الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل الحمـد لله

محكمــة التعقيـب

عـ25036.2015ـدد القضيــة

تاريخــه :2015-12-14

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 27 مارس 2015 تحت عــ730ــدد مــن الأستاذ المحامي لدى التعقيب.

نيابة عـن : "م".

ضــد : "ع" محاميه الأستاذ

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عــ16290ــدد الصادر بتاريخ 10 فيفري 2015 عن المحكمة الابتدائية بالقيروان بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعــة لهــا والقاضي :"قضت المحكمة بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بــإقرار الحكم الابتدائي مع حذف الفرع المتعلق بإلزام المطلوب بالخروج من المكــرى وتســليمه للمدعي خاليا من كل الشواغل كإكمال نصه وذلك بإلزام المستأنف بان يدفع للمستأنف

ضده مبلغ ثمانية واربعون دينارا ومليمات 300 (48،300) بعنوان أجرة تنبيه بالخروج وثلاثة عشر دينارا ومليمات (13،200) بعنوان استهلاك الماء وثمانية وثمانون دينارا ومليمات 300 (88،300) بعنوان معلوم استهلاك الكهرباء وبتخطية الطاعن بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده بثلاثمائة دينارا (300،000) لقاء أتعاب التقاضي وأجور المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ حسب محضره عـ149430ـدد بتاريخ 16 افريل 2015.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 17 افريل 2015 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 12 ماي 2015 من الأستاذ نيابة عن المعقب ضده.

والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا إن قبل شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) أمام محكمة ناحية القيروان عارضا انه بموجب عقد شفاهي سوغ للمدعي عليه (المعقب،حاليا) جميع العلو المعد للسكنى والمستودع المخصص لإيواء السيارة الكائن جميعها بنهج بمعين كراء شهري قدره 270،000 بداية من 2011/06/1 وقد رام المدعي استرجاع المكرى ونبه على المدعي عليه بضرورة مغادرته في موفى ماي 2012 بواسطة عدل تنفيذ إلا انه لم يحرك ساكنا لذا فانه يطلب الحكم بفسخ العلاقة الكرائية وإلزام المدعي بالخروج من المكرى كإلزامه بان يؤدي له مصروف التنبيه بعدل منفذ قدره 48،350 وتغريمه لفائدة المدعي بـ500،د000 لقاء الأتعاب ونفقات الدفاع.

وبعد استيفاء الإجراءآت القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـــ27019ـــدد بتاريخ 2014/05/30 يقضي ابتدائيا بفسخ العلاقة الكرائية القائمة بين طرفي النـــزاع وإلزام المطلوب بالخروج من المكرى وتسليمه للمدعي خاليا من كل الشواغل وبان يؤدي له مبلغ ألف وثمانمائة وتسعون دينارا (1890،000) لقاء ما تخلد بذمته من معينات كراء وتغريمه لفائدته بمائتي دينار (200،000) لقاء أتعاب التقاضي وأجـرة المحامـاة وحمـل المصاريف القانونية عليه.

وحيث استأنف المحكوم ضده الحكم المذكور فقضت المحكمة الابتدائية بالقيروان بوصـفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بموجب حكمها عـــ16290ـــدد السالف بيان نصه بالإقرار جزئيا.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه خرق القانون وهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل باعتبـار أن المعقب استأنف الحكم الابتدائي فتضرر من استئنافه وفي ذلك مخالفة لأحكـام الفصـلين 144 و145 من م م م ت إذ لا يمكن للطاعن أن يتضرر من طعنه كمـا انـه لا يمكـن للمحكمة أن تحكم بإلزام الطاعن بأداء معاليم الكهرباء والماء والحال انه ثبت أن المعقب قام بقطع الماء والكهرباء عنه لمنعه من البقاء بالمكرى بعد التنبيه عليه بالخروج وانه ثابت مـن محضر المعاينة أن المعقب ضده هو من كان يشغل الماء والكهرباء في الطـابق العلـوي في أشغال بناء كان يقوم بها مضيفا بان التنبيه الموجه إليه من طرف المطعون ضده باطل ومخالف لأحكام الفصل 793 من م ا ع ضرورة أن الفصل 791 من م ا ع لا ينطبق في قضـية الحال لأنه يتعلق بالعقود المكتوبة وهو غير صورة دعوى الحال الذي يتعلق بعقد شـفوي خاضع لأحكام الفصل 792 من م ا ع الذي يجعل المدة الكرائية هي التي وقـع عليهـا التسعير وهي شهر في قضية الحال عليه فانه لا يمكن منحه مدة نصف شهر فقط لمغـادرة المكرى وهو ما يعد خرقا لأحكام الفصل 792 من م ا ع مضيفا بأنه وحـتى في صـورة اعتماد أحكام الفصل 793 من م ا ع الذي أعطى المكترى الحق في الأجل الذي جعلـه العرف لإخلاء المحل فان مدة 15 يوما التي منحها المطعون ضده للطاعن ضمن تنبيه لإخلاء المحل غير كافية باعتبار أن المعقب أستاذ وكذلك زوجته وهو أب لطفلين مرتبطين بانتـهاء سنة دراسية مضيفا بأنه ثبت الخرق الواضح للقانون من خلال تركيز محكمة القرار المنتقد على واجبات المكتري في أداء معينات الكراء والحال انه ثابت في كل مراحل الدعوى أن المطعون ضده لم يسمح للطاعن باستغلال المكرى وعمد إلى قطع التيار الكهربـائي عـن الطابق العلوي وطرد التلاميذ من المستودع بل أكثر من ذلك قام بإحداث أشـغال بنـاء

