الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمـد لله**

محكمة التعقيب

عدد القضية 82271

تاريخ القرار 2020/6/1

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المـؤرخ فـي 2019/11/5 تحـت عـدد 41539 المقدم من الأستاذ "ك. ن ." المحامي لدى التعقيب

نيابة عن "الص.الب."

مقره ...

ضد 1- "م. ب."

2- "ص.م."

محل مخابرتهما بمكتب الأستاذ "الم. اله." المحامي بـ

ينوبهما الأستاذ المحامي لدى التعقيب.

طعنـا فـي القـرار الاسـتئنافي عـدد 97689 الصـادر بتـاريخ 2018/4/11 عـن محكمـة الاسـتئناف بـ والقاضـي نهائيـا بقبـول الإسـتئنافين الأصـلي والعرضـي شـكلا وفـي الأصـل بـنقض الحكـم الابتـدائي و القضـاء مـن جديـد بتجديـد العلاقـة الكرائيـة بـين الطـرفين بدايـة مـن 2014/8/1 بمعـين كـراء سـنوي قـدره 3886.875 دينـار و تنصـيف المصـاريف القانونيـة بـين الطـرفين بمـا فـي ذلـك أجـرة الاختبـار المعدلـة ب500 دينـار و إعفـاء المسـتأنفان مـن الخطية.

وبعـد الاطـلاع علـى مسـتندات التعقيـب المبلغـة بواسـطة عـدل التنفيـذ الأسـتاذ "م.ب." حسـب محضـره عـدد16386 بتـاريخ 2019/11/20 وعلـى نسـخة

الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2019/12/2 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 2019/12/19 من الأستاذ والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا إن استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة و الرامية إلى طلب قبول التعقيب شكلا و أصلا و النقض مع الإحالة والإعفاء.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيين في الأصل المعقب ضدهما الآن لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضين ان على ملكهما على الشياع جميع الأصل التجاري المتمثل في بيتزاريا لا كابان الممارس في المحل التجاري الكائن ... وان المطلوب وجه لهما تنبيها في تنهية الكراء بواسطة المحضر عدد 8747 المؤرخ في 2013/11/22 و عرض عليهما التجديد بمعين كراء قدره 1500 دينار شهريا وهو معين مشط و لا يتناسب و مداخيل المحل.

وعليه طلبا الحكم بتكليف خبير في الأكرية يتولى تحديد القيمة الكرائية العادلة.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 28236 في 2015/12/16 القاضي ابتدائيا برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها.

فاستأنف المدعيان الحكم المذكور وبعد إتمام جميع الاجراءات اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين بالطالع فتعقبه المستأنف ضده بواسطة محاميه ناعيا عليه:

1- خرق أحكام الفصول 191 و ما بعده من م ت و 240 من م ا ع و 19 من م م م ت

بمقولة أن التنبيه المؤسسة عليه قضية الحال لم يكن موجها للمعقب ضدهما و إنما لمعاقد منوبه "م.الح." و عليه فان قيامهما يكون من غير ذي صفة طالما أنهما لم يدليا بما يفيد إشهار كتب إحالة الأصل التجاري بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية و بالجريدة اليومية و بالإدراج بالسجل الوطني للمؤسسات و لم يربطا الصلة بمالك الجدران.

2- خرق الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية و هضم حقوق الدفاع و ضعف التعليل

بمقولة أن القرار المنتقد تبنى نتيجة الاختبار المجرى بواسطة الخبير "ع.د." رغم عدم تقيده بعناصر التقدير المبينة بالفصل 22 من قانون الملك التجاري من حيث التنظير بمحلات لا تقع بنفس المنطقة الواقع بها المكرى و لا تتوافق مع طبيعة النشاط و إدلاء منوبه بعقد كراء لمحل مجاور يتضمن قيمة كرائية بقدر 720 دينار.

3- تجاوز السلطة

بمقولة أنه كان على المحكمة الإبقاء على معين الكراء المعمول به بين الطرفين و رفض الترفيع دون الحط من معين الكراء ضرورة أن التنبيه بمراجعة الكراء لم يصدر عن المتسوغ و إنما عن المالك وهو ما أورث قضاءها تجاوزا في السلطة.

