ع/س
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل **الحمـد لله**
محكمــة التعقيــب

عـ61229.2018ـدد القضيــة
تاريخــه :2019/04/17

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعــد الاطــلاع علــى مطلــب التعقيــب المقـدم فــي 2018/03/09 تحـت عــ454ــدد من الأستاذ "م.س"المحامي لدى التعقيب.

نيابـــة عـــن:"ر.ن" المعـــين محـــل مخابرتــه بمكتــب محاميــه المــذكور الأســتاذ "م.س" الكـــائن بـــ***

ضـــد: "م.ن" القـــاطن بـــنهج

محاميــه الأســتاذ "ع.ب" الكــائن مكتبــه بـ

طعنـــا فـــي الحكـــم الاســـتئنافي عـــ2195ـــدد الصـــادر بتـــاريخ 2017/11/23 عـــن المحكمـــة الابتدائيـــة بـ عنــد انتصــابها للقضــاء فــي المــادة المدنيــة بوصــفها محكمــة اســتئناف لأحكــام محاكم النواحي التابعة لها.

والقاضـــي نهائيـــا بقبـــول الاســـتئنافين الأصـــلي والعرضـــي شـــكلا وفـــي الأصـــل بـنقض الحكـم الابتـدائي والقضـاء مـن جديـد بـرفض الـدعوى لعـدم الاختصـاص الحكمـي واعفـاء المسـتأنف مـن الخطيـة وارجـاع معلومهـا المـؤمن إليـه كتغـريم المسـتأنف

ضده لفائدة المستأنف بأربعمائة دينار (400,000د) بعنوان أتعاب تقاضي وأجور محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "م.ر" حسب محضره عـ3138ـدد بتاريخ 2018/04/03.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018/04/06 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في 2018/04/26 من الأستاذ "ع.ب" المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضده والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا إن سلم شكلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه دون إحالة وإرجاع المال المؤمن.

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكم 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 الآن) لدى محكمة ناحية عارضا أن المدعى عليه المعقب ضده تسوغ من المرحومة "خ.س" جميع العقار المتمثل في مخزن معد لصنع الفخار الكائن بنهج *** بموجب كتب خطي معرف عليه بالامضاء لدى بلدية بتاريخ 1989/10/03 والمسجل بتاريخ 1998/04/17 لمدة سنة قابلة للتجديد بمعين كراء سنوي قدره (500,000د) وقد انتقلت ملكية المستودع إلى المدعي بموجب الحجة العادلة المحررة في 1995/02/10 وتولى العارض اعلام المدعى عليه بانتقال ملكية المكرى إليه بواسطة عدل ا لتنفيذ الأستاذ "ف.م" حسب رقيمه عـ25202ـدد بتاريخ 1995/11/15 إلا أن المطلوب تلدد عند دفع معينات الكراء المتخلدة بذمته لمدة 13 سنة وقد سعي المدعي إلى المطالبة بخلاص المبلغ وديا لصلة الرحم ورابط الأخوة التي تجمعهما لكن المطلوب امتنع عن ذلك مما اضطر العارض إلى التنبيه عليه بصفة قانونية بتاريخ 1998/01/14

و2011/09/03 وهو يطلب بناء على أحكام الفصل 23 من القانون عـ37ـدد لسنة 1977 اجراء المحاولة الصلحية بين الطرفين ثم لحكم بالزام المدعى عليه بالخروج من المكرى موضوع كتب التسويغ الخطي المعرف عليه والامضاء لدى وبلدية بتاريخ 1989/10/03 والمسجل في 1998/04/17 لانفساخ العقد وتغريمه لفائدة المدعي بألف دينار لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ24746ـدد بتاريخ 2014/07/11 يقضي ابتدائيا بفسخ عقد الكراء المبرم بين المدعى عليه والمدعوة "خ.س" المؤرخ في 1989/10/03 والزام المدعى عليه بالخروج من المكرى المتمثل في المستودع الكائن بنهج وتسليمه للمدعي شاغرا من كل الشواغل كالزامه برفع يده عن المساحة المستولى عليها والمقدرة بستة أمتار مربع وذلك بالزالة الجدار المحدث داخل المستودع طبقا للمثال التشخيصي الوارد بالاختبار المجرى من طرف الخبيرة السيدة "د.ت" في اطار القضية عـ24758ـدد كالزام المطلوب بأن يؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية:

1/(32,054د) لقاء محضر الاستدعاء للجلسة

2/(150,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنفه المحكوم ضده وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها السابق تضمين نصه وعدده وتاريخه بالطالع.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرق الفصلين 23 و39 و1458 من م م م ت:

لقد جاء بالفصل 23 من م م م ت أنه إذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي وبالرجوع إلى الدعوى موضوع قضية الحال فإن مقدار الكراء السنوي يقدر بـ(500,000د) بما يجعل قاضي الناحية مختصا طبق الفصل 39 من م م م ت إذ ان المعيار المستعمل في تحديد الاختصاص الحكمي طبق الفصل 23 هو مقدار المال المطلوب أو مقدار الكراء السنوي اذا تعلق النزاع بكراء وعبارة لا نزاع فيه تعود على معيار تحديد الاختصاص الحكمي واعتبار أنه إذا تمت المنازعة في وجود العلاقة الكرائية أو مقدار الكراء السنوي فإن الدعوى تصبح غير مقدرة وتدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية.

