قـرار تعقيبى مدنى عـدد 7973

مـــــؤرخ فى 23 مـــارس 1972

صـدر برئاسة السيـد بلقاسـم الشـابى

المبـــدأ :

ـ القيمة الكرائية المقدرة طبق امر 1902/9/16 لا توظف معاليمها البلدية الا على العقار فقط واما الآلات الموضوعة بها فانها لا تعتبر من العقارات الحكمية المشمولة فى تلك القيمة . الا اذا كانت مما لا يمكن فصله عنها بسهولة دون الحاق ضرر بها . وتفريعا على ذلـــك فان الحكم الذى لم يبرز فى اسانيده كيفية التحامها والضرر الذى يمكن ان ينشا عـن فصلها يكون قضاؤه بشمولها فى القيمـــة الكرائية للعقار قاصر التسبيب ومستوجبا للنقض .

نصـــه :

الحمـد لله ،

اصدرت محكمة التعقيب القرار التالى .

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب الـذى قدمـه فى 21 نوفمبر 1970 المحامى الاستاذ الطاهر الاخضر نيابة عن الشركة التونسية العامة للصناعات القطنية ضد بلدية سوسة فى شخص رئيسها طعنا فى القرار المدنى عـدد 3833 ـ الصادر فى 19 جانفى 1970 من المحكمة الابتدائية بسوسة بصفتها محكمة استئناف لقرارات البلديةالمتعلقة بتقدير القيمة الكرائية والقاضى باعتبار القيمة الكرائية السنوية لكامل المصنع بما فيه من الآلات بالنسبة للاعوام 67 ـ 68 ـ 1969 هى 3،312،834،81 .

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن والرد عليها وعلى القرار المطعون فيه وعلى كافة الاجراءات .

وبعد الاطلاع على تقرير السيد وكيل الدولة العام لدى هذه المحكمة والاستماع لطلباته بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية .

من جهـة الشكـل ـ

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية فهو مقبول شكلا .

ومن جهـة الاصـل ـ

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المنتقد ان المعقب ضدها قدرت قيمة الكراء السنوى لعقار الطاعنة بمائة وعشرين الف دينار بالنسبة للاعوام 67 ـ 68 ـ 1969 فاعترضت عليه لدى اللجنة الخاصة بمراجعـة التقدير بالبلدية فاقرت هاته اللجنة تلك القيمةفاستانفته الطاعنة لدى المحكمة الابتدائية بسوسة فاصدرت هاته اذنا لثلاثة خبراء باعادة التقدير للعقار والآلات وبيـان هل الآلات ثابتة بالعقار وملتحمة به ام لا فحرر الخبراء ان تلك الآلات يمكن التنقيص منها بازالتها مع بقاء المعمل مستمرا فى عمله وقدروا قيمتها وقيمة البناء واستخلصت المحكمة القيمة التى حكمت بها وهذا الحكم هو محـل الطعن الآن .

وحيث استندت الطاعنة فى طلب النقض الى خـرق القانون لان الفصل الاول من الامر المؤرخ فى 16 سبتمبر 1902 يحصر تقدير القيمة الكرائية عن العقار وحده دون الآلات الموجودة به ولان الفصل 10 من مجلة الحقـوق العينية لا يعتبر تلك الآلات من العقارات الحكمية حـتى يمكن شمولها فى تلك القيمة الا متى كانت ملتحمة بالعقار بشكل يتعذر معه فصلها منه دون افسادها او افساد ما هى متصلة به وفى صورة الحال فان الآلات الموجودة بالمعمل لا يتوفر فيها هذا الشرط الضـرورى لنكون منه فهى الحقيقة منقولات يمكن فصلها عنه دون حصول ادنى مضرة لها او له ولذا فلا تعتبر عقار حكميا وفى وصف القرار لهـا بغير ذلك خـرق للقانون يوجب النقض .

فيما يتعلق بهذا المستند الوحيـد

حيث تضمن الفصل الاول من الامر المـؤرخ فى 16 سبتمبر 1902 (ان المعاليم البلدية توظف على العقار) وعرف الفصل الثالث من مجلة الحقوق العينية العقـار (بانه هو كل شىء ثابت فى مكانه لا يمكن نقله منـه بدون تلف) واضاف الفصل العاشر منها (تعد عقارات حكمية ما يضعه المالك بعقاره من الاشياء المنقولة والملتحمة

به بشكل يتعذر معه فصلها عنه دون افسادها او افساد ما هى متصلة به) .

وحيث ورد باسانيد القرار المنتقد ما يلى (حيث اثبت الخبراء عند التحرير عليهم ان التجهيزات التى وقع تقدير قيمتها هى متصلة بالبناءات وثابتة بالاسمنت ولا يمكن فصلها من العقار بسهولة دون الحاق ضرر به) .

وحيث تبين من مراجعة تقدير الاختبار والتحريرات الواقعة على الخبراء انه لا يوجد بها ما نسبه لهم الحكم المطعون فيه من ان تلك الالآت لا يمكن فصلها عن العقار بسهولة دون الحاق ضرر به وعلى العكس من ذلك فقد اثبت الخبراء ان الالآت الموما اليها قابلة للتغيير سواء بالزيادة او النقص بدون مضرة على المعمل الا انهم لم يبحثوا مسالة التحام الالآت بالجدران ولم يتعرضوا لمسالة الفساد الذى يمكن ان ينشا عن فصلها عنه بالرغم من اثارتها امام المحكمة وعليه فالحكم باعتبارها مندمجة فى العقار بدون تحقيق هذين النقطتين فيه ضعف يمنع محكمة التعقيب من مراقبة سلامة تطبيق القانون على وقائع القضية وبذلك فقد بات الحكم مستهدفا للنقض .

ولذا قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بسوسة لاعادة النظر فيها من جديد بواسطة حكام اخرين طبق القانون وارجاع المال المؤمن لمن امنه

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 23 مارس 1972 من الدائرة الثالثة المتركبة من رئيسها السيد بلقاسم الشابى ومستشاريها السيدين احمد الحسانى ومحمود بن عثمان بمحضر المدعى العام السيد الطيب بوقصه ومساعدة السيد عبد اللطيف الساحلى كاتب المحكمة ـ وحرر فى تاريخه .