ز / ز
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل
محكمــة التعقيــب

عـ70354.2018ـدد القضيــة
تاريخــه :2020/07/01

أصـــدرت محكمــة التعقيــب القــرار الاتــي :

بعــد الاطــلاع علــى مطلــب التعقيــب المقــدم فـــي 2018/12/17 مـــن الأســـتاذ **** المحـــامي لدى التعقيب

نيابة عن:
***** قاطن

ضـــد: ******* قـــاطن بـ ينوبـــه الأستاذ ****

طعنــا فــي القــرار الاســتئنافي المــدني عــدد 24096 الصـــادر بتـــاريخ 2018/05/07 عـــن محكمـــة الاســـتئناف القاضـــي بقبـــول الاســـتئنافين الاصـــلي و العرضـــي شـــكلا و فـــي الاصـل بـاقرار الحكـم الابتـدائي واجـراء العمـل بـه وتخطئـــة المســـتانف بالمـــال المـــؤمن و تغريمـــه لفائـدة المسـتانف ضـده بـاجرة محامـاة معدلـة قـدرها اربعمائـــة دينـــار 400.000 د وحمـــل المصـــاريف القانونية عليه.

الواقـــع الاعـــلام بـــه بتـــاريخ 2019/01/28 بواسطة عدل التنفيذ ******

وبعـــد الاطـــلاع علـــى مســـتندات التعقيـــب المبلغـــة للمعقـــب ضـــده بتـــاريخ 2019/01/15 بواسطة عدل التنفيذ *****

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه ومحضر الاعلام به وعلى بقية الوثائق الواجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من الأستاذ ***** نيابة عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا و النقض مع الاحالة

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع اوضاعه و صيغه القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والأوراق التي أنبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الان لدى المحكمة الابتدائية بباجة عارضا بواسطة نائبه انه استقر على ملكه جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد ****
المنجر به بموجب حكم تبتيت عدد 329 الصادر عن ابتدائية باجة في 2008/05/08 وان العقار يستغله المالك السابق المطلوب في الاصل المعقب الان في جانب منه مستودع للسيارات و جانب اخر محطة غسيل وتولى العارض ترسيم

حكم التبتيت و بقي المبتت ضده شاغلا للعقار و يستغله وتولى العارض القيام ضده بدعوى في الخروج لعدم الصفة ووجه له تنبيه تجاري في اداء معينات الكراء منذ صدور حكم التبتيت لكنه لم يحرك ساكنا وطلب تبعا لذلك تكليف خبير لتقدير القيمة الكرائية العادلة للمستودع ومحطة الغسيل و تحديد معينات الكراء بذمة المطلوب منذ تاريخ صدور حكم التبتيت في 2008/05/08.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 13353 بتاريخ 2017/05/04 يقضي ابتدائيا باعتبار العلاقة الكرائية المبرمة بين طرفي النزاع منذ 08 ماي 2008 بمعين كراء سنوي قدره سبعة الاف و اربعمائة و اربعين دينار 7440.000 د والزام المدعي عليه بان يؤدي للمدعي مبلغ 53498.000 د بعنوان معينات كراء منذ 2008/05/08 الى سبتمبر 2016 كالزامه بان يؤدي للمدعي مبلغ 1200 دينار لقاء اجرة اختبارين معدلة و مبلغ 300 دينار اتعاب تقاضي و اجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه

فاستانفه المطلوب في الاصل بواسطة محاميه الأستاذ ***** و استنادا الى المنازعة في تقدير الخبير المنتدب الى ان الدعوى سابقة لاوانها للمنازعة في استحقاق المستانف ضده لوقوع الطعن في حكم التبتيت وطلب النقض و القضاء من جديد برفض الدعوى.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة الاستئناف قرارها 24096 بتاريخ 2018/05/07 السالف تضمين نصه اعلاه

