

ش/ف

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله

*ع2018.66043 عدد القضية

تاريخه: 2019-01-02

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد
10936 والمقدم بتاريخ 2018/7/9 من طرف الاستاذ
"ه.ع" المحامي لدى التعقيب

في حق : "ص.غ" ، المعين محل مخاطبته بمكتب
محاميه الاستاذ "ه.ع" الكائن ****

ضد : "س.ط" مقرها ****

ينوبها الاستاذ "م.ج" المحامي لدى التعقيب .

طعنا في الحكم الاستئنافي التجاري الصادر عن
محكمة الاستئناف بـ تحت عدد 70348 بتاريخ
2018/1/8 والقاضي نصه نهائيا بقبول الاستئناف شكلا
وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه واجرا
ءالعمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل
المصاريف القانونية عليها .

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي اوجب الفصل

185 م م م ت تقديمها

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية

الكتابية والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة اوراق

القضية

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه
وصيغه القانونية لذلك فهو حري بالقبول شكلا

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد
والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الاصل المعقب
الان لدى محكمة الدرجة الاولى عارضة انه في تسوغها
من المرحوم "م.ط" كامل المحل الكائن بطريق ****
بمعين كراء شهري قدره 240 دينار وذلك
بمقتضى عقد الكراء المسجل تحت عدد **** في
2004/12/15 وان المطلوبة هي الوريثة الشرعية للمسوغ
الاصلي وان معين الكراء الحالي بين المطلوبة والمدعية
هو 589.752 وان المطلوبة تدعى لدى المدعية انها تولت
التنبيه عليها بالترفيغ في معين الكراء الشهري من 400
دينار الى الف دينار وذلك بمقتضى قصر تنبيهه في تعديل
كراء المبلغ بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ر.ط" بتاريخ
2014/6/25 حسب رقيمه عدد 8465 وان المحضر
المذكور لا يخول للمطالبة طلب الزيادة في معين الكراء
ذلك عن محضر التنبيه وقع تبليغه بطلب من "س.ط"
وليس بطلب من "س.ط" وبالتالي لا يمكن المطلوب
والاحتجاج به للطالبة بالترفيغ في معين الكراء والت معلوم
الكراء الحالي هو 589.752د وليس 540 دينار وقد كان
سنة 2013 561.668د أي ان الزيادة التي قبلت بها
المطلوبة لم يمر عليها ثلاث سنوات وطبق الصل 81 من
القانون عدد 31 لسنة 1977 فانه لا يحق لها المطالبة
بالترفيغ لذا فهي تطلب الحكم برفض مطلب الترفيغ في
معين الكراء المعمول به بين المدعية والمطلوبة في كراء
المحل المسوغ بمقتضى عقد الكراء المسجل في عدد

04301019 في 2004/12/15 والزام المطلوبة بان تدفع
للمدعية 500 دينار لقاء اتعاب التقاضي واشراف المحاماة

بعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة
الدرجة الاولى حكمها عدد 266 بتاريخ 2015/6/19
والقاضي نصه ابتدائيا بتعديل معين كراء العين الماجورة
وذلك بالترفيغ فيه الى سبعمائة وخمسة وثمانين دينارا
(785.000 دج) في الشهر بداية من تاريخ التنبيه الموجه
في 2014/6/25 في الشهر بداية من تاريخ التنبيه الموجه
في 2015/4/6/25 وحمل المصاريف القانونية بما فيها
اجرة الاختبار المعدلة على الطرفين انصافا

فاستأنفت المطلوبة في الاصل الحكم الابتدائي طالبة
النقض والقضاء من جديد برفض مطلب الترفيع في معين
الكراء المعمول به بين الطرفين
بعد استيفاء الاجراءات القانونية والترافع في القضية
اصدرت محكمة الدرجة الثانية قضاءها على النحو
المضمن نصه بالطالع
فتعقبه الطاعنة بواسطة محاميها الذي نعى عليه ما
يلي :

(1) ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع :
بمقولة ان الطاعنة تمسكت لدى محكمتي الاصل
ببطلان محضر التنبيه في تعدي لمعين الكراء الى مبلغ
بواسطة عدل التنفيذ "ر.ط" بتحت عدد 3469 بتاريخ
2014/6/25 على اساسان تبلغه ثم بطل بمن "س.ط"
وليس بطلب من "س.ط" وبالتالي فلا يمكن للمعقب
الاحتجاج به للمطالبة بالترفيغ في معين الكراء باعتبار وان
عقد الكراء مبرم بين الطاعنة و"س.ط" وليس "س.ط" ولم
يجب محكمة القرار المطعون فيه عن هذا المطعن رغم

