

الجمهورية التونسية

الحمد لله،

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 24916

تاريخه: 2021/02/10

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/07/04 تحت عدد 42946 من طرف المحامي الأستاذ ب ب في حق: ز ك وم ك وم ك و ع ب ح و حرمة م ب ح محل مخابراتهم بمكتب محاميهم الأستاذ س أ الكائن عمارة نهج .
ضد: شركة ب ع "ع أ" في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها بإقامة : وبمحل مخابراتها بمكتب محاميتها
الأستاذة إ ب الكائن س الطابق
والتي تنوبها أمام هذا الطور.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 48008 الصادر بتاريخ 2020/01/20 عن محكمة الاستئناف والقاضي نهائيا استعجاليا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ علي العبيدي حسب محضره عدد 51753 بتاريخ 04 و 05 أوت 2020 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2020/08/06 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م م ت. وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة من الأستاذة إ ب في 2020-09-01.

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

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضة بواسطة نائبها أن الأطراف المدعى عليهم ثانيا م ك و حرمة زك وم ك و ع ب ح و حرمة م ب ح استصدروا إذنا على عريضة من السيد رئيس الأول للمحكمة الابتدائية تحت عدد 38192 بتاريخ 13 جوان 2019 بتكليف الخبير السيد م ع بالتوجه على عين العقار المبين بالعريضة بعد التنبيه على الطرفين طبق القانون لتشخيصه ومعاينة التجاوزات ومدى استيلاء المعروض ضدها على الأجزاء المشتركة من العمارة ومدى مخالفة ذلك للأمتلة الهندسية كتحديد كيفية إرجاع الحالة إلى ما كانت عليها طبقا للأمتلة الهندسية والتراتبية العمرانية والقوانين المنظمة للشقق ذات الطوابق وقد عرض المدعى عليهم ثانيا أنهم أبرموا مع المدعية (المعقب ضدها الآن) عقود بيع شقق سكنية بالعمارة الكائنة بشارع محمد خامس بالكرم الغربي اقامة "ألزاس" وكان ذلك طبق مثال هندسي مصادق عليه من بلدية المكان على أن تكون العمارة ذات صبغة سكنية وأن يكون الطابق الأرضي معدا للصبغة التجارية لا غير كما ادعوا أنه وبعد إتمام عملية البيع عمد الممثل

القانوني ل للمدعية بصفة تعسفية ومفاجئة إلى تغيير الصبغة التجارية للطابق الأرضي للعمارة وجعله مخبزة ومصنعا لإعداد المرطبات وبيعها بل عمد إلى تهيئة ذلك الفضاء والاستيلاء على الأجزاء المشتركة من السطوح والمدارج ومربض السيارات كاستغلال بيت حارس الإقامة وجعلها مخبزة وإنه من الناحية الشكالية فإن توجيه الطلب ضد شخص طبيعي بوصفه ممثلا قانونيا لعدد 02 من الشركات المعروض غير جائز وكان لابد من القيام على الشخص المعنوي وليس ضد الشخص الطبيعي ولو بصفته ممثلا قانونيا له وبالتالي انتقت صفة القيام في حق المعروض ضده ومن ناحية أخرى فقد خلا المطلب من ذكر عدد تسجيل الشركة بالسجل التجاري وقره علاوة على عدم التنصيص على العنوان الصحيح للمعروض ضدها الثانية شركة "أ"

المنصوص عليه بعقود البيع كما لم يقع إعلامها بالإذن ومن جهة أخرى فإن اسم الشركة الثانية المعروض ضدها ورد غير صحيح إذ ذكر أنها شركة "ب" والحال أنها تدعى "ب" ومقرها ليس بمقر المطعم أين الإقامة وبالتالي كان القيام مختلا موجبا للرجوع في الإذن على أساسه ومن الناحية الأصلية لاحظ أن عقود بيع المدعى عليهم تضمنت تخصيص الطابق الأرضي من العمارة للتجارة وقد احترمت المدعية جميع الأمثلة والبيانات الهندسية والرخص الإدارية التي تمكنها من استغلال النشاط التجاري بالطابق الأرضي للعمارة وإن صاحب المطعم المستغل للمحل والذي لا يتبع الشركتين لم يستغل الأجزاء المشتركة والمشاعة للعمارة لغاية نفسه وأضاف أن اختصاص الخبير المنتدب في قيس الأراضي يجعله غير مختص للقيام بالمهمة الموكلة له وانتهت إلى طلب الحكم بالرجوع في الإذن على العريضة عدد 38192 الصادر بتاريخ 2019-06-13.

