الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمـد لله**

محكمة التعقيب

عدد القرار 75370

تاريخه :2020/07/06

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/03/27 تحت عدد 4688 من الأستاذ "ش. الا. " المحامي لدى التعقيب

نيابة عن" ش. الأ. الم. للت. " في شخص ممثلها القانوني

مقرها ب...

ضد "م.اله. "

محل مخابرته بمكتب الأستاذ "ا. الع. " المحامي الكائن ...

ينوبه الأستاذ "ا. الع. "

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 24547 الصادر بتاريخ 2018/11/08 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل باقرار الحكم الإبتدائي واجراء العمل به وتخطية المستانف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستانف ضده بـ400 دينار لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة عن هذا الطور.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ف. الع. " حسب محضره عدد 18698 بتاريخ 2019/04/05 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2019/04/12 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات ممثل النيابة العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول التعقيب شكلا و اصلا والنقض مع الاحالة

وبعد الاطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ "ا. الع. " بتاريخ 2019/05/03

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع 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 يتضح من الإطلاع على أوراق القضية قيام المدعية في الأصل المعقبة الان أمام المحكمة الإبتدائية بـ بواسطة محاميها الذي عرض ان في تسوغها من المدعى عليه المعقب ضده الان المحل الكائن ب ... المعد لبيع الأثاث ومواد التاثيث بمعين شهري قدره 1414.187 دينار وقد وجه لها المسوغ بتاريخ 2016/11/08 لانهاء العلاقة التسويغية مع عرض التجديد شرط الترفيع في المعين الشهري الى الفي دينار وعليه كان القيام بقضية الحال للمنازعة في المعين المعروض للتجديد .

و بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ 2017/05/10 حكمها في القضية عـ2628 دد والقاضي ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين المتداعيين موضوع المكرى الموصوف بعريضة الدعوى بمعين شهري قدره 1956.542 دينار بداية من غرة سبتمبر 2017 وتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين ومنها اجرة الاختبار المعدلة بـ430.000 دينار .

فاستانفته المدعية وأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها السابق تضمين نصه وعدده وتاريخه بالطالع فعقبته بواسطة محاميها ناعية عليه:

1-**مخالفة الفقرة الثانية من الفصل 25من القانون عدد 37 لسنة 1977** بمقولة انه من شروط الترفيع حصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية تبلغ حدا يتجاوز الربع من قيمة كراء الأماكن المسوغة وهو غير متوفر في قضية الحال والامر الذي لم تبرره الخبيرة المنتدبة بل وعلى العكس من ذلك اكدت وجود محلات مسوغة بقيمة اقل بكثير بالقرب من المكرى كما ان المعقبة الان كانت تمسكت بان الخبيرة لم تعتمد عنصر ارتفاع الأسعار إيجابيا او سلبيا بل قامت بالتعديل بصورة جزافية دون عناصر تقدير قانونية حال ان احكان القانون عدد 37 لسنة 1977 تهم النظام العام .

2- **مخالفة احكام الفصلين 24 و25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالاكرية التجارية** بمقولة انه لقبول المطلب على معنى الفصلين 24 و25 من القانون المذكور يشترط

مرور 3 سنوات على اخر تعديل وحصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حدا من شانه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة المعينة بوجه التعاقد وانه بالبحث عن الشرط الثاني اذا تم التسليم بتوفره فانه لم تتوفر عناصر التغييرات على الأحوال الاقتصادية بالإضافة الى ان بقية العناصر المحددة بقانون الاكرية التجارية ومنها مؤشر ارتفاع الأسعار والتنظير بالعقارات القريبة او المحاذية لمحل التداعي وقيمة العقار فان تلك العناصر غير متوفرة في التقرير الذي أعدته الخبيرة المنتدبة هذا فضلا على ان الخبيرة المنتدبة لم تقم بتقدير القيمة الكرائية العادلة بصفة قانونية على معنى الفصل 22 من قانون الاكرية اذ انها لم تضبط كامل المساحة الحقيقية والكاملة لمحل التداعي ولم تقف على قدم المحل من عدمه والتجهيزات المتوفرة به واالعناصر التجارية والصناعية مما يجعل اعمالها مختلة

