

الجمهورية *****
الحمد لله,
وزارة العدل
محكمة التعقيب
عـ82858دد القضية
تاريخ القرار: 2025/9/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2025/02/27 تحت عـ 6584دد من الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : ***** , القاطنة ب ***** ***** ***** , نائبها الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

ضد : ***** القاطنة ب ***** ***** .

طعنا في القرار الاستئنافي (ملك تجاري) عـ32955دد الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 2024/10/28 و القاضي نصه : "نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بتجديد العلاقة الكرائية مع الترفيع في معين الكراء إلى حدود (883,457د) شهريا بداية من 2023/07/25 وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وتغريمها لفائدة المستأنف ضدها بمبلغ خمسمائة دينار (500,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجور محاماة و وحمل المصاريف القانونية عليها." وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة محضر عدل تنفيذ عـ27283دد بتاريخ 2025/03/26.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2025/03/27 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 المدعية في الاصل –المعقبة الآن- أمام محكمة البداية عارضة أنه في تسوغها من المدعى عليها محل التداعي المعد لبيع الأثاث بمقتضى عقد تسويغ معرف بالامضاء في 2008/10/9 ومسجل في 2008/10/13

وقد تجددت العلاقة الكرائية بين الطرفين بمعين شهري قدره 602,295د بداية من غرة سبتمبر 2018 بمقتضى حكم صادر في مادة الاكزية التجارية تحت عدد 2761 بتاريخ 2018/11/21 وقد تلقت تنبيهها من المدعى عليها بموجب محضر عدل تنفيذ عدد 12300 بتاريخ 2023/01/25 اعربت فيه عن رغبتها في الترفيع في معين الكراء الى حدود 1500 دينار وأن قيمة الكراء المقترحة مشطة للغاية وتتجاوز بكثير القيمة الكرائية العادلة , طالبة على ذلك الأساس الاذن بتكليف خبير مختص في الأكرية التجارية لتقدير القيمة الكرائية العادلة للمكرى ثم الحكم طبق معين الكراء الذي سيقدره الاختبار .

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ 2023/12/20 حكمها عدد 3221 ابتدائيا بتجديد العلاقة الكرائية الرابطة بين الطرفين مع الترفيع في مقدار الكراء الشهري الى 794,816د وذلك بداية من تاريخ التنبيه في 2023/01/25 وتنصيب المصاريف القانونية بين الطرفين ومنها أجره الاختبار المعدلة بثمانمائة دينار (800,000د).

فاستأنفته المحكوم ضدها امام محكمة الدرجة الثانية ورسمت القضية تحت عـ32955د وبتاريخ 2024/10/28 أصدرت المحكمة القرار المبين نصه أعلاه .

وحيث تولت المحكوم ضدها الطعن في هذا القرار بالتعقيب بواسطة محاميها ناسبة له ما يلي:
مستندات التعقيب :

المطعن الأول : في خرق أحكام الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية وضعف التعليل :

أ-عدم اعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها محل النزاع :

قولاً بأن تقرير الاختبار المنجز في القضية لم يأخذ بالاعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها محل النزاع متجاوزاً ما أوجبه الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية الذي تضمن ضبط المعايير الواجب اعتمادها في تقدير القيمة الكرائية العادلة وان عدم احترام أحكام الفصل المذكور أفضى إلى عدم توفيق الخبير المنتدب في تقدير معاليم الكراء التي لم تكن مطابقة للقيمة الكرائية العادلة خاصة انه اعتمد على محلات تنظير حديثة البناء والتسويغ وفي حالة جيدة ومجهزة بكافة المرافق .

ب-اختلاف محلات التنظير عن المحل موضوع النزاع من حيث تاريخ التسويغ ومن حيث النشاط :

قولا بان الاختبار استند الى محلات تنظير يرجع تاريخ تسويغها لتواريخ حديثة (سنة 2016 وسنة 2018 وسنة 2023) مقارنة بمحل النزاع الذي يرجع تسويغه لسنة 2008 , كما أن محلات التنظير في حالة جيدة مقارنة بمحل النزاع الذي يعد محلا قديما وبه رطوبة فضلا عن اختلاف النشاط بين المحلات المنظر بها و محل التداعي لاعتمادها على نشاط استهلاكي يومي على عكس محل النزاع الذي يتمثل نشاطه في بيع الأثاث وان محكمة القرار المنتقد لم تعلل قرارها تعليلا سليما ولم تقدر القيمة الكرائية العادلة وفق مقتضيات الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية ولم تناقش مسألة قدم المحل وحالة الرطوبة وتاريخ تسويغه وخصوصية النشاط الممارس به والمختلف عن محلات التنظير .