وحيث صدر الحكم الابتدائي عدد 10200 بتاريخ 2019/09/13 قاضيا ابتدائيا استعجاليا بقبول مطلب الاعتراض شكلا وفي الأصل بالرجوع في الإذن على العريضة عدد 38192 الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية في 13-06-2019 وإلغاء مفعوله.

وحيث استأنف المدعى عليهم ثانيا (المعقبين راهنا) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن موضوع الإذن لا يندرج ضمن حالات الفصل 213 م م ت وانعدام ركن الخطر الملم الذي اشترطه الفصل 214 م إ ع.

وحيث تعقب المستأنف القرار الاستئنافي المذكور ناعيا عليه بواسطة

محاميه:

أولا: سوء تطبيق الفصل 213 م م ت: بمقولة أن محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت أن موضوع الإذن لم يرد من بين الحالات التي نص عليها القانون ولو ورد بطالعه أنه صدر طبقا لأحكام الفصل 213 م م ت وأن محكمة البداية والحالة تلك أحسنت فهم أحكام الفصل السالف بيانه لما اعتبرته غير منطبق في قضية الحال وإن عبارة المشرع التونسي جاءت صلب الفصل المذكور آنفا أن الحصول على أذن يكون في جميع الحالات التي نص عليها القانون وحسب الاختصاص المعين له ويمكن فهم ذلك بكون رؤساء المحاكم لهم الحق في إصدار أذن وأعمال ولأئيه في جميع الحالات التي ينص عليها القانون مادامت تدخل تحت طائلة اختصاصه الحكمي والترابي وعليه تكون المحكمة قد جانبت الصواب وخالفت القانون ضرورة أن عبارة المشرع التونسي صلب الفصل 213 م م ت وردت صريحة ومطلقة ولم تحدد من خلالها حالات معينة بذاتها أو حصرية وإنه بصفة عامة لم يحدد المشرع التونسي والفقهاء وفقه القضاء صلب الأحكام المنظمة للأذن على العرائض وخاصة الفصول من 213 إلى 223 م م ت الشروط الموضوعية لاستصدار

إذن على عريضة وتعين تبعاً لذلك اعتبار الشروط العامة للتقاضي لا غير لازمة التوفر ألا وهي الأهلية ، الصفة والمصلحة وإن محكمة القرار المطعون فيه لم ترجع كسابقتها محكمة البداية إلى حيثيات مطلب الإذن والمؤيدات المصاحبة له التي تثبت بصفة صريحة لا لبس فيها التجاوزات والاستيلاء على أجزاء مشتركة من العمارة والأضرار التي تسببت فيها المعقب ضدها للمعقبينوبات من الحري نقض الحكم المطعون فيه من هاته الناحية

-وفي خصوص سوء تطبيق الفصل 214 م م م ت: اعتبرت محكمة

القرار المنتقد أن استصدار الإذن على العريضة على معنى الفصل 214 م م م ت يقضي الوقوف على مدى توفر أركانه وهي وجود الخطر الملم والحقوق المعرضة للتلاشي وإن تقييم ذلك يرجع إلى الاجتهاد المطلق للمحكمة في ظل ما يقدم إليها من مؤيدات وقد اعتبرت محكمة القرار المنتقد أن محضر المعاينة المضمن بالملف وما ضمن به من تجاوزات لا يمكن أن يرتقي إلى مفهوم الخطر الملم الذي يقصده المشرع وقد ناقضت نفسها وتعارضت مع ما سبقت أن أشارت إليه فهي تتحدث في بادئ الأمر على تقدير الخطر الملم طبقاً لجميع مؤيدات الدعوى ثم أنها تكتفي بالاستناد إلى محضر معاينة لا غير من جملة بقية المؤيدات من محاضر تنبيهه وشكايات جزائية وإدارية وغيرها رغم أن ملف القضية بجميع مؤيداته هو نفسه الذي نظر فيه رئيس المحكمة الابتدائية وأصدر من خلاله الإذن المطعون فيه بعد أن درسه وقدر وجود الخطر الملم والمحدد والمضر بمصالح المعقبين بعد أن قام ممثلها القانوني بترويج مشروع لبيع شقق فاخرة وذو جودة عالية بعمارة ذات طوابق من الصنف الرفيع وأنه سوف يقوم بكراء الطابق الأرضي منها لأحد البنوك لاستغلاله كفرع بنكي وبالتالي لا وجود لأوساخ وعملة وأصوات محركات ولا ضجيج للحرفاء لأن ذلك الطابق الأرضي أصبح مباشرة بعد إتمام البيع مع المعقبين