و عليه طلب قبول التعقيب شكلا واصلا و النقض بدون إحالة وعرضيا مع الإحالة .

وحيث و جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضدهما أن

1- من آثار البيع حلول المشتري محل البائع في ما له من الحقوق و الالتزامات تطبيقا للفصل 241 من م ا ع و قد تولى منوباه إعلام المالك بانتقال ملكية الأصل التجاري إليهما بموجب المحضر عدد 38460 المؤرخ في 2014/2/21 و ابرءا ذمتهما من جهة معاليم الكراء مقابل وصل من المالك نصص صلبه على كونها غرامات تصرف إلى حين البت في قضية الأكرية.

2- المحلين الواقع التنظير بهما لا يبعدان عن المكرى سوى بعض الدقائق و موقعهما يشهد كثافة سكانية عالية مما يدل على وجود نشاط تجاري معتبر.

3- لجوء منوبيه للمحكمة كان بهدف تحديد القيمة الكرائية العادلة سواء بالترفيع أو التخفيض.

و عليه طلب الحكم برفض مطلب التعقيب أصلا إذا كان مقبولا شكلا.

المحكمة

عن المطعن المتعلق بخرق أحكام الفصول 191 و ما بعده من م ت و 240 من م ا ع و 19 من م م م ت

حيث تمسك المعقب بكون التنبيه المؤسسة عليه قضية الحال لم يكن موجها للمعقب ضدهما و إنما لمعاقده (مح. الح) وعليه فان قيامهما يكون من غير ذي صفة طالما أنهما لم يدليا بما يفيد إشهار كتب إحالة الأصل التجاري بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية و بالجريدة اليومية و بالإدراج بالسجل الوطني للمؤسسات و لم يربطا الصلة بمالك الجدران.

وحيث و فضلا عن إقرار المعقب بصفة المعقب ضدهما كمكتريين للعقار المستغل به أصلهما التجاري طيلة أطوار التداعي الحالي و خلال التداعي التام بالحكم الابتدائي عدد 28352 الصادر بتاريخ 2014/11/10 و بمناسبة تمكينهما من وصولات في إثبات خلاص معاليم إشغال العين المأجورة فانه من المسلم به قانونا و فقها و قضاء أن المحال له يحل بحكم القانون محل المحيل في جميع ما له من حقوق و التزامات تطبيقا للفصل 241 من م ا ع بما يفتح للمعقب ضدهما بوصفهما محالا لهما ملكية الأصل التجاري المستغل بالمكرى الصفة و المصلحة في القيام بطلب تقدير قيمة الكراء العادلة و المنازعة في معين الكراء المقترح من مالك الجدران على المالك السابق للأصل التجاري بموجب المحضر عدد 8747 المحرر بواسطة عدل النفيذ "م.ب." بتاريخ 2013/11/22 وفق ما يقتضيه الفصل 19 من م م م ت سيما و أنهما محجوبان

خلال هذا الطور عن تقديم ما يفيد إشهار إحالة أصلهما التجاري تبعا لعدم المنازعة في ذلك أمام محكمتي الموضوع الأمر الذي يوجب رد هذا الدفع.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية و هضم حقوق الدفاع و ضعف التعليل

حيث تمسك المعقب بأن القرار المنتقد تبنى نتيجة الاختبار المجرى بواسطة الخبير رغم عدم تقيده بعناصر التقدير المبينة بالفصل 22 من قانون الملك التجاري من حيث التنظير بمحلات لا تقع بنفس المنطقة الواقع بها المكرى و لا تتوافق مع طبيعة النشاط و إدلائه بعقد كراء لمحل مجاور يتضمن قيمة كرائية بقدر 720 دينار.

و حيث و فضلا عن أن هذا الدفع يستهدف مناقشة محكمة القرار المنتقد في اجتهادها الذي لا رقابة عليه من محكمة التعقيب طالما أنه استند إلى ما له أصل ثابت بالملف فقد استبان بالرجوع إلى مستندات القرار المخدوش فيه أن محكمة القرار المنتقد عللت رأيها تعليلا سليما في تبنيها لتقرير الخبير "ع.د." بمقولة أن تقديرات الخبير المنتدب من طرف محكمة البداية استندت إلى التنظير بمحلات مجاورة و إلى القيمة الحقيقية للعقار أرضا و بناء و إلى مؤشر الأسعار الذي لم يشهد تغيرا وهي العناصر القانونية التي تضمنها الفصل 22 من قانون الملك التجاري .

