

الجمهورية التونسية
الحمد لله,

وزارة العدل
محكمة التعقيب

ع-84291دد القضية
تاريخ القرار: 2025/9/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2025/03/13
تحت ع-16964دد من الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : السيدة ***** , المعينة محل مخابراتها بمكتب
محاميها الاستاذ ***** الكائن ***** ***** ***** .

ضد : ***** , مقره ***** ***** ***** , محل
مخابراته بمكتب نائبه الأستاذ ***** الكائن ***** ***** ***** , ينوبه
الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع-98181دد 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 بالتخفيض في معين الكراء المعمول به بين الطرفين إلى
(320,900د) في الشهر الواحد وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل
المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة المستأنف ضده بخمسمائة دينار
(500,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة ."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة
محضر عدل التنفيذ ع-17010دد بتاريخ 2025/03/28.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق
المقدمة في 2025/04/11 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 أوردها الحكم المنتقد والاوراق التي
انبنى عليها قيام المدعي في الاصل -المعقب ضده الآن- أمام محكمة البداية
عارضاً أنه تسوغ من المدعى عليها محل التداعي لاستغلاله في نشاط إصلاح
شاحنات السيارات وتصليح وتركيب بلور السيارات بمقتضى عقد مؤرخ في
2004/4/3 ومسجل في 2007/06/16 بمعين كراء شهري بلغ 430 دينار
وانه بتاريخ 2021/04/30 تلقى تنبيهاً من المالكة بموجب محضر عدل تنفيذ
عدد 13635 اعربت فيه عن رغبتها في الترفيع في معين الكراء الى 900
دينار في الشهر طبقاً للفصلين 24 و25 من قانون الأكرية التجارية وتم
التنصيب بنفس المحضر على أحكام الفصل 27 من نفس القانون , وانه لا
يمكن تأسيس ذلك التنبيه في نفس الوقت على موجبات الفصلين 24 و25 من
قانون 1977 وعلى أحكام الفصل 27 لتعلق الأولين بتعديل الكراء والأخير
بإنهائه , مضيفاً بأنه يرفض الشروط الجديدة المقترحة من المالكة اعتباراً وانه
سبق وان قدم قضية في رسمت تحت عدد 9390 للمطالبة بتعديل معين الكراء
المعمول به بين الطرفين وذلك بالحط منه بالنظر للظروف الاقتصادية والصحية
الصعبة التي تعيشها البلاد منذ بداية سنة 2020 وذلك تأسيساً على التنبيه عدد
18398 الذي وجهه للمدعى عليها بتاريخ 2021/03/18 , طالباً على ذلك
الأساس ضم القضية للقضية عدد 9390 ثم الاذن بتكليف احد الخبراء من ذوي
الاختصاص لتحديد القيمة الكرائية العادلة للمكرى ثم الحكم بتعديل الكراء وذلك
بالحط منه الى 300 دينار في الشهر الواحد وحمل المصاريف القانونية على
المطلوبة .

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ
2022/04/18 حكمها عدد 9390 ابتدائياً بقبول مطلبى التعديل شكلاً وفي
الأصل بالتخفيض في معين الكراء المعمول به بين الطرفين إلى 321,500
في الشهر الواحد بداية من 18 مارس 2021 تاريخ التنبيه وحمل المصاريف
القانونية على الطرفين مناصفة بما في ذلك أجرة الاختبار المعدلة بتسعمائة
دينار (900,000د).

فاستأنفته المحكوم ضدها امام محكمة الدرجة الثانية ورسمت القضية
تحت ع-98181دد 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 :

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد قد أمسكت عن اعتماد معدل معينات الكراء الواردة بالعقود التي قدمتها للتنظير دون أي تفسير , كما أهملت دفعها المتعلق بدخل العقار ما أورثت حكمها هضماً لحقوق الدفاع وضعفاً في التعليل وخرقاً لأحكام الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية لسنة 1977 .

وطلبت المعقبة الحكم بنقض القرار المطعون فيه مع الاحالة .

الرد على مستندات التعقيب :

قولاً بأن الطعن يرمي في جوهره الى مناقشة محكمة الأصل في تقديرها لوقائع القضية واستخلاص وجه الفصل منها وهو امر موضوعي يرجع لتقديرها ولا يخضع لرقابة محكمة التعقيب طالما كان رأيها معللاً تعليلاً صحيحاً , ووقد اعتبرت محكمة القرار المعقب ضمن أسانيد حكمها أن الخبير المنتدب اعتمد عناصر التنظير عند تقديره للقيمة الكرائية العادلة للمكرى بعد المعاينة والتحري واستنتج ان معينات كراء المحلات المجاورة تتراوح بين 220د والتحرير في الشهر واعتمد مقاييس علمية ثابتة للوصول الى النتيجة التي انتهى اليها فكانت اعماله مطابقة لأحكام الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية وكانت نتيجة الاختبار المنجز في الطور الابتدائي متطابقة مع الاختبار المنجز بالطور الاستئنافي وهو ما يؤكد حرص محكمة القرار المطعون فيه على اتخاذ الاجراءات المناسبة للوصول للحقيقة , فضلاً على ان الطعن لم وطلب المعقب ضده التصريح بقبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه موضوعاً .

المحكمة

عن المطعن الوحيد :

حيث نعت الطاعنة على محكمة القرار المنتقد بضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع , كمخالفة أحكام الفصل 22 من قانون الاكزية التجارية لسنة 1977 لاستبعادها لعقود الكراء التي قدمتها للتنظير دون أي تفسير و إغفالها الجواب عن دفعها المتعلق بدخل العقار .

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 وجاهة أعمال الخبرة وتقرير اعتمادها من عدم ذلك تفعيلا 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 جاء بمستندات الطعن فقد تبين بالاطلاع على أسانيد القرار المعقب أن المحكمة التي أصدرته قد استنفدت جهدها في التثبت والتحري في أعمال الإختبار الذي تبنت نتيجته بأن بينت ضمن أسانيد حكمها بأن الخبير المنتدب قد تولى في مرحلة أولى تشخيص المكرب وضبط شكله وأقيسته ومساحته الفعلية المستغلة وعدد محتوياته بكل دقة واحتسب معين الكراء اعتمادا على عنصر التنظير وعنصر مؤشر السعار والحالة الاقتصادية وعنصر دخل العقار , منتهية إلى أن أعمال الإختبار كانت مطابقة لأحكام الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية وأن الطاعنة لم تأت بما من شأنه ان يدحض النتيجة التي توصل اليها الخبير المنتدب في تحديد قيمة الكراء .

وحيث وفي نفس السياق , فإن محكمة القرار المعقب تكون قد أحسنت تقدير الوقائع والأدلة المعروضة عليها , و أتت على طبيعة النزاع ومختلف نقاط الخلاف وجعلتها في إطارها القانوني السليم استنادا في ذلك إلى أوراق الملف ومظروفاته التي اطمأنت إليها وبتعليل واضح و مستساغ , كما التزمت بالقانون وتبنت ما هو ثابت من تقرير الإختبار الذي كان سليم المبنى والأسباب , وبات المطعن في جوهره يرمي إلى مناقشة محكمة القرار المنتقد في أخذها بالدليل الذي اطمأنت إليه واعتمدته واستخلصت النتائج القانونية منه بما يضحى معه عرضة للرد .

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 حجز 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 ***** و ***** وبمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .

وحرر في تاريخه