وبقية متساكني العمارة يستغل كمطعم ومقهى وبه مصنع (Laboratoire)
لصنع المرطبات والأكلات المختلفة وتنبعث منه رائحة كريهة وضجيج بكامل
العمارة ومحكمة القرار المنتقد لم تأخذ كذلك بعين الاعتبار الشكاية الجزائية
التي تقدم بها المعقبون ضد الممثل القانوني للمعقب ضدها بعد أن تبين وقع
التحليل عليهم بعد أن باعهم هذا الأخير شقق بعمارة لا تتوافق والمواصفات
المروج لها من قبلها وبعد أن تم حرمانهم من استغلال الأجزاء المشتركة من
العمارة من مصعد وسطوح وغرفة الحارس علاوة على مريض السيارات
الذي أصبح يستغل كمخزن لقوارير الماء والزيت والخضر والغلال وغيرها
كما أن محكمة القرار المنتقد لم تأخذ بعين الاعتبار جميع هاته الأضرار التي
تسببت للمعقب ضدها في غلق كامل المحل من قبل بلدية المكان بمقتضى قرار
غلق صادر عنها في مناسبتين الأولى في تاريخ 11 جويلية 2019 والثانية
مؤخرا في تاريخ 6 مارس 2020 وإن معاينات السلط الإدارية وقراراتها
تشكل في حد ذاتها قرينة على ثبوت توفر الضرر الملم المذكور بالفصل 214
م م م ومن ناحية أخرى وطبقا لمقتضيات الفصل 220 م م م تواصل تنفيذ
الأذن على العريضة في تكليف خبير لمعاينة الأضرار وتبيان مدى وجودها
وكيفية رفعها وانهي الخبير المنتدب طبقا للإذن على العريضة المطعون فيه
السيد أعماله واعتبر أن الضرر يتمثل في الحرمان من استغلال
مريض السيارات المستولي عليه ومضايقه استعماله والحرمان من استغلال
والتمتع بسطح العمارة في الحق المتاح وسدم الفضاءات المخصصة للتهوية
وتمرير القنوات بحرمان الشقق من التهوية والإضاءة كإحداث ضجيج منبعث
من المحركات وانبعث رائحة كريهة ناتجة عن تهوية المطبخ وما يتبعه
وأضحى الخطر الملم موجودا ومتوفرا لا لبس فيه في قضية الحال وإن محكمة

القرار المنتقد جانبت الصواب وأساءت تطبيق الفصل 214 م م م ت مما جعلها تسقط في خروقات قانونية أخرى منها سوء التعليل وهضم حقوق الدفاع

- **في ضعف التعليل:** لاحظ أن محكمة القرار المطعون فيه أصدرت كسابقتها محكمة البداية حكما مقتضبا ومتناقضا ضعيف التعليل بما أنها لم تبذل جهدا حتى بالرجوع إلى جملة مؤيدات موضوع قضية الحال ولم تطلع عليها ولم تناقشها واقتصرت على مناقشة محضر معاينة لا غير وخالفت بذلك القانون وخاصة منه الفقرة الأخيرة من الفصل 219 م م م ت التي توجب أن يكون الحكم معللا نظرا لأهمية الأمر وخطورة القرار بالرجوع في الإذن الذي أنتج آثاره بما أنه يتواصل في التنفيذ ولا يمكن إيقافه طبقا لمقتضيات الفصل 220 م م م ت على واجب التعليل المحمول على المحكمة رغم سلطاتها التقديرية في تحديد وتوفر الخطر الملم من عدمه ووجب نقض القرار المطعون فيه من هاته الناحية

- **في هضم حق الدفاع:** قولاً أن محكمة القرار المطعون فيه رغم الدفع أمامها بواجب الرجوع إلى جملة المؤيدات والاطلاع عليها إلا أنها تغافلت على ذلك واكتفت بنفس موقف محكمة البداية ولم تأخذ بعين الاعتبار طلبات الدفاع في خصوص طلب تأخير القضية وانتظار نتيجة الاختبار الذي يعد جزءا هاما لا يتجزأ من الملف وماله من أهمية في تحديد وجود الخطر الملم من عدمه وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع إحالة الملف على محكمة الاستئناف بتونس لتتظر فيه من جديد بدائرة مغايرة.