وبالنسبة للعلاقة الكرائية الرابطة بين المعقب والمعقب ضده فهي ثابتة بموجب عقد تام الموجبات القانونية ممضى من قبل

المعقب ضده ومسجل بالقباضة المالية ومحدد به صراحة مقدار الكراء السنوي بما يجعل الكراء ثابتا ومعيار تحديد الاختصاص الحكمي ثابتا ولا نزاع فيه.

وبالتالي خرقت محكمة القرار المنتقد أحكام الفصلين 23 و39 من م م م ت.

المطعن الثاني: خرق أحكام الفصول 39 و51 و52 من م م م ت:

لما اعتبرت محكمة القرار المنتقد أن الطلبات الأخيرة اشتملت فسخ الكراء ورفع يد المستأنف عن المساحة المستولى عليها بما يجعل قاضي الناحية غير مختص. في حين أن فسخ عقد التسويغ يؤدي حتما إلى اخراج المتسوغ من المحل ورفع يده عليه بما في ذلك ازالة التغييرات التي أحدثها والمكرى والاستلاء على 6 أمتار مربعة وادخالها في محل آخر وهي نتيجة حتمية وفرع للطلب الأصلي لا يؤثر على اختصاص حاكم الناحية.

كما خرقت محكمة الدرجة الثانية أحكام الفصلي 39 مرة ثانية باعتبار أن قاضي الناحية ينظر في دعاوى الحوز والطلب الأخير يتعلق باسترجاع حوز جزء من محل مملوك للمعقب بناء على تقرير اختبار مأذون به من محكمة البداية.

المطعن الثالث: ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

وذلك لما اعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه أن ملكية المكرى موضوع نزاع والحال أنه سبق الفصل في الملكية بصورة باتة بموجب حكم التسجيل مؤرخ في 2010/06/01 قاض بتسجيل المستودع لفائدة المعقب ورفض اعتراض المعقب ضده كما أهملت تماما جملة المؤيدات التي قدمها الطاعن والتي تثبت ملكيته للمكرى وتشمل تقريري اختبار الأول منجز بواسطة الخبيرة السيدة "د.ت" بمناسبة قضية في ابطال تنبيه بأداء معينات الكراء قبل الفسخ رفعها المعقب ضده والثاني منجز بواسطة الخبير "س.ف.ض" في اطار القضية الاستئنافية عدد 21387 وشهادتي الملكية ومثال هندسي بما يجعل حكمها مشوبا بضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع.

لذا طلب نائب المعقب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض حكم المحكمة الابتدائية بـ عدد 2195 بتاريخ 2017/11/23 وارجاع القضية لمحكمة الأصل للنظر فيها مجددا بواسطة هيئة أخرى.

المحكمة

عن المطعن الأول:

حيث اقتضى الفصل 21 من م م م ت أن مرجع النظر في القضايا يتحرر بمقتضى طبيعة الدعوى ومقدار المال المطلوب فيها.

وحيث اقتضى الفصل 23 من م م م ت في فقرته الأخيرة أنه "إذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي".

وحيث لا جدال في أن مرجع النظر الحكمي ودرجته يتحرران في جملة القضايا المرفوعة بمقتضى معيارين اثنين نص عليهما صراحة الفصل 21 من م م م ت وهما طبيعة الدعوى ومقدار المال المطلوب. أما في خصوص الدعاوى الناشئة عن عقد الكراء فإنه وعدى القضايا التي تكون فيها قيمة الطلب محددة كأن يتعلق الطلب مثلا بأداء قيمة معينات كراء غير خالصة ففي هذه الحالة ومثلما استقر عليه فقه موقف الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب فإن المعيار المعتمد هو مقدار المال المطلوب ولا معين الكراء السنوي أما إذا كانت الدعوى ناشئة عن عقد كراء وكانت قيمة الطلب غير معينة كقضايا ابطال التنابيه الموجهة من طرف المالك إلى المتسوغ أو القضايا المتعلقة بفسخ عقود الكراء فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي شريطة أن لا تكون العلاقة الكرائية موضوع نزاع جدي بين الطرفين وفقا لمقتضيات الفقرة الأخيرة من الفصل 23 من م م م ت.

وحيث وبقراءة عكسية للفصل 23 المذكور فإن عدم اعتماد معلوم الكراء

السنوي لتحديد مرجع النظر الحكمي يتطلب ان تكون العلاقة الكرائية محل منازعة جدية يجعلها غير ثابتة في ذهن المحكمة المتعهدة بالنظر وليس مجرد المنازعة وإلا (أفرغ الفصل 23 من مضمونه وأصبح غير قابل للتطبيق بمجرد طعن المقام ضده في قيام العلاقة التسويغية بينه وفي القائم بالدعوى.