3-**هضم حقوق الدفاع** بمقولة انه قد سبق للمعقبة الان ان تمسكت بان الخبيرة المنتدبة بالطور الابتدائي تلاسنت مع الممثل القانوني للمعقبة مما اثر على نتيجة الاختبار الذي اصبح فاقدا للموضوعية وقد انتقدت الطاعنة نتيجة الاختبار وطالبت بتكليف خبير اخر خارج مرجع النظر الترابي لمحكمة الابتدائية بحثا عن النزاهة والموضوعية الا ان محكمتي الأصل تجاهلت ذلك وعليه طلب قبول التعقيب شكلا واصلا والنقض مع الإحالة

وحيث قدم الأستاذ" الع. "تقريرا تمسك صلبه ان تقرير الاختبار اعتمد طرقا فنية صحيحة وانبنى على أسس واقعية صحيحة وقد كان طلب تعيين خبير اخر لا يستقيم اذ كان الدفع بانتفاء الموضوعية والنزاعة في اعمال الخبيرة المنتدبة واه ولا مبرر له وأضاف ان المطاعن المستندة لخرق فصول قانون الاكرية التجارية في غير طريقها ولا سند لها واقعا وقانونا وقد عللت محكمة القرار المطعون فيه تعليلا مستساغا واتجه تاييد قرارها ومن ثمة رفض التعقيب أصلا متى قبل شكلا.

المحكمة

عن المطاعن المتصلة بمخالفة الفصلين 24 و25 من قانون الاكرية التجارية

حيث غني عن البيان ان عقود الاكرية التجارية تعتريها ثلاث حالات أساسية تتمثل الأولى في انهاء العقد على معنى الفصل 4 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25 والثانية في عرض تجديده بشروط وفقما أشار لذلك- أساسا- الفصلان 5 و27من ذات القانون وتتمثل الثالثة في تعديل معين الكراء وفق الشروط الواردة بالفصول الفصول 24 و 25 و26

يليه من نفس القانون و لكل حالة اجراءاتها الخاصة والحصرية ولكل تنبيه محتواه ومفعوله وآجاله التي حددها القانون وانه من هذه المثابة يكون من المتعين وضع التنبيه التجاري أساس القيام الان في إطاره القانوني الصحيح لما في ذلك من تأثير على وجه فصل النزاع المطروح بين طرفيه ومآل الطعن الماثل

وحيث ثبت بمراجعة محضر التنبيه التجاري عدد 10856 المؤرخ في 2016/11/08 الموجه بطلب من المعقب ضده الان بصفته مسوغا ،انه تضمن صراحة انه موجه على معنى الفصل 27 من قانون الاكرية التجارية وذلك لغاية انهاء العلاقة التسويغية في بحر 6 اشهر من بلوغه الى المتسوغة – المعقبة الان – وتسليمه له شاغرا في موفى شهر اوت 2017 مع عرض تجديده بمعين تسويغ ارفع وقد تم تذكير المتسوغة المذكورة بمقتضيات الفصل 27 من قانون الاكرية

وحيث طالما كان التنبيه المذكور تنبيها بالانهاء وعرض التجديد – على نحو ما اقتضته عباراته واكدته الطالبة في عريضة دعواها - فانه يختلف عن محاضر التنبيه بالتعديل التي نظمتها الفصول 24 و25 و26 من قانون الاكرية التجارية من حيث طبيعته وفحواه و يستقل عنه باجراءاته واحكامه واثاره ومن ثمة يكون من غير المستساغ قانونا - عند المنازعة في القيمة الكرائية التي حددتها الخبيرة المنتدبة وقضت بها المحكمة - التمسك بالشروط الواردة بالفصلين 24 و25 من قانون الاكرية التجارية على اعتبار انها تتعلق حصرا بشروط قبول التعديل ولا يمكن الخوض فيها عند النظر في تحديد القيمة الكرائية المعتمدة للتجديد

وحيث اضحى جليا ان التفات محكمة القرار المطعون فيه عن النظر في توفر شروط الفصلين 24 و25 من قانون الاكرية التجارية ليس من شانه ان يشوب حكمها بضعف التعليل او خرق القانون على اعتبار ان حَسّبُها الجواب عن الدفوع التي لها تأثير على وجه الفصل في النزاع واتجه تبعا لذلك اعتبار ان هذا المطعن حري بالرد .