وحيث رد نائب المعقب ضدهم عن سوء تطبيق الفصل 213 م م م ت أن استعمال المشرع لعبارة "في جميع الحالات التي نص عليها القانون" في الفصل 213 م م م ت لا يمكن أن تفسر على أن الحالات التي يمكن أن يصدر

في شأنها إذن على عريضة مطلقة بل بالعكس فالفصل 213 ضبط ذلك حسب ما يقتضيه القانون وإن الفصل 213 م م م ت يفسر بالفصل 214 م م م ت الذي وضع شروط تلزم الحالات وحيث أن الفصل 213 م م م ت تعلق بتحديد مرجع النظر الحكمي للأذن على العرائض فحسب فالإذن هو وسيلة وقتية ولائحة وضعتها المشرع لحفظ الحقوق والمصالح المهددة من التلاشي فهو لا يتعلق بفصل خصومة لذلك فهو يفتقد لعنصر المواجهة ولذلك فإن منحه لطالبه لا يكون جزافا وبصورة آلية وإنما حسب شروط ضبطها القانون وهو ما تعنيه عبارة "في جميع الحالات التي نص عليها القانون " ومن ثمة فلا مجال لتفسير الفصل 213 م م م ت بمنأى عن الفصل 214 م م م ت الذي جاء ليضبط الشروط الواجب توفرها في الحالات التي يمكن فيها الحصول على الإذن .

2 / وفي خصوص سوء تطبيق الفصل 214 م م م ت فإن محكمة الاستئناف قد أحسنت تطبيق القانون لما استبعدت الإذن وأقرت الحكم الابتدائي الذي قضى بالرجوع فيه لغياب عنصر التأكد والخطر الملم في النزاع وطالما رفضت المحكمة تعيين الخبير الآن فإن نتيجة أعماله لن تقبل شكلا من المحكمة التي ستنظر في أصل النزاع ومن باب أولى وأحرى لن تقبل من المحكمة التي تنتظر في خصوص اعتماده شكلا من عدمه وإن النزاع الراهن لا يتعلق بموضوع المضرة حتى تنتظر محكمة الاستئناف نتيجة الاختبار وإنما يتعلق بمدى أحقية المعقبين في طلب تعيين الخبير وهو ما يجعل الدفع بعدم احترام محكمة البداية لحق الدفاع لعدم انتظار نتيجة الاختبار أمر مردود على المعقبين وطلبت رفض التعقيب أصلا إن قبل شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول المأخوذ من سوء تطبيق الفصل 213 م م م ت:

حيث اقتضى الفصل 213 أنه "يمكن أن تُقدّم لرؤساء المحاكم الابتدائية أو حكام النواحي مطالب للحصول على إذن وذلك في جميع الحالات التي نص عليها القانون وحسب الاختصاص المعين به ثم اقتضى الفصل 214 أنه "يمكن للحكام المذكورين في غير تلك الحالات وبشرط وجود خطر ملم أن يصدروا أذونا على المطالب في اتخاذ جميع الوسائل لحفظ الحقوق والمصالح التي يمكن أن تبقى بدون حماية وذلك حسب القواعد الاعتيادية لمرجع النظر إلا إذا كانت المطالب متعلقة بنازلة منشورة فإنها تقدم لرئيس المحكمة المتعاهدة بها.

وحيث صدر عن المحكمة الابتدائية الإذن على العريضة المطعون فيه عدد 38192 بتاريخ 2019-06-13 تعلق بتكليف الخبير م ع بالتوجه على عين العقار المبين بالعريضة بعد التنبيه على الطرفين طبق القانون لتشخيصه ومعاينة التجاوزات ومدى استيلاء المعروض ضدها على الأجزاء المشتركة من العمارة ومدى مخالفة ذلك للأمتلة الهندسية كتحديد كيفية إرجاع الحالة إلى ما كانت عليها طبقا للأمتلة الهندسية والتراتب العمرانية والقوانين المنظمة للشقق ذات الطوابق.

وحيث يقتضي الأمر ابتداء إرجاع الأمر إلى أصله الصحيح على نحو مؤداه أن المشرع فرق بالنسبة للأذن على المطالب بين نوعين أولهما تلك التي تسند بناء على أحكام الفصل 213 م م ت وهي التي يكون فيها استصدار الإذن على العريضة مبنيا على صورة نص عليها القانون صراحة وثانيهما الأذن التي تتأسس على أحكام الفصل 214 م م ت والتي يوجب أن يتوفر لمنحها "الخطر الملم" والذي يرجع تقديره للقاضي المتعهد بالنظر

وحيث جدير بالتوضيح في هذا الإطار أن المقصود بما أورده الفصل 213 م م ت من كون "رؤساء المحاكم لهم الحق في إصدار أذن وأعمال

ولائيه في جميع الحالات التي ينص عليها القانون" هو الحالات التي خصها القانون صراحة بإمكانية استصدار إذن على عريضة ونظمتها نصوصاً قانونية خاصة وليس كما ذهب لذلك نائب المعقب في تأويله أنها تتعلق بجميع الحالات ما لم تكن مخالفة للقانون.