كبيرة. وفي ذلك مخالفة منه لأحكام الفصل 748 من م ا ع الذي يوجب على المكرى عدم مشاغبة المكترى في الانتفاع بالمكرى وان إلزام الطاعن رغم ذلك بأداء معينات الكراء فيه مخالفة لأحكام الفصل 246 من م ا ع الذي يقتضي بأنه لا يمكن للدائن أن يطالب بالوفاء بالتزام طالما لم يثبت انه وفى من جهته بما هو مطالب به طالبا على هذا الأساس القضاء بقبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بالنقض والإحالة.

وحيث جاء في رد نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب بأنه لا وجه للطاعن للتمسك بأحكام الفصلين 144 و145 من م م م ت طالما أن المحكمة نظرت في ما وقع فيه الاستئناف أصليا ونظرت أيضا فيما تسلط عليه الاستئناف العرضي مبينا بأنه بخصوص المطعن المتعلق بأجل التنبيه بإنهاء العلاقة الكرائية فان تعرض المحكمة للأحكام المتعلقة بآجال التنبيه بالخروج من المكرى هو من باب التزيد طالما أنها قضت بحذف الجزء من الحكم الابتدائي المتعلق بالخروج من المكرى وأما بخصوص المطعن المأخوذ من سوء تطبيق أحكام الفصل 246 من م ا ع فانه وخلافا لما جاء بهذا المطعن فقد ثبت من محضر عرض المفاتيح بواسطة عدل التنفيذ أن المطعون فيه لم يسترجع المكرى إلا يوم 2012/12/27 وان المبدأ هو أن جميع المدة السابقة لذلك التاريخ مشمولة بعقد الكراء وبات من الواجب أداء معينات الكراء في شانها مضيفا بان فضلا عن ذلك فقد اعتمد المعقب على المغالطة أمام هذه المحكمة ضرورة انه لم يسبق له أن تمسك بمنعه من استغلال الطابق العلوي أثناء نشر القضية وإنما اكتفى بالقول أن الطاعن منعه من التدريس بالمستودع خلال شهر جوان 2012 وتناقض في ذلك مع شاهدته الوحيدة والمقدوح فيها مضيفا بان المطعون ضده ينفي قطعه للماء والكهرباء على المكرى وإذا تم ذلك فعلا فمن قبل شركتي الماء والكهرباء لعدم الخلاص كما أن محضر معاينة عدل التنفيذ الذي استند إليه الطاعن لا يفيد في شيء إخلال المطعون ضده بواجباته العقدية طالبا على هذا الأساس رفض مطلب التعقيب أصلا إن استقام شكلا.

وحيث جاء في تعليق نائب المعقب على رد المعقب ضده بأنه خلافا لما تمسك به هذا الأخير فان الاستئناف العرضي لا يخول الطلبات التي قضت بها محكمة القرار المنتقد ناهيك أن ردود المستأنف ضده كانت عامة وغير مقنعة مضيفا أن ردود المعقب ضده لم تتضمن ادنى مغالطات لان عقد الكراء الرابط بين الطرفين وحدة لا تتجزأ تضمن كراء المستودع والعلو الذي أراد المعقب استرجاعهما عنوة مبينا بان النسخة من محضر البحث الجزائي المرفق لتقريره يؤكد ذلك إضافة إلى شهادة الشهود التي احضرها لدى محكمة الدرجة الأولى طالبا تبعا لذلك القضاء وفق مستندات التعقيب.