و حيث ان المحكمة متى اطمأنت إلى نتيجة الاختبار و أخذت بأسبابه فان تبنيها له و اعتماده أساسا لحكمها لا ينطوي منها على هضم لحق الدفاع طالما أن في الاختبار الذي اعتمدته ما يكفي من المعطيات للحكم في النزاع و إعطاء كل ذي حق حقه و أن محكمة الموضوع بما تستقل به من سلطة في وزن الدليل تملك مطلق الحرية في تقدير جدية الطلب و وجاهته وفق ما استقر عليه فقه قضاء هاته المحكمة (تعقيبي عدد 35518 مؤرخ في 1995/3/8 ن. ص. 471/ تعقيبي عدد 60271 مؤرخ في 1997/11/6 ن. ج .1 ص. 39).

وحيث أن هذا الدفع لا يقوم على سند صحيح و تعين تجاوزه.

عن المطعن المأخوذ من تجاوز السلطة

حيث تمسك المعقب بأنه كان على المحكمة الإبقاء على معين الكراء المعمول به بين الطرفين و رفض الترفيع دون الحط من معين الكراء ضرورة أن التنبيه بمراجعة الكراء لم يصدر عن المتسوغ و إنما عن المالك وهو ما أورث قضاءها تجاوزا في السلطة.

و حيث استبان بالرجوع إلى مظروفات الملف أن الدعوى التي رفعها المعقب ضدهما في تقدير قيمة الكراء العادل إنما مبناها محضر التنبيه الموجه لمالك الأصل التجاري من مالك الجدران بموجب الرقيم عدد 8747 المحرر بواسطة عدل التنفيذ

بتاريخ 2013/11/22 و عليه فان مطلب التعديل المرفوع من المحال لهما (المعقب ضدهما) لا يمكن أن ينحرف عن مناط و مقومات مطلب التعديل الموجه من مالك الجدران و رغبته في الترفيع في معين الكراء إن توفرت شروطه أو الإبقاء على المعين المعمول به بين الطرفين إن لم تتوفر شروط التعديل و لا يمكن أن تخرج عن بوتقة محضر التنبيه في الترفيع في معين الكراء و رغبة مالك الجدران في الترفيع في معين الكراء سيما و قد ثبت من الحكم عدد 28352 الصادر بتاريخ 2014/11/10 أن مطلب الحط من معين الكراء المجسم من المعقب ضدهما بموجب المحضر عدد 38459 المؤرخ في 2014/2/21 لم يحظ بالقبول و عليه فان محكمة القرار المنتقد لما تجاوزت رغبة مالك الجدران في الترفيع في معين الكراء و قضت بالحط منه تكون قد أساءت فهم القانون و انحرفت عن سياق الدعوى التي تأسست استنادا إلى مطلب في الترفيع و لم يكن مبناه الحط من معين الكراء بما يوجب قبول هذا المطعن.

و حيث أفلح المعقب جزئيا في طعنه واتجه إعفاؤه من الخطية و إرجاع المال المؤمن اليه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت.

ولهاته الأسباب

قـــررت المحكمـــة قبـــول مطلـــب التعقيـــب شـــكلا وأصـــلا ونقـــض الحكـــم المطعـــون فيـــه وإحالـــة القضـــية علـــى محكمـــة الاســـتئناف بـ لإعـــادة النظـــر فيهـــا مجـــددا بهيئـــة أخـــرى وإعفـــاء الطـــاعن مـــن الخطيـــة وإرجـــاع المـــال المـــؤمن إليه.

صـــدر هـــذا القـــرار بحجـــرة الشـــورى بتـــاريخ 2020/6/1 عـــن الـــدائرة المدنيـــة الاولـــى المتركبـــة مـــن رئيســـها الســـيد وعضـــوية المستشـــارين الســـيدين و وبحضـــور المـــدعي العـــام الســـيد و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

و حرر في تاريخه.