عن بقية المطاعن لوحدة القول فيها

حيث من المسلّم به قانونا وقضاء وفقها أن التعقيب - باعتباره وسيلة غير عادية للطعن في الأحكام - لا يعدّ درجة ثالثة من درجات التقاضي أو امتدادا للخصومة الصادر فيها الحكم المطعون فيه، فكانت بذلك ممارسته منظمة بجملة من القواعد والضوابط ولا سيما تلك المتعلقة

بالمطاعن الجائز تقديمها بهذا الطور من ذلك انه لا يطرح أمام محكمة التعقيب إلا المطاعن القانونية ويكون كل جدل موضوعي مردود

وحيث تمحورت هذه المطاعن حول اعمال الاختبار المستند اليه من قبل محكمة الاصل لتحديد القيمة الكرائية العادلة وهو نقاش موضوعي محض مكانه التداعي الموضوعي لتعلق الامر بتقدير للادلة تستقل محكمة الاصل بنظره ولا معقب عليها في ذلك من لدن هذه المحكمة بشرط التعليل الصحيح، وقد ابانت مستندات القرار المطعون فيه ان المحكمة تناولت هذه المطاعن التي سبقت اثارتها بالطور الاستئنافي وردتها بتعليل مستساغ مؤكدة ان الخبيرة المكلفة من قبل محكمة البداية انهت اعمالها ولم يقدم المدعي في الأصل أي قدح قانوني ضدها في الاجل القانوني أي قبل انجاز اعمال الاختبار مما يجعل تمسكه بالقدح في الخبيرة المنتدبة بعد إنجازها لاعمال الاختبار في غير طريقه ، وأضافت المحكمة ان الاختبار كان متماشيا مع احكام الفصل 22 من قانون الاكرية وكانت مناقشته غير جدية لاسيما وان محلات التنظير المعتمدة كائنة بنفس المنطقة الكائن بها محل التداعي وتم اعتماد مؤشر الأسعار منذ اخر ترفيع وهي معطيات تاكدت من خلال الاطلاع على تقرير الاختبار

وحيث بخصوص عدم الاستجابة الى الطلب الرامي الى إعادة الاختبار فتتجه الاشارة الى انه من المتفق عليه فقها وقضاء ان المحكمة ليست مجبرة على الاستجابة لكل الطلبات المقدمة لها وحسْبُها من كل ذلك ما كان وجيها في الدعوى ومؤثرا في وجه الفصل في النزاع ،حتى اذا ما سلمنا بذلك رجوعا الى مستندات القرار المنتقد، يتضح ان المحكمة اعتبرت ان اعمال الاختبار المستند اليه كانت مبنية على اسس علمية وفنية سليمة وجديرة بالاعتماد – وفقما تم بيانه أعلاه - ما يغنيها عن مزيد التحري واستندت لذلك لتبرير عدم التفاتها للطلب المذكور او إعادة الاختبار

وحيث اجابت محكمة القرار المطعون فيه عن مطاعن المعقب الان بصفة مستساغة وعليه فقد استوفى قضاؤها الموجبات القانونية والواقعية في التعليل وكانت مناقشتها فيما ذكر من قبيل الجدل الموضوعي الذي لا يصح طرحه على محكمة القانون واتجه رفض الطعن اصلا

ولهاته الاسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ **2020/07/06** عن الدائرة المدنية الاولى المتركبة من رئيسها **السيد** وعضوية المستشارين **السيدة** **والسيد**

و بحضور المدعـي العام **السيد** و بمساعدة كاتبة الجلسة **السيدة**

.

وحرر في تاريخه