اهميته وهو ما يجعل قرارها في غير طريقه لهضمه لحقوق الدفاع واتجه بالتالي نقضه من هذه الناحية ومن جهة اخرى تمسكت الطاعنة لدى محكمتي الاصل باحتلال اعمال الاختبار في خصوص الجزء المتعلق بمردودية العقار موضوع الدعوى اذ قدمت ما يفيد ان خبراء الاكاديمية التجارية يعتمدون على قسمة ثمن العقار على 15 سنة وليس على 10 سنوات لاستنتاج دخل العقار للسنة الواحدة وقدمت تاييدا لذلك 4 تقارير اختبار في القضايا اختبار في القضايا عددها 269 و185 و186 و106 واقتصر نظر محكمة القرار المطعون فيه في خصوص اعمال الاختبار على مساحة العقار والعناصر التجارية والصناعية والمنطقة الموجودة بها ونوع الاستقلال ولم تناول المطعن المتعلق بمردودية العقار مما يجعل حكمها .

هاضما لحقوق الفاع من هذه الوجهة .

حيث رد الاستاذ "م.ج" على مستندات التعقيب بانها لم تات بما من شأنه ان يصير القرار المطعون فيه قابلا للنقض خاصة وان محكمة التعقيب لا تنظر الا في الطعون ذات الصبغة القانونية واحتياطيا فان المعقبة قد اعتبرت وانه ورد خطأ ف يذلك لقب منوبته بمحضر التنيه عدد 3469 وهي تعلم علم اليقين انه خطأ مادي لا معنى له بدليل انها رفعت قضية ضد منوبته باسمها الصحيح وان العلاقة الكرائية قائمة بين الطرفين ولا تشوبها شائبة ومن جهة اخرى فقد اعتبرت المعقبة وان اعمال الخبير لم تكن في طريقها والحال ان ما قام به الخبير يندرج ضمن اختصاصه الفني وقد اعتمد جميع المعطيات الاساسية التي تمكن بواسطتها من تشخيص محل التداعي وقدر قيمة الاصل التجاري حسب بالشروط القانونية والفنية المستوجبة وان القرار الاستئنافي كان معللا تعليلا

مستساغا سليما من الناحية القانونية محترما لحقوق الدفاع
ويتمه رفض مطلب التعقيب أصلا .

المحكمة

عن المطعن المأخوذ من ضعف التعليل هضم حقوق

الدفاع :

حيث ان المحكمة غير ملزمة بالرد على كل
الدفعات التي تمسك بها اطراف الخصومة الا ما كان
منها جوهريا وله تاثير على وجه الفصل في القضية .

حيث ان تمسك الطاعنة ببطلان محضر التنبيه في
تعديل معين الكراء المبلغ بواسطة عدل التنفيذ "ر.ط" تحت
عدد 3469 بتاريخ 2014/6/25 على أساس أن تبليغه تم
بطلب من "س.ط" وليس بطلب بمن "س.ط" مردود عليه
بان الخطأ الوارد في لقب موجهة التنبيه هو مجرد خطأ
مادي لا تاثير له على صحة محضر التنبيه الموجه
لمتسوغة المحل موضوع عقد التسويغ الرابط بين طرفي
التداعي والمتعلق بتعديل معين كراء العين الماجورة
المعمول به بين طرفي العقد بما يكون معه هذا الدفع غر
ذي صبغة جوهرية وان عدم جواب محكمة القرا المنتقد
على هذا الدفع غير الجدي لا يعيب حكمها ولا تاثير له
على النتيجة السلمية التي انتهت اليها في قضائها واتجه
لذلك رد هذا المطعن.

حيث خلافا لما تمسكت به المعقبة وبالرجوع الى
تقرير الاختبار يتضح ان الخير المنتدب تولى تقدير القيمة
الكرائية العادلة استنادا الى عنصر مدخول العقار على
اساس قيمته ارضا وبناء وفق مقتضيات الفصل 22 من
القانون عدد 37 لسنة 1977 ووضحت مناقشة اعماله في
خصوص دخل العقار للسنة الواحدة باعتماده على قسمة
ثمنه على 15 سنة عوض 10 سنوات هي مسالة واقعية لا

تشكل خرقا لمقتضيات الفصل 22 المذكور ضرورة ان
الخبير قد اعتمد في تقديره للقيمة الكرائية العادلة على كافة
المعطيات الاساسية التي تمكن من خلالها من ضبط
وتشخيص مساحته المحل وتركيبته وتجهيزاته وحالته
وموقعه والنشاط الممارس به واهميته وانتهى الى تقديراته
حسب الشروط القانونية والفنية المستوجبة وعليه فلا
تثريب على محكمة القرار المنتقد في الاخذ بنتيجته مع
تعليل حكمها تعليلا مستساغا واقعا وقانا ومستجيبا
لمقتضيات الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية واتجه
رد المطعن لعدم سداده .

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه
أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن
صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاربعاء
2018/1/2 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة
وعضوية المستشارتين السيدتين
و بمحضر المدعي العام السيد
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة
وحرر في تاريخه