

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية : 55274

تاريخ الحكم : 03 جانفي 2018

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ م. ص. ب. ي. بتاريخ 20

سبتمبر 2017

في حق "خ. ب. ع. ب. ت. ح." قاطن ب ****

ضد "م. ن. ب. ع. ت. ح." مقره ****

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الإستئناف ب تحت عدد 91618 بتاريخ 05

جانفي 2017 و القاضي نصه : " نهائيا بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم

الإبتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه "

و بعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتاريخ 20

سبتمبر 2017 بواسطة عدل التنفيذ السيدة "س. ش." حسب محضر التبليغ عدد 13021

و بعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م م م ت تقديمها و على

تقرير الرد المقدم من محامي المعقب ضده في الاجل القانوني و على ملحوظات النيابة العمومية

الرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا مع الحجز وبعد الاستماع إلى

شرح ممثلها بالجلسة .

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد و على كافة أوراق الملف و المداولة طبق القانون

صرّح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد و الأوراق التي أنبنى عليها قيام

المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضا أنه اشترى من

المدعى عليه جميع مناباته الراجعة له في العقار موضوع الرسم العقاري عدد كما أنه

مالك لبقية أجزائه إلا أن المدعى عليه رفض إخلاءه رغم قبضه ثمن المبيع والتزامه صراحة

بإخلاء العقار طالبا الحكم بإلزامه بالخروج من العقار موضوع التداعي

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية بـ حكمها عدد 49755

بتاريخ 21 ماي 2015 القاضي نصه : " ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بالخروج من العقار المسمى

" من الرسم العقاري عدد الكائن حاليا بـ*** موضوع

عقد البيع المبرم مع المدعي والمسجل بتاريخ 7 جويلية 2010 وحمل المصاريف القانونية عليه

ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها موضوعا "

و حيث استأنف المدعى عليه في الأصل الحكم المذكور و بعد الترافع أصدرت محكمة

الإستئناف بـ قرارها المشار اليه بالطالع"

و حيث تعقبه المستأنف في الأصل وورد بمستندات طعنه نعيه على القرار المطعون فيه

بمطعن وحيد:في ضعف التعليل والإنبناء على مخالفة القانون :

بمقولة أن تعليل المحكمة مشوب بالتضارب ذلك أن المحكمة اعتبرت أن العلاقة الكرائية

التي تربط الطرفين شفاهية ثم تقوم بتطبيق الفصل 792 م إ ع متناسية ما جاء بأحكام الفصل

الموالي 793 م إ ع الذي يتحدث على تجدد العلاقة وهو الأمر الثابت في قضية الحال ضرورة أن

الكراء يعود لسنوات عديدة التي تمكن المكثري من الحق في الأجل الذي جعله العرف لإخلاء

المحل وهو ما أكدته محكمة التعقيب وعليه فإن عدم وجود تنبيه صادر من المعقب ضده للمعقب

في انهاء العلاقة الكرائية يستبعد معه تطبيق الفصل 792 م إ ع فالقصر 793 م إ ع هو المنطبق ومن جهة أخرى فإن القول بعدم إدلاء المعقب بأي وصل خلاص عن سنة 2010 لعدم ادلائه بما يفيد تواصل العلاقة الكرائية هو قول يشوبه القصور لأن المعقب كان يتسلم الوصولات من المصفي وبعد ذلك رفض المعقب ضده تسليم وصولات لوجود نزاعات بينهما وبالتالي فالحكم المخدوش فيه انبنى على التضارب والتقصير في التعليل وسوء تطبيق القانون طالبا النقض والإحالة

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بضعف التعليل والإنشاء على مخالفة القانون :

حيث دفع المعقب بتضارب تعليل المحكمة وتطبيقها لنص قانوني لا ينطبق على النزاع وهو الفصل 792 م إ ع في حين ان النص المنطبق هو الفصل 793 م إ ع الذي يمنح المعقب أجل معقول لإخلاء المحل

وحيث أنه من المقرر قانونا أن تعليل الأحكام من الوجهتين القانونية والواقعية قاعدة أوجبها الفصل 123 م م ت ولا يكون التعليل كافيا إلا إذا تناول بالدرس والتعليل كافة اقوال الطرفين باعتبار ذلك من مستلزمات صحتها وأنه لا يكفي فيها مطلق الأسباب ولو جاءت مبهمة تصح لحل حكم أو مجملة لا تقنع المطلع عليها بعدالتها بل اوجب أن يكون التعليل جديا كافيا وكفيلا بأن يحقق المقصود منه غير منطو على هضم لحقوق الدفاع ولا محرف للوقائع

وحيث لئن كان عقد الكراء عقد رضائي وفق مقتضيات الفصل 728 م إ ع لا وجوب فيه للإثبات بالكتابة فإن إثباته يكون بكل وسائل الإثبات القانونية

وحيث ثبت بالإطلاع على أسانيد القرار المنتقد ان المحكمة ولئن سلمت بقيام علاقة كرائية بين الطرفين فإنها اعتبرت بكل وضوح أنها انقضت بتاريخ سابق لعقد البيع الذي تضمن التزاما صريحا من المعقب بإخلاء العقار وتسليمه شاغرا من كل الشواغر بتاريخ 10 سبتمبر 2010 وقد تأكد لها ذلك من خلال عدم وجود وصولات خلاص معينات كراء بعد ابرام عقد البيع

وحيث أن الإتفاق الذي تمسك به المعقب بخصوص تواصل العلاقة الكرائية بينه وبين المعقب ضده لا شيء يثبتته وتصريحات المعقب في غياب أي مؤيد يدعمها لا قيمة لها وقد ثبت من خلال عقد البيع ما يخالفها فالتزام المعقب بإخلاء العقار وتسليمه شاغرا يعني إقرار منه بانتهاء كل

علاقة تربطه بالعقار سواء كمالك أو كمتسوغ ولا يسوغ له تبعا لذلك التمسك ببقاء صفته كمتسوغ

وحيث وخلافا لما دفع به المعقب فإن مقتضيات الفصل 793 م إ ع مناطها استمرار المكتري في استغلال المكري بعد انقضاء مدة الكراء فيحمل الأمر على تجدد الكراء وهي غير وضعية الحال فبقاء المعقب بالعقار بعد التزامه بإخلاء العقار يعد بقاء بغير صفة موجب للحكم بإخراجه من محل التداعي وهو ما أكدته محكمة القرار المنتقد عن صواب واتجه رد المطعن وحيث وبناء على ما سبق بسطه فإن محكمة القرار المنتقد قد عللت حكمها تعليلا مستساغا دون خطأ في القانون أو هضم لحقوق الدفاع ولا يرمي المطعن إلا لمناقشتها في اجتهادها واتجه رده والقضاء تبعا لذلك برفض مطلب التعقيب أصلا.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.
صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الإربعاء 03 جانفي 2018 عن الدائرة المدنية الرابعة والعشرين برئاسة السيدة و عضوية المستشارتين السيدة والسيدة و بمحضر المدعي العام السيدة و مساعدة كاتبة الجلسة السيد ./.

و حرّر في تاريخه