ل/الح
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل
محكمــة التعقيــب
***ع59104.2018دد القضية**
تاريخــه :2019/01/23

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعــد الاطــلاع علــى مطلــب التعقيــب المقــدم مــن الأستاذ "ه.ع" المحامي لدى التعقيب.

نيابــة عــن : شــركة المفاوضــة "ا.ق" و"ر.ك" فــي شــخص ممثلهــا القــانوني الكــائن مقرهــا الاجتمــاعي بالطريق **** .

ضـــد : شـــركة "ج.ا.س" فـــي شـــخص ممثلهـــا القــانوني الكــائن مقرهــا الاجتمــاعي بــالطريق الســياحية **** محاميها الاستاذ "ج.ح".

طعنــا فــي القــرار الاســتئنافي المــدني عــ61658ــدد الصـــادر بتـــاريخ 2017/3/7 عـــن محكمـــة الاســـتئناف بـ .

والقاضـــي : "قضـــت المحكمـــة بقبـــول الاســـتئنافين الاصــلي والعرضــي شــكلا وفــي الاصــل بــاقرار الحكــم الابتـــدائي وتخطئـــة المســـتانفة بالمـــال المـــؤمن وحمـــل المصــاريف القانونيــة عليهــا وتغريمهــا للمســتانف ضــدها بـــ300د لقــاء اتعــاب التقاضــي واجــرة المحامــاة ورفــض الاستئناف العرضي فيما زاد على ذلك.

وبعــد الاطــلاع علــى مســتندات التعقيــب المبلغــة للمعقــب ضــده وعلــى نســخة الحكــم المطعــون فيــه وعلــى بقيــة الوثــائق الواجــب تقــديمها حســب مقتضــيات الفصــل 185 من م م م ت.

وبعــد الاطــلاع علــى مــذكرة الــرد علــى تلــك المســتندات المقدمــة مــن الاســتاذ "ج.ح" نيابــة عــن المعقــب ضدها.

والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا.

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

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

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه وصيغه القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الان) بدعوى لدى المحكمة الابتدائية بـ ضد المدعي عليها في الاصل (المعقب ضدها الآن) عارضة انه بموجب العقد المؤرخ في2003/1/4 سوغت المطلوبة للمدعو "ر.ق" المدخل التجاري الكائن بالطريق السياحية ***** بـ تاريخ 14 جانفي حاليا وهو معد كصيدلية وفي تجارة المواد شبه الطبية وقد كون المتسوغ المذكور اصلا تجاريا فوت فيه في 2011/2/23 للمدعية فحلت محله في الكراء الذي بلغ معينة الشهري 438،د3739 بالنسبة لسنة 2014 وهو معين اضحى تبعا للظروف الاقتصادية مشطا فوجهت المدعية للمدعى عليها تنبيها بتعديل معين الكراء بتاريخ 2014/9/15 ووجهت لها المطلوبة محضر بواسطة عدل التنفيذ بتاريخ 2014/10/21 متضمنا رفض عرض التعديل وطلب المدعية تغيير معين الكراء الوقتي بحساب 114،798 للمتر المربع الواحد أي بحساب 5889،137 سنويا طبق ما انتجه الاختبار وعلى سبيل الاحتياط تكليف

خبير ثان لضبط قيمة الكراء العادل لمحل التداعي ثم الحكم طبق الطلب.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عـ5028ـدد بتاريخ 2015/6/16 يقضي ابتدائيا برفض مطلب التعديل موضوع التنبيه المبلغ للمدعي عليها بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ح.ز" تحت عـ9873ـدد بتاريخ 2014/9/5 والابقاء على معين الكراء المعمول به بين الطرفين قبل صدوره الى حين توفر الشروط القانونية للمراجعة ما لم يحصل اتفاق على عكس ذلك وتغريم المدعية لفائدة المدعى عليها بـ200د غرامة معدلة من المحكمة لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وحيث استانفت المدعى عليها في الاصل الحكم الابتدائي المذكور:

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

وحيث طعنت المدعية في الاصل في القرار الاستئنافي المذكور بالتعقيب:

المطعن الأول : خرق القانون:

أ-في توفر شرط الفصل 24 من قانون 1977:

بمقولة ان المعقبة مارست حقها في التعديل ووجهت تنبيها بواسطة عدل تنفيذ ولم يسجل اتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر مما اضطر الطاعنة الى القيام للحكم في شان مطلب التعديل طبق الفصلين 28 و29 من قانون الاكرية التجارية وان المطلب مستوف للشروط القانونية.

ب-في توفر شروط الفصل 25 من قانون الاكرية التجارية:

بمقولة ان مطلب التعقيب قدم بعد اكثر من ثلاث سنوات من تاريخ الاستغلال وان شروط الفقرة الاولى

والاخيرة من الفصل 25 من قانون الاكرية التجارية متوفرة في قضية الحال ومنها التغييرات على الاحوال الاقتصادية بلغت جدا من شانه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة الكراء.

