

ع 78453 القضية

تاريخ القرار : 2025/09/30

اصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ 2024/10/29 من قبل الأستاذة ***** المحامية لدى
التعقيب

نيابة عن:

المعهد العالي للتكنولوجيا ***** في شخص ممثله القانوني المعين محل مخبرته بمكتب محاميته الأستاذة *****
الكائن ب *****

ضد:

***** المعين محل مخبرته بمكتب محاميه الأستاذ ***** الكائن *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت عدد 62009 بتاريخ 2024/07/09
و القاضي نصه "نحائيا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بالخط من المبلغ المحكوم به لقاء
معينات كراء غير خالصة عن المدة من غرة جويلية 2011 الى 30 مارس 2014 الى اثنين وتسعين الف وثلاثمائة
وواحد وعشرين دينار ومليمات 500 (92.321، 500) كالزام المستأنف بان يؤدي للمستأنف ضده مبلغ مائة
وتسعة الاف وسبعمائة وسبعة وسبعين دينار ومليمات 950 (109.777، 950د) لقاء معينات الكراء المتعلقة
بالفترة الممتدة من 1 اكتوبر 2016 الى 18 ديسمبر 2018 و برفض الدعوى فيما زاد على ذلك وباعفاء المستأنف
من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه وبحمل المصاريف القانونية عليه

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغ نظير منها إلى المعقب ضده بتاريخ 2024/11/28 بواسطة

العدل المنفذ ***** حسب محضره عدد 4169 والمودعة بتاريخ 2024/11/28

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذ ***** نيابة عن المعقب ضده و

الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا مع الحجز

بعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفي جميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية التي أوردتها القرار المطعون فيه قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى المحكمة الابتدائية بتونس بالقضية عدد 23814 عارضا ضمن عريضتها بواسطة نائبه أنه في تسوغ المدعى عليه في الاصل (المعقب ضده الان) "المعهد العالي للتكنولوجيا" ***** " المحل المعد للتعليم والتكوين والخدمات بمقتضى عقد كراء مسجل بتاريخ 23 نوفمبر 2010 والذي تضمن في فصله الثالث بأن معين الكراء حدد بمبلغ 4500د في الشهر الواحد مع الترفيع فيه إلى مبلغ 9000د عند تحويز المستأجر بالطابقين الأول والثاني والمستودع والساحة وأن المتسوغ تسلم المفاتيح بواسطة عدل التنفيذ ***** بتاريخ 12 نوفمبر 2010 الذي تضمن إقرار الممثل القانوني للمطلوب تسلم المفاتيح مضيفا أنه تولى تهيئة وأعلمه بأنه جاهز للإستغلال منذ تاريخ 02 فيفري 2011 إلا أنه رفض تسلم المفاتيح طبق ما يثبتته محضر تصريح ومعاينة بتاريخ 02 فيفري 2011 فتولى توجيه محضر تنبيه وتذكير للمدعى عليه بتاريخ 10 فيفري 2011 لإعلامه بأن مفاتيح "*****" جاهزة ثم وجه له محضر تنبيه ثاني بتاريخ 08 جوان 2011 لتذكيره برفضه تسلم المفاتيح وبأن الطابق الأول جاهزا للإستغلال منذ تاريخ 08 جوان 2011 وأن معلوم الطابق الأول الجاهز للإستغلال بداية من 01 جوان 2011 محدد بألف وخمسمائة دينار وفقا للإتفاق الحاصل بين الطرفين وبالتالي فإن معين الكراء سيصبح بداية من 01 جويلية 2011 مقدرا بمبلغ 6000 د شهريا بإعتبار إضافة معلوم كراء الطابق الأول وإن المدعي عليه تسلم مفاتيح الطابق السفلي ***** ومفاتيح الطابق الأول وفقا لما يثبتته محضر الاتفاق المحرر بتاريخ 07 جوان 2011 وبذلك يكون قد تسلم مفاتيح الطابق الأرضي والطابق العلوي

والطابق السفلي ***** والطابق الأول وتحوز بهم إلا أنه تقاعس عن دفع معينات الكراء بداية من شهر جويلية 2011 فتولى التنبيه عليه بدفع ما تخلد بذمته بمقتضى محضر التنبيه المحرر بواسطة عدل التنفيذ ***** بتاريخ 08 ديسمبر 2011 لقاء معينات الكراء من شهر جويلية 2011 إلى شهر فيفري 2012 البالغة 48000 بحساب 6000 شهريا طالبا تبعا لذلك وتأسيسا على أحكام الفصول 767 و 768 من م إ ع القضاء بإلزام المدعى عليه بأداء معينات الكراء المتخلدة بذمته عن الأشهر الممتدة من شهر جويلية 2011 إلى فيفري 2012 بحساب 6000 د شهريا أي ما جملته 48000 د وتغريمه لفائدته بألف دينار بعنوان أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