فتعقبه المطلوب في الاصل بواسطة محاميه الأستاذ ***** ناسبا له ما يلي

المطعن الأول خرق القانون

الفرع الأول خرق الفصل 19 من م م م ت

بمقولة ان المعقب ضده اسس دعواه على انه مالك لمحل النزاع بموجب حكم تبتيت الا ان المعقب طعن في الحكم المذكور بالبطلان ولا تزال القضية منشورة لدى التعقيب بما يجعل القول بان المعقب ضده اصبح مالك لمحل النزاع واكتسب صفة القيام بالدعوى امر مردود لان حكم التبتيت لم يحرز على قوة اتصال القضاء و شهادة الملكية لا تكفي لتوفر صفة القيام كمالك و مسوغ ولا شيء بالملف يبين صفة المسوغ و المتسوغ لعدم ثبوت الكراء المدعى به و لذلك فان الدعوى تفتقر لصفة القيام التي هي من النظام العام و يتمسك بها المحكمة من تلقاء نفسها وقد خرقت المحكمة الفصل 19 من م م م ت بما يجعل حكمها عرضة للنقض.

الفرع الثاني مخالفة الفصلين 1 و 2 من م ا ع وخرق الفصول 23 و 24 و 25 و 28 و 29 من قانون الاكرية التجارية المؤرخ في 1977/05/25

أ-مخالفة الفصلين 1 و 2 من م ا ع

بمقولة ان المعقب ضده استند لحكم التبتيت لادعاء العلاقة الكرائية و دون ان يدل بعقد كراء لاثبات العلاقة سواء مكتوبة او شفاهية و قد نازع الطاعن في ذلك ولا شيء بالملف يثبت مصادقيته على العلاقة الكرائية ولا يمكن اعتبار المعقب ضده محقا في معينات الكراء في غياب عقد كراء تجاري تتوفر فيه عناصر الاتفاقات المعمرة للذمة و اركان العقد وفق الفصلين 1 و 2 م ا ع وفي غياب حكم قضائي بالزام الطاعن بابرام عقد كراء مع المعقب ضده.

ب- عدم الاختصاص الحكمي لمحكمة الاصل وخرق الفصول 23 و 24 و 25 و 28 و 29 من قانون الاكرية التجارية

بمقولة ان المعقب ضده استند في دعواه لتنبيه تجاري مؤرخ في 2013/01/07 وهي بذلك خاضعة لاحكام واجراءات تعديل الكراء التجاري واحالة طبق الفصول 23 و 24 و 25 و 28 و 29 من قانون الاكرية التجارية المؤرخ في 1977/05/25 التي تهم النظام العام وتتمسك بها المحكمة و لو من تلقاء نفسها و قد خالفت الدعوى احكام قانون الاكرية التجارية اذ رفعت خارج الاجال الواردة بالفقرة 2 من الفصل 24 من جهة ولدى محكمة غير مختصة عملا بالفصل 28 وقد خرقت المحكمة احكام قانون الاكرية التجارية بما يعرض حكمها للنقض.

المطعن الثاني ضعف التعليل

بمقولة ان المحكمة اهملت الرد على دفوعات الطاعن الجوهرية من كون الدعوى سابقة او انها مجردة في خصوص قيام العلاقة الكرائية المزعومة و قد كان على المعقب ضده القيام للحصول على عقد تسويغ رضائيا كان او قضائيا يعتمده للمطالبة بمعينات الكراء و طبقا للإجراءات و لدى المحكمة المختصة بعد ان تتوفر صفته كمالك ومسوغ لمحل النزاع بصورة نهائية و باتة و كان الحكم له بمعينات الكراء دون تقديم ما يثبت وجود العلاقة الكرائية فيه تجاوز للمراحل الاجرائية السليمة بما يورث الحكم ضعفا في التعليل فالمعقب ضده و حتى في صورة ثبوت صفته كمالك فان دعواه تتطلب اثبات صفته كمسوغ حتى يكون له حق المطالبة بمعينات الكراء الامر المفقود في الملف ولم تتعرض المحكمة لتلك المسائل الاساسية كما ان الاختبار المعتمد كان محل مناقشة جدية من الطاعن لعدم ارتكازه على عناصر فنية دقيقة صحيحة من حيث موقع العقار الموجود بمنطقة غير آهلة توجد خارج المدينة و مناطق العمران ليست به حركة تجارية او حرفية كثيفة اضافة الى ضعف النشاط المستغل وقلة موارده والشطط في مداخيله المقدرة و عدم صحة عناصر التنظير و كان بذلك مخالفا للفصل 22 من قانون الاكرية التجارية و 110 من م م م ت وقد اغفلت المحكمة الرد على تلك الدفوع وطلب قبول التعقيب شكلا واصلا والنقض مع الاحالة.