وحيث لا يندرج هذا الإذن ضمن صورة مخصوصة من النصوص الخاصة التي أشار إليها الفصل 213 م م م ت وتعين لذلك رد هذا المطعن.

- عن بقية المطاعن المأخوذة من سوء تطبيق الفصل 214 م م م ت وضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

وحيث تعلق النقاش في مدى توفر شرط الخطر الملك الذي أوجبه الفصل 214 م م م ت والذي يجيز استصدار الأذن على العرائض في غير الحالات المنصوص عليها بالفصل 213 م م م ت بشرط وجود خطر ملم يبرر ضرورة التدخل لحفظ مصالح لا يمكن أن تبقى دون حماية لحفظ الحق المهدد من الخطر والتلاشي وهو ما يستوجب الوقوف عليه كلما تعلق الأمر بإذن على عريضة على معنى الفصل 214 م م م ت.

وحيث من الثابت في قضية الحال أن الإذن على عريضة المطلوب الرجوع فيه قد صدر بناء على طلب المعقبين الآن تكليف خبير وإنه بالثابت في المطلب يتضح أن غايته تكوين حجة قصد إثبات الضرر اللاحق بالمعقبين الآن والمتمثل أساساً في استيلاء المعقب ضدها على الأجزاء المشتركة بالعمارة.

وحيث من الثابت أيضاً أن الموضوع المذكور لا يتسم بالخطر الملم ولا يخشى منه حفظ حق من التلاشي ذلك أن معاينة الأفعال المنسوبة للمعقب ضدها من استيلاء على الأجزاء المشتركة لا يمكن أن يكون من الأخطار الملمة التي تستوجب الالتجاء لقاضي الأذن على العرائض بما تقوم عليه

إجراءاته من استعجال للوقوف عليها وكان على المعقبين القيام مباشرة بقضية أصلية في رفع مضررة وطلب تكاليف خبير لتشخيص المضررة وتحديدتها وتقدير كيفية رفعها وإن منازعة المعقبين بمحتوى عقودهم وما صدر ضد المعقب ضدها من قرارات في غلق المطعم وغيرها من المؤيدات المدلى بها لإبراز المخالفات التي قامت بها المعقب ضدها وإن كانت تبين الضرر اللاحق بهم غير أنها لا تثبت "الخطر الملم" ومن هذه المثابة فلا تثريب عليها في استنادها في حكمها على محضر المعاينة طالما أنها بينت أسباب حكمها الحقيقية التي اقتنعت بها والتي لها أصل ثابت بأوراق الملف ذلك أنه ليس عليها الاستجابة إلى كل طلب أو حجة تقدم إليها مادام قيام الحقيقة التي اقتنعت بها وأوردت دليها بالمستندات فيه الرد الضمني المسقط لتلك المؤيدات فكان النعي عليها بضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع مردود عليهم.

وحيث طالما ثبت أن موضوع الإذن لا يتسم بالخطر الملم وإنما يرمي فقط إلى تكوين حجة في الأضرار اللاحقة بالعمارة التي يملك فيها المعقبون مساكن ولا خوف من تلاشي حق يبرر طلب استصدار الأذن على العريضة المطعون فيه الآن، فإنه يكون من أنظار القضاء الأصلي دون سواء مدنيا كان أو جزائيا والذي يملك وحده سلطة إجراء ما يراه مستوجبا من أبحاث لإظهار الحقيقة ولا وجه للتعهد بالموضوع بأي جانب من جوانبه بمقتضى إذن على عريضة في إجراء اختبار لتكوين حجة لإثبات ارتكاب المعقب ضدها للأفعال المنسوبة إليها.

وحيث يكون بذلك الإذن المعترض عليه قد صدر خارج قواعد مرجع النظر المحددة بالفصلين 213 و214 م م ت ويكون القضاء بالرجوع فيه متجها واقعا وقانونا ويكون من المتعين لذلك رفض التعقيب أصلا.

ولهاته الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ **10 فيفري 2021** عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيستها السيدة

وعضوية المستشارتين السيدتين

بمساعدته كاتب الجلسة السيد المدعي العام السيد

وحرر في تاريخه