كما تولى المدعى في الأصل المعقب الآن المعهد العالي للتكنولوجيا رفع القضية الابتدائية عدد 22987 ضد المدعى عليه في الأصل المعقب ضده الآن ***** عارضا أنه في تسوغه المحلين بصدد البناء من مالكة المدعى عليه الذي تعهد بإعدادهما حسب مثال هندسي كمركز للتعليم والتكوين وللخدمات بمقتضى عقد مؤرخ في 12 جويلية 2010 مسجل في 23 نوفمبر 2010 وأنه بالرغم من أن التسويغ ينطلق من أول أكتوبر 2010 إلا أنه بتاريخ المعاينتين الأولى في 25 ديسمبر 2011 والثانية في 31 أكتوبر 2011 وإلى حد تاريخ محضر التنبيه المؤرخ في 10 نوفمبر 2011 ورغم تسلم المدعى عليه المبلغ 50 ألف دينار فإن هذا الأخير لم يسلمه كامل الطابق الثاني والساحة المعدة لراحة التلاميذ وغرفتين إحداهما بالطابق الأرضي والثانية بالطابق الأول والمصعد الكهربائي والتكيفة الهوائية المركزية من الطابق الأرضي والميزانين إلا في 12 نوفمبر 2010 أي بتأخير حوالي ستة أسابيع و لم يجهز قاعة الإعلامية بجواجز و لم يجهز مرحاض الطابق الأرضي بباب خارجي إلا في 05 جانفي 2011 ولم يزود المحل بالماء والكهرباء إلا في 05 و 14 مارس 2014 ولم يمكنه من الطابق الأرضي والطابق السفلي إلا في 07 جويلية 2011 بعد تسجيل العديد من الإحتراقات ولم يجهز شبائيك المكاتب بالطابق الأرضي وشباك الطابق السفلي بواقيات حديدية إلا في 30 جويلية 2011 ولم يجهز مرحاض مكتب المدير بالطابق الأرضي بباب إلا في 15 أكتوبر 2011 وقد أقر المدعى بكل هذه النقائص متعهدا بتلافي بعضها وبعدم تلافي البعض الآخر ملتزما بتعديل معين الكراء على هذا الأساس إلا أنه قام بتعديل أحادي لا يتناسب مع النقائص المشار إليها بما أضحي معه المدعى محقا في طلب التقيص من معين الكراء طالبا إستنادا لأحكام الفصلين 758 و 759 من م إ ع تحديد مدة عدم إستحقاق المسوغ لمعين الكراء إمكانية الإنتفاع بالمكرى وتقدير معين الكراء حسب الإنتفاع التدريجي بالمكرى وتماشيا مع صلاحية هذه الأجزاء لما أعدت له من عدمها ولإجراء الحساب بين الطرفين على أساس ما قبضه المدعى عليه من تسبقة وتقدير معين الكراء

النهائي للمكرى تنقيصا مما تضمنه العقد على أساس حالة المكرى النهائية وعلى ضوء هذه التقديرات لتحرير الطلبات النهائية الأخيرة وإلزام المدعى عليه بألف دينار لقاء كلفة دفاع ومصاريف قانونية.

وحيث قررت محكمة البداية ضم القضية 23814 للقضية عدد 22978 للبت فيهما بقرار واجد وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية حكمها عدد 23814/22987 بتاريخ 11 ماي 2015 القاضي إبتدائيا بتنقيص قيمة معينات الكراء محل التداعي المسوغ وتقديرها بمبلغ خمسة آلاف وأربعمائة دينار شهريا (5400.000د) وإلزام المعهد الأعلى للتكنولوجيا ***** في شخص ممثله القانوني بأن يؤدي للمسوغ ***** مبلغ مائة وثمانية وعشرين ألف ومائتي دينار (128200.000د) لقاء معينات الكراء غير الخالصة عن الفترة الممتدة من شهر جويلية 2011 إلى موفى مارس 2014 ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك وإبقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائمين بها.

فإستأنفه المدعى في الأصل في القضية عدد 22987 المعهد الأعلى للتكنولوجيا ***** وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 86546 بتاريخ 24 جوان 2016 والقاضي نهائيا بقبول الإستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الإبتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنف في شخص ممثله القانوني بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض الإستئناف العرضي موضوعا

فتعقبه المحكوم ضده المعهد الأعلى للتكنولوجيا ***** ناعيا عليه تحريف الوقائع وخرق القانون فأصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 42478 بتاريخ 28 ديسمبر 2016 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الإستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه إستنادا على خلل شكلي متمثل في خرق الفصل 121 من م م ت باعتبار أن ذلك الحكم لم يكن ممضى من طرف كامل الهيئة الحاكمة.