عن جملة المطاعن لتداخلها ووحدة القول فيها:

حيث نعى المعقب على محكمة القرار المنتقد خرق القانون وهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل بمقولة انه استأنف الحكم الابتدائي فتضرر من استئنافه وفي ذلك مخالفة لأحكام الفصلين 145 و144 من م م م ت من جهة من جهة أخرى فان قضاء المحكمة بإلزامه بأداء معاليم الكهرباء والماء غير مؤسس لأنه ثابت من محضر المعاينة أن المعقب ضده قطع هذه الخدمات عنه واستغلها لخاصة نفسه مضيفا أن محضر التنبيه الموجه إليه من طرف الطاعن باطل لمخالفته أحكام الفصل 792 من م ا ع وكذلك لأحكام الفصل 793 من م ا ع مبينا بان خرق القانون ثابت أيضا من خلال تركيز المحكمة على واجبات المكتري في أداء معينات الكراء رغم ثبوت إخلال المطعون ضده بالواجب المحمول عليه والمتمثل في تمكين الطاعن من استغلال والانتفاع بالمكرى دون مشاغبة مخالفة بذلك أحكام الفصلين 246 و748 من م ا ع ومورثة حكمها ضعفا في التعليل موجب للنقض.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فان قضاء محكمة القرار المنتقد بإلزامه بأداء مبالغ مالية بعنوان أجرة محضر التنبيه ومعاليم الكهرباء والماء كان في إطار نظرها وبتها في الاستئناف العرضي المرفوع من قبل المطعون ضده وفق ما يقتضيه القانون وتخوله أحكام الفصل 143 من م م م ت ومن ثمة فانه لا وجه للتمسك بكونه لا يمكن أن يضار الطاعن بطعنه وان استناد المعقب إلى أحكام الفصلين 144 و145 م م م ت ليس من شانه القول بخلاف ذلك باعتبار أن أحكام هذين الفصلين تنطبق على حد السواء على الاستئناف الأصلي والاستئناف العرضي الأمر الذي يتجه معه رد هذا الدفع.

وحيث وبخصوص منازعة الطاعن في صحة محضر التنبيه بالخروج من المكرى الموجه إليه فانه فضلا عن كون هذه المنازعة لا طائل من ورائها طالما أن المطعون ضده تولى رفع الطلب في خصوص فرع الدعوى المتعلق بالخروج من المكرى وهو ما قضت به محكمة القرار المنتقد فان المحكمة قد أحسنت تطبيق القانون لما اعتبرت أن محضر التنبيه المذكور يعد مستوفيا لجميع شروطه الشكلية ولم يكن مخالفا لأحكام الفصل 792 من م ا ع ضرورة أن قراءة هذا الفصل لا تفضي إلى القول بضرورة أن يكون التنبيه قبل شهر في مثل وقائع دعوى الحال حيث يكون التسعير على أساس شهري بل وخلافا لذلك فان أحكام هذا الفصل جاءت لتأكد على انه "في صورة عدم تعيين مدة الكراء حملت على أنها هي التي وقع عليها التسعير دون أن يلزم في ذلك تنبيه إلا إذا كان في العرف ما يخالفه" وهو ما يفضي للقول بكون التنبيه الموجه للطاعن كان من قبيل التزيد وعلى كل فانه طالما لم يثبت هذا الأخير أن العرف يقتضي توجيه التنبيه قبل شهر من التاريخ المحدد للخروج فان هذا الأجل يبقى

خاضعا لمطلق اجتهاد محكمة الموضوع التي استقر رأيها في قضية الحال على أن اجل 15 يوما الممنوح من قبل المطعون ضده للطاعن للخروج من المكرى هو اجل معقول بما يتجه معه رد هذا الدفع أيضا

وحيث أن دفع المعقب من جهة أخرى بمخالفة محكمة القرار المنتقد لأحكام الفصلين 246 و748 من م ا ع بقضائها بإلزامه بأداء معينات الكراء رغم ثبوت مشاغبة المطعون ضده له في الانتفاع بالمكرى مردود عليه ذلك انه ثبت من محضر عرض المفاتيح المحرر بواسطة عدل التنفيذ أن المطعون ضده لم يتسلم المكرى من الطاعن إلا بتاريخ 2012/12/27 بما يقتضي منه خلاص معينات الكراء إلى التاريخ المذكور.

وان مشاغبة المطعون له على فرض ثبوته لا يمكن أن يؤسس للقول بجواز عدم خلاص معينات الكراء ضرورة أن الفصل 752 من م ا ع خول للمكتري في صورة مشاغبته من طرف المكري "أن يطلب حسب الأحوال أما فسخ الكراء أو تنقيص قيمة الكراء" بما كان يقتضي من الطاعن القيام وفق ما اقتضاه الفصل المذكور وعليه وطالما لم يثبت ذلك فان محكمة القرار المنتقد تكون قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت بإلزامه بأداء معينات الكراء عن المدة التي بقي المكرى في تصرفه الأمر الذي يتجه معه رد هذا الدفع أيضا.

وحيث يستخلص مما سبق بيانه بان مستندات التعقيب لم تأت بما من شانه أن يوهن القرار المنتقد الأمر الذي يتجه معه رفض مطلب التعقيب أصلا.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 14 ديسمبر 2015 عن الدائرة المدنية 22 المتركبة من رئيسها السيد حاتم الدشراوي وعضوية المستشارتين السيدتين حياة الخماسي ومنيرة البرقاوي وبحضور المدعي العام السيد محمد رضا بن طالب وبمساعدة كاتب الجلسة السيد توفيق المناصري.

وحرر في تاريخه