وحيث وبالرجوع إلى ملف القضية يتضح أن المعقب قدم منذ رفعه لدعواه استند إلى عقد الكراء المبرم بين المرأة "خ.س" والمعقب ضده بوصفه متسوغا المعرف عليه بالامضاء في 1989/10/03 والحجة العادلة المؤرخة في 1995/02/10 التي تضمنت انتقال ملكية المكرى لفائدة المعقب والتي على أساسها صدر الحكم العقاري في التسجيل عدد 49341 المؤرخ في 2010/06/01 لفائدته وشهادة ملكية للطعن في وجود علاقة كرائية تجمعه بالمعقب.

وحيث لا مراء أنه من واجب المحكمة المتعهدة بالنظر في النزاع أن تتمحص أوارق الخصوم وتتثبت منها حتى تتمكن من أخذ قرارها السليم في خصوص وجود منازعة جدية في الكراء تمنع من اعتماد أحكام الفترة الأخيرة من الفصل 23 من م م م ت في تحديد مرجع النظر من عدمه.

وحيث وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه يتضح أن المحكمة استنتجت أن الكراء

موضوع نزاع بين الطرفين لتستبعد تطبيق الفقرة الأخيرة من الفصل 23 المشار إليه آنفا دون أن تبين أن المنازعة كانت جدية الأسانيد التي مكنتها من استخلاص النتيجة القانونية المذكورة وهو ما يجعل حكمها قاصر التعليل وضعيف التسبيب باستبعادها لأحكام فصل قانوني في تحديد مرجع النظر الحكمي دون أن يكون رأيها مؤسسا على أسانيد واقعية وقانونية مما له أصل ثابت من أوراق الملف لذا تعين نقض الحكم المطعون فيه.

عن المطعن الثاني:

حيث أن الاستيلاء على جزء من مساحة عقار راجع بالملك للغير يمكن أن يكون موضوع دعوى حوزية مرفوعة من قبل المتضرر من تلك العملية إذا تعلق الأمر بعقار غير مسجل أو دعوى في كف الشغب إذا تعلق الأمر بعقار مسجل وفي كلتا الحالتين فإن مرجع النظر الحكمي يكون من الاختصاص المطلق لحاكم الناحية عملا بالفصل 39 من م م م ت والفصل 307 من م ح ع.

وحيث أن اعتبار محكمة الحكم المطعون أن اشتمال الدعوى لفرع ثان متمثل في طلب رفع يد المقام ضده على المساحة المستولى عليها إلى جانب الفرع الأول المتمثل في طلب فسخ عقد الكراء يجعل حاكم الناحية غير مختص حكميا

للتعهد بالنزاع استنادا إلى أحكام الفقرة الأولى من الفصل 26 من م م م ت لا يستقيم قانونا ضرورة أن المطالبة بانفساخ الكراء لعدم أداء معينات الكراء في الأجل المحدد قانونا موضوع عقد تسويغ مقدار الكراء السنوي فيه خمسمائة دينار (500,000د) والمطالبة برفع يد المتسوغ المعقب ضده عن المساحة تتجاوز المحل موضوع الكراء طلبين يرجعان بالنظر إلى قاضي الناحية بحكم مرجع نظره الحكمي الذي حدده القانون صلب الفصلين 39 من م م م ت و307 من م ح ع وبالتالي أساءت محكمة الحكم المنتقد تطبيق القانون عند تحديدها لمرجع النظر الحكمي لمحكمة البداية وهو ما يجعل حكمها عرضة للنقض كذلك في خصوص هذا المطعن.

عن المطعن الثالث:

حيث أن تعليل الأحكام لا يكون كافيا وكفيلا بأن يحقق المقصود فيه إلا إذا وقعت الموازنة بين الأدلة المقدمة وترجيح بعضها على بعض أما إذا وقع الاقتصار على بعض الأدلة المحتج بها من هذا الطرف أو ذاك وأهملت محكمة الموضوع الأدلة الأخرى فإن حكمها يكون قاصر التعليل لا محالة.

وحيث وبالرجوع إلى أوراق الملف يتضح أن محكمة الحكم المطعون فيه اقتصرت على منازعة المعقب ضده في وجود العلاقة الكرائية بينه وبين المعقب

لتستنتج وجود نزاع حول الكراء دون أن تأخذ بعين الاعتبار المؤيدات المقدمة من المعقب لتتثبت منها وتتّأكد بصفة جازمة من وجود نزاع جدي في خصوص قيام العلاقة الكرائية من عدمه بما يصير قضاءها قاصر التعليل ومستوجبا للنقض.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2019/04/17 عن الدائرة المدنية والتجارية عـ4ـدد برئاسة السيد

وعضوية المستشارتين السيدة والسيد

وبحضور المدعي العام السيدة

وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر في تاريخه