المطعن الثاني : في خرق أحكام الفصل 25 من قانون الأكرية التجارية وضعف التعليل :

قولا بأن العمل بالزيادة المحددة بتقرير الاختبار والمقدرة بـ 281,162 أدى إلى قيمة كرائية غير عادلة ومجحفة في حق المتسوعة خاصة إذا ما تم اعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها المحل , كما ان اعتماد الخبير المنتدب لمؤشر ارتفاع الأسعار دون الأخذ بالاعتبار لانخفاض المقدرة الشرائية للمواطن في ظل نشاط بيع الأثاث أضر بالطاعة وجعل القيمة المقدرة في غاية الشطط وهو ما أفضى إلى خرق محكمة القرار المنتقد لأحكام الفصل 25 من قانون الأكرية التجارية .

وطلبت المعقبة الحكم بقبول التعقيب شكلا وأصلا و نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة .

المحكمة

عن المطعين لتدخلهما واتحاد القول فيهما :

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 نعت الطاعة على محكمة القرار المنتقد خرق أحكام الفصلين 22 و 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 سالف الذكر , استنادا لكون الاختبار الذي تأسس عليه حكمها لم يأخذ بالاعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها محل النزاع ولاعتماده محلات تنظير مختلفة عن المحل المذكور ولمؤشر ارتفاع الأسعار دون الأخذ بعين الاعتبار لانخفاض المقدرة الشرائية للمواطن , مما جعل القيمة الكرائية المقدرة مشطية وغير عادلة .

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 من المقرر أن تقدير مدى وجهة أعمال الخبرة وتقرير اعتمادها من عدم ذلك تفعيلاً لأحكام الفصل 112 من م م م ت أو الإذن بإعادة الإختبار أو التحرير على الخبير فيما غمض من أعماله هو أمر خاضع لمطلق تقدير محاكم الأصل التي تظل حرة في تأسيس قضائها على أعمال الخبرة المأذون بها أو استبعادها أو الإذن بإعادتها وذلك لما لها من سلطة في وزن الدليل وفي جدية ما يطلب منها .

وحيث وخلافا لما تمسكت به الطاعنة من خرق لأحكام الفصلين 22 و25 من قانون الأكرية التجارية , فقد تبين بالاطلاع على أسانيد القرار المعقب أن المحكمة التي أصدرته قد استنفدت جهدها في الاستقراء والتحري واهتدت عن صواب إلى اعتماد نتيجة الاختبار بعد تصحيح ما شاب الاختبار المنجز في طور الابتدائي من اخلالات بموجب الاختبار التكميلي المنجز بالطور الاستئنافي بإذن منها , معتبرة أنه طالما تلافى الخبير المنتدب الأخطاء في الإحتساب التي شابت أعماله في خصوص كيفية احتساب القيمة الكرائية العادلة فإن أعمال الاختبار الأصلي والتكميلي تكون مبنية على أسس فنية وعلمية صحيحة , سيما وأن ذلك يدخل في نطاق سلطتها التقديرية وما لها من صلاحيات في تمحيص الأدلة وترجيح بعضها على بعض واعتمادها نتائج الاختبارات المأذون بها قضائيا أو استبعادها أو إمساكها عن تعيين خبير آخر لم تر أي ضرورة لتعيينه .

وحيث إن ما استخلصته محكمة القرار المعقب بشأن ما انتهت إليه تحقيقات الاختبار بخصوص القيمة الكرائية العادلة لمحل النزاع التي تتماشى وموقع المكرو ومساحته وحالته , والتي روعي فيها عنصر التنظير مع محلات تجارية أخرى مجاورة لمحل النزاع وعنصر مؤشر ارتفاع الأسعار بما يستجيب لمقتضيات الفصلين 22 و25 من قانون 1977 وهي قيمة اعتبرتها المحكمة عادلة ومناسبة , كان مبنيا على قراءة صحيحة للوقائع وحسن تقدير للأدلة المعروضة عليها وبتعليل سليم وضاف للنتيجة المنتهى إليها لا تشوبه أية مخالفة لأحكام الفصلين 22 و25 من قانون الأكرية التجارية أو أي ضعف في التعليل .

وحيث لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن الأسس التي انبنى عليها الحكم المنتقد , بما تعين معه ردها لخلوها من المستند الصحيح .

وحيث وطالما خابت المعقبة في طعنها فإنه من المتجه حيز معلوم الخطية المؤمن طبقا للفصل 184 من م م م ت .

ولهذه الأسباب ,

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025/9/29 عن الدائرة الرابعة برئاسة السيدة
***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** ***** وبمحضر المدعي العام السيد *****
ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .

وحرر في تاريخه