وحيث رد المعقب ضده على تلك المستندات بواسطة نائبه الأستاذ *** بان عريضة الطعن خالية من بيان مقرات الخصوم على معنى الفصل 183 م م م ت بما يوجب رفض المطلب شكلا و احتياطيا من حجة الاصل بان الطعن له صبغة تعسفية فضلا عن عدم جدية المطاعن فالصفة ثابتة بموجب حكم تبتيت اصبح بات و تم ترسيمه وصفته كمسوغ وتستمد من حكم التبتيت وشهادة الملكية و صفة المعقب كمتسوغ مستمدة من ملكيته للاصل التجاري الذي يستغله العقار الذي اصبح ملكا للمعقب ضده وانه بحكم انتقال ملكية العقار للمعقب ضده وباعتبار المعقب هو صاحب الاصل التجاري المستغل بالعقار فانه يصبح متسوغا باعتبار ان التسويغ هو احد مكونات الاصل التجاري وهو ما تاكد بموجب قرارين استئنافين و قد اجابت المحكمة على جميع الدفوعات و عللت قرارها بما يتجه معه رفض التعقيب اصلا.

المحكمة

عن المطعنين لاتحاد القول فيهما

حيث يدفع الطاعن بانتفاء صفة القيام في جانب المعقب ضده لوقوع الطعن بالبطلان في حكم التبتيت كانتفاء العلاقة الكرائية لغياب عقد كراء بما يحول دون المطالبة بمعينات الكراء

وحيث ومن جهة اولى فقد تبين من اسانيد القرار المنتقد والأوراق التي أنبنى عليها ان ملكيته المحل موضوع النزاع قد الت الى

المدعي في الاصل المعقب ضده الان بمقتضى حكم التبتيت ع دد 329 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 2008/05/08 والواقع ادراجه بالرسم العقاري عدد **** و قد احرز بذلك المعقب ضده صفة المالك بما يخول له القيام بجميع الدعاوي الرامية لحماية ملكه كمزاولة ما له من حقوق كمالك دون توقف على مسالة الطعن في حكم التبتيت طالما وقع ادراجه بالرسم العقاري وتوفرت بذلك في جانبه لصفة في القيام بما يتجه معه رد المطعن في فرعه المذكور.

وحيث ومن جهة أخرى فان انتقال ملكية العقار للمعقب ضده بموجب حكم التبتيت و بقاء الطاعن شاغلا للمحل المذكور ومواصلة استغلاله في نشاطه و التصرف فيه لا يفيد قيام ظل علاقة تسويغية بين الطرفين في غياب عقد تسويغ يحسم اتفاق الطرفين بشانه و تحديد قيمته الكرائية ولا يدخل تحت طائلة الاكرية التجارية بما لا يمكن معه القضاء باداء معينات كراء في ظل عدم توفر علاقة كرائية ولكنه يخول لمالك المحل طلب غرامة لقاء التصرف طالما ان الاستغلال و التصرف في محل النزاع متواصل من الطاعن الذي ظل شاغلا له.

وحيث ولئن قضت محكمة الموضوع بالزام الطاعن باداء معينات كراء بداية من تاريخ صدور حكم التبتيت في 2008/05/08 فانها وفقت في نتيجة الحكم دون حسن تكييف المبلغ المحكوم به وهو لا يعد معينات كراء طالما ان العلاقة التسويغية غير قائمة في ظل

غياب عقد تسويغ و انما غرامة تصرف مستحقة على قاعدة معين كراء عادل طبق ما انتجه تقرير الخبير المنتدب بما يتجه معه اعتبار معينات الكراء المحكوم بها غرامة تصرف دون نقض القرار المطعون فيه بسلامة ما انتهى اليه.

ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الأربعاء 2020/07/1 عن الدائرة المدنية 4 برئاسة السيد و عضوية المستشارين السيدين والسيد وبحضور المدعي العمومية السيد ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر في تاريخه