

الجمهورية التونسية
الحمد لله،
وزارة العدل
محكمة التعقيب
ع-77851دد القضية
تاريخ القرار: 2025/9/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/10/2 تحت ع-6420دد من الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : ***** ، القاطن ب ***** ، نائبه الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

ضد : ***** ، القاطن ***** ، نائبه الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

طعنا في القرار الاستئنافي (ملك تجاري) ع-30631دد الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 2023/02/20 و القاضي نصه : "نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه فيما قضى به بخصوص معين الكراء وذلك بالحط منه إلى مبلغ (180,000د) في الشهر وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع المال المؤمن بعنوان ذلك إليه وحمل المصاريف القانونية على الطرفين أنصافا بينهما."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة محضر عدل تنفيذ ع-26678دد بتاريخ 2024/10/30.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2024/10/31 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة .

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

من حيث الشكل:

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

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل –المعقب ضده الآن- أمام محكمة البداية عارضا أن في تسوغه من المدعى عليه محل التداعي المعد لبيع الأكلة السريعة وذلك بمقتضى عقد تسويغ معرف بالامضاء في 2000/2/8 ومسجل في 2017/2/8 بمعين كراء شهري وصل إلى حدود 180 دينار ، وانه تلقى تنبيها تجاريا من المدعى عليه بموجب محضر عدل تنفيذ عدد 10069 بتاريخ 2021/06/23 على معنى أحكام الفصل 27 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية يتضمن اعلامه برغبته في إنهاء العلاقة الكرائية مع استعداده لتجديدها بحساب 800,000د في الشهر ، وأن المبلغ المعروض مشط ، طالبا على ذلك الأساس الاذن بتكليف خبير مختص في الأكرية التجارية لتقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرى ثم الحكم طبق معين الكراء الذي سيقدره الاختبار إن انجز على الوجه التام.

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ 2021/11/24 حكمها عدد 3039 "ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية بين المتداعيين بخصوص المكرى الموصوف بعريضة الدعوى بمعين كراء شهري قدره 245,641د وذلك بداية من 23 جوان 2021 وتنصيف المصاريف القانونية بين الطرفين ومنها أجره الاختبار المعدلة بخمسائة دينار (500,000د)".

فاستأنفته المحكوم ضدها أمام محكمة الدرجة الثانية ورسمت القضية تحت ع-30631دد وبتاريخ 2023/02/20 أصدرت المحكمة القرار المبين نصه أعلاه .

وحيث تولى المحكوم ضده الطعن في هذا القرار بالتعقيب بواسطة محاميه ناسبا له ما يلي:
مستندات التعقيب :

مطعن الوحيد : في خرق أحكام الفصل 22 و 25 من قانون الأكرية التجارية :

قولا بأن محكمة القرار المنتقد قد أساءت تطبيق الفصلين 22 و 25 من قانون الأكرية التجارية على اعتبار أن الفصل 22 من القانون المذكور قد حدد العناصر التي يأخذها الخبير بعين الاعتبار لاحتساب القيمة الكرائية ، في حين أن معدل هذه العناصر مجتمعة يمثل القيمة الكرائية التي يقع اعتمادها كمقياس موضوعي للتعديل الى جانب عنصر الثلاث سنوات المنصوص عليها بالفصل 25 من قانون 1977.

وطلب المعقب الحكم بقبول التعقيب شكلا وأصلا و نقض القرار المطعون فيه دون إحالة .
الرد على مستندات التعقيب :

قولا بأن الخبير المنتدب من قبل محكمة البداية قد حقق بان نسبة ارتفاع السعار و غلو المعاش قدرها 19.404% وبذلك فهي لم تتجاوز نسبة 25% التي تمثل ربع قيمة كراء محل النزاع بما يكون معه الشرط الوارد بالفصل 25 من قانون الأكرية التجارية غير متوفر في قضية الحال

، علاوة على ان الطاعن تمسك خلال الطور الاستئنافي بان الزيادة في معالم الكراء تتم بصفة منتظمة إلى أن بلغت 180 دينار خاصة وان مساحة المحل لا تتجاوز 22.65 متر وحالته المادية أقل من المتوسط ، بما يكون معه القرار المنتقد في طريقه وقد أحسنت المحكمة التي أصدرته تطبيق القانون وعللت حكمها تعليلا مستساغا واضحا .

وطلب المعقب ضده قول ما يقتضيه القانون في خصوص قبول مطلب التعقيب شكلا من عدمه وفي الأصل برفض المطلب .

المحكمة

عن المطعن الوحيد :

حيث لا جدال في أن التداعي الحالي يتعلق بالمنازعة في معلوم الكراء المعروض والتي تخضع لموجبات الفصول 22 و 24 و 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25.

وحيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد خرق أحكام الفصلين 22 و 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 سالف الذكر ، لما انتهت الى القول بعدم توفر أحد شروط الفصل 25 من قانون الأكرية التجارية المتعلق بحصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية من شأنها أن تدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة الكراء .

وحيث ضبطت أحكام الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 العناصر الواجب اعتمادها من قبل أهل الخبرة لتحديد القيمة الكرائية العادلة والمتمثلة في :

1- عنصر المقارنة والتنظير بالمحلات المشابهة .

2- عنصر ارتفاع المعدل العام للأسعار .

3- عنصر مدخول العقار على أساس قيمته أرضا وبناء .

وحيث إن معدل العناصر المجتمعة يمثل القيمة الكرائية المعتمدة كمقياس للتعديل .
وحيث اقتضى الفصل 25 من ذات القانون على أن مطلب التعديل لا يمكن تقديمه إلا بمضي ثلاثة أعوام على الأقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل أو بعد الشروع في التسويغ المجدد .
ولا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب إلا إذا طرأت تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة المعينة بوجه التعاقد أو بموجب حكم عدلي ..."

وحيث يفهم من أحكام الفصل 25 المستعرض نصه أنه لقبول مطلب التعديل يشترط توفر شرط زمني يتعلق بمضي مدة ثلاث سنوات عن استغلال المكروى أو بعد الشروع في التسويغ المجدد ، كما يشترط شرط موضوعي وهو متمثل في حصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة .

وحيث تبين بالاطلاع على أسانيد القرار المعقب أن المحكمة التي أصدرته قد بررت حكمها بنقض حكم البداية -الذي قضى بتجديد العلاقة الكرائية استنادا على معين الكراء الجديد المحدد بالاختبار سند الدعوى- ، بناء على عدم توفر الشرط الموضوعي المتمثل في حصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة ، قولا بأن النسبة التي حددها الخبير في خصوص ارتفاع مؤشر الأسعار وغلو المعيشة لم تتجاوز ربع قيمة الكراء للتوصل للنتيجة المستخلصة بحكمها ، والحال أن معدل العناصر المجتمعة التي ضبطها الفصل 22 المذكور ، يمثل القيمة الكرائية التي يقع اعتمادها كمقياس موضوعي للتعديل الى جانب عنصر الثلاث سنوات ، و بالتالي تكون محكمة القرار المخدوش فيه قد أخطأت في فهم وتطبيق أحكام الفصلين 22 و 25 قانون الأكرية التجارية ، بما يضحى معه قضاؤها عرضة للنقض من هذه الناحية .

وحيث وطالما وفق المعقب في طعنه فإنه من المتجه اعفاؤه من الخطية وارجاع معلومها المؤمن بذلك العنوان له طبقا للفصل 184 من م م م ت .

ولهذه الأسباب ،

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا و نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب***** لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025/9/29 عن الدائرة الرابعة برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .

وحرر في تاريخه