وحيث بعد إعادة نشر القضية من المسوغ وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية كمحكمة إحالة حكمها عدد 7644 الصادر بتاريخ 07 ماي 2019 والقاضي نهائيا بقبول الإستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الإبتدائي مع تعديل نصه وذلك بالترفع في المبلغ المحكوم به لقاء معينات كراء إلى مائة وثمانية وسبعين ألف ومائتي دينار (178.200.200د) لقاء معينات كراء غير خالصة عن المدة من شهر جويلية 2011 إلى مارس 2014 ومبلغ مائة وأربعين ألفا وأربعمائة دينار (140.400.000د) لقاء معينات كراء عن المدة

من شهر جانفي 2016 إلى فيفري 2018 ومبلغ أربعة وخمسين ألف دينار (54.000.000) لقاء معينات كراء عن المدة من شهر مارس 2018 إلى ديسمبر

فتعقبه المحكوم ضده المعهد الأعلى للتكنولوجيا ***** ناعيا عليه تحريف الوقائع وخرق القانون فأصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 77931 بتاريخ 2020/03/04 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الإستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه إستنادا الى ان محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت ان تسليم المكري قد حصل رغم وجود نقائص و عيوب بالمكري كما لم تقف على ما تضمنه ملف القضية من مؤيدات تحدد البداية الفعلية للتسويق بخصوص الجزء الأول من المكري و تدرجه و ما لذلك من تأثير على تحديد معين الكراء الغير خالص و تحديد بداية خصم التسبقة للمتسوغ

وحيث بعد إعادة نشر القضية من المدعي في الأصل وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية كمحكمة إحالة حكمها المضمن نصه بالطالع فتعقبه المدعى عيه في الأصل بواسطة نائبه ناعيا عليه ما يلي

المطعن الوحيد :ضعف التعليل

بمقولة ان محكمة الحكم المنتقد استبعدت نتائج الاختبار واعتمدت منهجية غير موضوعية وغير مرتبطة بعناصر ثابتة وتولت التقدير بدون تحديد المعيار أو المقياس الموضوعي في تقدير الأكرية التجارية ومعتبرة ذلك من قبيل الاجتهاد المطلق للمحكمة وبالرجوع الى عقد الكراء والامثلة الهندسية للبناية وطبيعة. و تولت القيام تلقائيا بما هو من مشمولات أهل الخبرة في مجال الاكرية واستخلصت نتائج غير مقترنة بعناصر موضوعية قابلة للمراقبة بما يجعل هذا التمشي يؤدي الى نتائج جزافية غير قائمة على أسس قانونية و استخلصت المحكمة أن حرمان المعقب من استغلال الطابق الثاني خلال كامل مدة التسويق ومن الانتفاع بالساحة الى تاريخ 28 اكتوبر 2018 يستوجب التنقيص في معين الكراء بنسبة 27.5 بالمائة (22,5) بالمائة نسبة معين كراء الطابق الثاني 5 بالمائة نسبة معين كراء الساحة) على اعتبار ان تسويق الطابقين يمثل 45 بالمائة من قيمة المكري في حين يمثل معين استغلال الساحة 5 بالمائة منه . و ان هذه المنهجية ذات صبغة ذاتية وغير موضوعية وتدخل في باب الاجتهاد الجزائي والحال أن القضاء في مسائل دقيقة يقتضي الدقة الفنية والتقنية . و انه في حالة عدم احترام أعمال الخبير المأمورية المسندة اليه فانه يجب التحرير عليه وتكليفه باختبار تكميلي أو تعيين غيره من الخبراء وذلك حفاظا على الموضوعية اللازمة و أن أجزاء من المكري التي وقع تسليمها في 12 نوفمبر 2010 لم تكن مكتملة ولا يمكن احتساب معين الكراء استغلالها الا بداية من تاريخ 7

جويلية . 2011 و ان المعقب لم يتسلم ولم يستغل سوى 40 بالمائة من المكري التعاقدى فان معين الكراء المستوجب بداية من تاريخ 7 جويلية 2011 يساوي 2160 دينارا في الشهر (40) بالمائة من 5400 (د) وعليه فان معين الكراء المستحق عن الفترة الممتدة من 7 جويلية 2011 الى 18 جويلية 2018 .) يساوي 192,240 د (2160 د ضارب 89 شهرا) خاصة و ان المعقب سلم تسبقة عن معلوم الكراء قدرها 50 الف دينارا وسدد مبلغ 113400 دينارا عند تنفيذ حكم استعجالي يقضي بالخروج ان لم يدفع وعليه و أن المحكمة لم تكن مؤهلة ولم تقدم تبريرا منطقيا وموضوعيا لذلك التأهل الفني الذي يسمح لها أن تقوم بنفسها بأمر ذات صبغة الفنية لسيما وانه تم الاستنجد باهل الخبرة ابتدائيا الامر الذي جعلها تتبع منهجية غير علمية وغير دقيقة تضرر منه المعقب و طلب نقض القرار المطعون فيه والاحالة الى محكمة الاستئناف بتونس للنظر فيه بهية اخرى

