع المحل التجاري الكائن بشارع
المستغل كصيدلية بمعين كراء سنوي قدره 18906.888د وقد توصلت المالكة من المتسوغة بتاريخ 30 جوان 2006 بتنيه في تعديل الكراء بالحط منه الى ثمانية آلاف دينارا سنويا طالبة اعتبار طلب التعديل في غير طريقه لمخالفته للعقد من جهة وبعدم انقضاء مدة ثلاثة سنوات على اخر تعديل من جهة اخرى

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 6952 بتاريخ 19 نوفمبر 2007 يقضي ابتدائيا برفض مطلب التعديل و الابقاء على معين الكراء المعمول به بين الطرفين وبحمل المصاريف القانونية على المطلوبة

فاستأنفته المحكوم ضدها وقد اصدرت محكمة الاستئناف القرار الملمع اليه فتعقبته بواسطة محاميها ناعية عليه :

المطعن الاول : مخالفة احكام الفصل 22 من قانون 25 ماي 1977

قولا بان المحكمة اعتبرت تقرير الاختبار جاء مستندا على العناصر التقديرية الموضوعية الواردة بالفصل 22 من قانون 1977 وانه وخلافا لما نص عليه الحكم فان الخبير المنتدب لم يعتمد تلك العناصر الواردة بالفصل المذكور بل اعتمد على ثلاثة مقاييس وهي مقياس تغيير الحالة الاقتصادية ودخل العقار والتطور الظرفي لنسق نمو الاثمان المتداولة وانه ولئن حدد مساحة المكرى إلا انه لم يعتمدها في تجديد القيمة الكرائية العادلة ولم يستند للعناصر التجارية فكان اعماله اقرب الى درس نظري منه الى اختبار وهو ما يدل على انه يعتمد نفس التقرير في جميع القضايا مع بعض التعديلات

المطعن الثاني :تحريف الوقائع

قولا بان محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت الخبير قد اعتمد العناصر المنصوص عليها بالفصل 22 في حين انه اعتمد مقاييس مختلفة تكون قد حرفت الوقائع

المطعن الثالث في تحريف الوقائع وخرق الفصل 22 من قانون 25 ماي 1977

قولا ان جاء بالحكم المطعون فيه ان معيار تكلفة البناء ومردوديته هو مقياس معتمد ضمن المعايير الاقتصادية المعمول بها في التقديرات حسب الطرق العلمية الحديثة في حين ان الفصل 22 لا علاقة له بالمعايير العلمية الحديثة بل حدد المعايير المعتمدة لتحديد القيمة الكرائية والتي لا تشمل تكلفة البناء ومردوديته وان المحكمة باعتمادها هذا المعيار تكون قد خرقت احكام الفصل 22 وحرفت الوقائع باعتبار ما معيار تكلفة البناء علمي وحديث

المطعن الرابع : في الاعتماد على تغيير الحالة الاقتصادية كمقياس ولا كشرط للتعديل

مخالفة احكام الفصلين 12و15 من قانون 25 ماي 1977

قولا بان الفصل 25 من قانون 25 ماي 1977 اشترط ان التعديل لا يجوز إلا ان طرأت تغييرات على الاحوال الاقتصادية بلغت حدا من شانه ان يدخل تغييرا يتجاوز ربع قيمة الكراء وهو شرط للتعديل وليس مقياسا في التعديل القيمة الكرائية العادلة إلا ان ذلك الامر لا يهم كامل البلاد بل يتعلق بكل حالة على حدة بالاعتماد على مساحة المحل وموقعه و اهمية النشاط وهي عناصر ذاتية وليست موضوعية فان كانت هذه التغييرات قد انتجت تعديلا على معين الكراء بنسبة 25./. فان شرط الفصل 25 بالفصل 25 قد اعتمد تغيير الحالة الاقتصادية كشرط التعديل ولا مقياسا له

المطعن الخامس : مخالفة الفصل 112 من م م م ت

قولا بان المحكمة تسلط نظرها على اعمال الخبير وان رأت عدم وجاهتها فإنها لا تعتمد ما ذهب اليه وقد استحال على المحكمة في قضية الحال تسليط رقابتها على اعمال الاختبار اذ اعطى ارقاما صادرة في معهد الاحصائيات منتهيا الى ان التطور اقتصر على نسبة 16.24./. حسب مؤشر الاسعار ولا تعلم كيف انتهى لذلك فروض انه لم يعط مرجعا يمكن الرجوع اليه مما لا يمكن معه الاطمئنان لما جاء بتقريره كما ان المحكمة لم تعط تبريرا لعدد الارقام ولم تجب عن التساؤلات المثارة من الطاعنة

المطعن السادس : في عدم صحة الارقام المعتمدة من الخبير :

قولا بان الخبير ادعى انه اعتمد ارقاما صادرة عن المعهد الوطني للإحصاء وقد اكد المسؤولون بالحكومة بعد الثورة عدم صحة الارقام الصادرة عنه مما يجعل التقرير قد انجز استنادا لأرقام خاطئة

المطعن السادس : في عنصر التنظير ومخالفة احكام الفصل 22 من قانون 1977 وسوء تأويله

قولا بان المحكمة اعتبرت عدم التنظير لا يمكن اعتماده نظرا لكونه لم يرد ضمن احكام الفصل 22 في حين ان هذا الفصل اورد بعض العناصر على سبيل الذكر لا الحصر ومن اهم العناصر التي يمكن ان تحدد القيمة الكرائية العادلة هو عنصر السوق وان ينتجه ارتفاعا

وانخفاضا مضيفا بان معين الكراء المعمول به مشت*** مقارنة بجميع المحلات التي استشهد بها الخبير بالصفحة 24 من تقريره مما يجعله لا يستجيب للقيمة الكرائية العادلة طالبا على هذا الاساس قبو ل مطلب التعقيب شكلا واصلا والنقض و الاحالة

وحيث تمسك نائب المعقب ضدها الاستاذ م م. بان تقرير الاختبار المعتمد من المحكمة استند على عناصر تقديرية موضوعية وفق ما يقتضيه القانون و احكام الفصل 22 من قانون 1977 كما اتضح من تقرير الاختبار عدم توفر شريط تغير الاحوال الاقتصادية وتجاوزها ربع قيمة الكراء مما يصبح طلب التعديل في غير طريقه طالبا رفض مطلب التعقيب اصلا

وحيث اضاف الاستاذ ف. في حق المعقب ضدها بان المطاعن كانت ترمي الى مناقشة موضوعية لاجتهاد المحكمة التي اخذت الدرس و التمحص اعمال الاختبار وتولت التحرير على الخبير فكان قضاءها مستفيضا في هذا المجال كما تمسك ان المحكمة تأكدت من عدم توفر شرط تغيير الحالة الاقتصادية فكان قضائها في طريقه من هذا الجانب طالبا على هذا الاساس رفض مطلب التعقيب اصلا

المحكمـــــة

عن جملة المطاعن لتداخلها ووحدة الرد عنها

حيث ولئن مكن الفصل 24 من قانون الاكرية التجارية لسنة 1977 تعديل الكراء من المالك او المتسوغ ترفيعا او تخفيضا انه ان

الفصل 25 قد اخضع قبول التعديل لشروط موضوعية تتمثل في معين ثلاثة اعوام على الاقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل او من تاريخ الشروع في التسويغ الثاني وثانيها حصول تغيير في الاحوال الاقتصادية بمقدار من شانه ان يدخل تغييرا يتجاوز ربع قيمة كراء الاماكن المتسوغة المعينة بوجه التعاقد او بحكم عدلي ولئن ورد هذا الشرط غامضا لخلوه من ضوابط محددة للتأكد من حصول هذا التغيير إلا ان فقه القضاء قد استقر على تحديد هذا العنصر بالاعتماد على المؤشرات و الارقام الرسمية الصادرة عن معهد الاحصاء والتي تم اعتمادها من قبل الخبير المنتدب في نزاع الحال وتبنتها المحكمة عن صواب والتي لم تثبت تراجعا من شانه ان يدخل تغييرا يتجاوز ربع قيمة كراء الاماكن المتسوغة مما انتفى معه توفر شرط التغيير الاقتصادي المبرر للتعديل مناط الفقرة الثانية من الفصل 25

وحيث والحالة تلك فان ما انتهت اليه المحكمة من رفض لمطالب التعديل كان في طريقه وانطوى على قراءة صحيحة لأحكام الفصلين 24و25 من قانون الاكرية التجارية وذلك بقطع النظر عن عدم صحة ما ذهبت اليه المحكمة بخصوص اهمية عنصر التنظير في تحديد القيمة الكرائية العادلة مما اتجه معه رد المطاعن لعدم سدادها

لهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن

وصدر هذا القرار عن الدائرة العشرين بجلستها المنعقدة يوم 13 نوفمبر 2012 برئاسة السيدة سميرة القابسي وعضوية المستشارتين السيدتين و بمحضر المدعي العام السيد وبمساعدة كاتب الجلسة السيد

وحـــرر في تاريخـــــه