ج-في الخروقات التي شابت اختيار الخبير المنتدب:

بمقولة انه اعترى اختبار الخير المنتدب خطان جسيمان.

1-في اعتماد الخبير المنتدب لضبط القيمة الكرائية العادلة على معينات كراء محل التداعي:

بمقولة انه كان على المحكمة اعتماد نتيجة محلات التنظير مرجعا للكراء العادل لمحل التداعي والتي تقدر بـ32.917،465د وبصفة احتياطية فاذا ما اعتمد الخبير التغييرات الاقتصادية الطارئة البالغة 38127،600 فان معدل الكراء يكون 35.522،532 وخلافا لذلك فقد انتهى الخبير الى تقدير قيمة الكراء السنوي بـ38644،440 وان تقرير الاختبار انبنى على خروقات بينتها المعقبة لمحكمة الا انها لم تلتفت اليها مطلقا ولم تجب عليها.

2-في استبعاد الخبير المنتدب لبعض العقود الهامة المقدمة من المعقبة:

بمقولة ان المعقبة أدلت للخبير المنتدب بعقود تسويغ لمحلات تجارية شبيهة لمحلها من حيث المساحة وكائنة بنفس المنطقة الا ان الخبير استبعدها معتمدا على عقود اخرى لمحلات مختلفة تماما عن محل المعقبة من حيث النشاط والمساحة وان راي الخبير لا يقيد المحكمة عملا بالفصل 112 من م م م ت وان المحكمة لم تلتفت للدفوعات المذكورة بما يجعل قرارها موجبا للنقض.

المطعن الثاني : هضم حقوق الدفاع:

بمقولة انه بالنظر الى الاخلالات المشار اليها باختبار السيد "ع.ت" والتضارب بين النتيجة التي

توصل اليها مع نتيجة اختبار السيد "ه.ع" ونتيجة اختبار السيد "ج.ك" فقد طلبت المعقبة من المحكمة اعادة الاختبار على نفقتها بواسطة لجنة خبراء لا يكون من ضمنهم "ع.ت" وان المحكمة لم ترد عن الطلب وفي ذلك هضما لحقوق الدفاع وطلب الحكم بقبول مطلب تعقيب المعقبة شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها.

وحيث رد نائب المعقب ضدها عن المطعن الاول ان قول المعقبة يكون شروط التعديل متوفرة بالفصلين 24 و25 من قانون 1977 هو قول مردود عليها طالما ان هذه الشروط لا يمكن التأكد منها الا بعد تقرير اهل الخبرة في مادة الاكرية التجارية وبعد تدقيق القضاء في تلك الشروط والاجراءات ورد عن المطعن الثاني بمقولة ان الخبير المنتدب قام يالمأمورية طبق نصها وطبق القانون ويجب ان تكون العقود في نفس النشاط والمساحة والموقع وقد انتهى الخبير الى عدم توفر شروط التعديل ورد في صفة المطاعن بمقولة ان اعادة الاختبار من عدمه مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية للمحكمة وقد رأت المحكمة ان اعادة الاختبار لا فائدة منها بعد تفحص الوثائق والمؤيدات وطلب الحكم برفض التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا.

المحكمـــــة

عن المطعنين لاتحاد القول فيهما:

حيث اقتضى الفصل 25 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بالاكرية التجارية انه ... لا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب الا اذا طرات تغييرات على الاحوال الاقتصادية

بلغت حدا من شانه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الاماكن المسوغة المعينة بوجه التعاقد او بموجب حكم عدلي.

وحيث وبالرجوع الى اوراق الملف وخاصة منها تقرير الاختبار المنجز باذن من المحكمة يتضح ان شرط التعديل الذي اوجبه الفصل المذكور والمتمثل في حصول تغييرا على الاحوال الاقتصادية بلغت جدا من شانه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة الكراء غير متوفر اذ ان الخبير المنتدب قدر قيمة كرائية ارفع من القيمة المعمول بها بين الطرفين وبذلك تكون الدعوى في طلب التعديل بالتخفيض في معين الكراء غير مؤسسة واقعا وقانونا.

وحيث بخصوص الاذن باعادة الاختبار وهي مسالة موضوعية خاضعة لاجتهاد محكمة الاصل دون رقابة عليها من محكمة التعقيب خاصة وان محكمة الاصل اجرت رقابتها على تقرير الاختبار وانتهت الى كونه انجر طبقا للعناصر الواردة بالفصل 22 من قانون الأكرية التجارية لسنة 1977 ومنها عنصر التنظير واتجه ترتيبا عما ذكر رفض المطعنين لعدم جديتها

و لهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 23 جانفي 2019 عن الدائرة المدنية الرابعة مدني المتالفة من رئيسها السيد وعضوية المستشارتين السيدتين و

وبمحضر المدعي العام السيدة

وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر في تاريخه -