و حيث أجاب نائب المعقب ضده انه وخلافا لما جاء بمستندات التعقيب فان محكمة الحكم المطعون فيه قد أحسنت تطبيق القانون و اعتمدت على معايير موضوعية للتوصل إلى النتيجة التي حددتها صلب القرار الاستئنائي المطعون فيه عدد 62009. و استبعدت نتائج الاختبار التكميلي بواسطة الخبير العدلي لأن الخبير المنتدب لم يبين قيمة الكراء حسب التدرج القانوني و الواقعي للتسليم وقيمة الكراء التي تعادل الجزء الذي وقع تسلمه و لان الاختبار التكميلي يتناقض و ما توصل إليه الخبير نفسه صلب نتيجة الاختبار الأصلي . و ان محكمة الحكم المطعون اعتمدت في النتيجة التي توصلت إليها على أسس فنية و اعتمدت على ما له أصل ثابت بملف قضية الحال من معائنات و انتهت صلب حكمها إلى تعليل مستساغ واقعا و قانونا . و ان محكمة الحكم المطعون فيه اعتمدت على معايير فنية سليمة و أخذت بعين الاعتبار النقائص في المكري و أن المطاعن المثارة من الخصم ترمي في حقيقة الأمر إلى مناقشة محكمة الموضوع في صحة ما اعتمدته من الناصر لتبرير قضائها وهو جدل موضوعي مشروع يبقى داخل إطار الاجتهاد المطلق لقضاة الأصل و طلب رفض مطلب التعقيب المقدم من الضد أصلا إن قبل شكلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد الماخوذ من ضعف التعليل

حيث عاب الطاعن على محكمة القرار المطعون فيه قضاءها بإلزامه بأداء معينات الكراء المطالب بها و الحال انه لم يتسلم ولم يستغل سوى 40 بالمائة من المكري كما نعى عليها عدم تحريرها على الخبير المنتدب وتكليفه باختبار

تكميلي أو تعيين غيره من الخبراء و قيامها تلقائيا بإجراء الحساب و الحال ان ذلك من مشمولات أهل الخبرة في مجال الاكزية بما يجعل قضاءها ضعيف التعليل موجبا للنقض

وحيث لا جدال ان الاختبارات هي من الوسائل الاستقرائية الهامة في مرحلة تحقيق الدعوى و هي وسيلة موضوعية خاضعة لاجتهاد محكمة الموضوع التي لها ان تتبنى ما جاء في نتيجة الاختبار من معطيات فنية فقط و تستبعد نتيجته او ان تلتفت عن بعضه او تتبنى البعض الاخر دون رقابة عليها في ذلك من قبل محكمة التعقيب

وحيث تبين بالاطلاع على اسانيد القرار المطعون فيه ان المحكمة مصدرته قد عللت حكمها بخصوص معينات الكراء المحكوم بها حسب التدرج القانوني و الواقعي لتسليم المكري من ذلك طبق محضر الاتفاق على تسليم مفاتيح المحرر بواسطة عدل الاشهاد ***** و جليسه بتاريخ 2011/11/07 بررت عدم اعتماد نتيجة الاختبار التكميلي المجرى بواسطة الخبير ***** لكونه لم يتولى تحديد معين الكراء المستحق حسب التدرج القانوني و الواقعي لتسليم المكري المثبت بالمحاضر و المعاينات و لكونه تولى احتساب معينات الكراء عن الفترة من 2014/04/01 الى ديسمبر 2015 و الحال انها ليست محل مطالبة و لكونه تولى طرح 40٪ من معين الكراء دون تقديم معطيات فنية وموضوعية كما انها احتسبت معينات الكراء بناء على المساحة التي تسلمها المتسوغ فعليا و كان تعليلها مستساغا بما له اصل ثابت بالملف و بالتالي يصبح ما تضمنه المطعن من قبيل النقاش الموضوعي الذي يهدف في حقيقة الامر الى مناقشة محكمة الموضوع في مدى تقديرها للوقائع و الأدلة التي اعتمدتها سنداً لحكمها و هو امر غير مقبول امام هذه المحكمة و اتجه لذلك رد المطعن المثار لعدم وجاهته و رفض مطلب التعقيب اصلا

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2025/09/30 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر المترتبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيد ***** و السيدة ***** وبحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه