

الجمهورية التونسية  
وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

باسم الشعب التونسي

عدد القضية : 53586

تاريخه : 2018/01/18

### أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 1982  
والمقدم في 28 جويلية 2017 من طرف المحامي الأستاذ "ب.ب"

في حق : "م.س"

ضد : "ع.ر.ح" محاميه الاستاذ "إ.ب"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 2048 الصادر بتاريخ 07 / 07 /  
2017 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي نهائيا استعجاليا بقبول  
الاستئناف شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد  
بالزام المستأنف ضده بالخروج من المحل الموصوف بعريضة الدعوى  
لتجديد بنائه و ذلك بمجرد ابتداء الأشغال بصفة فعلية واعفاء المستأنف  
من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده  
بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ف.ب.م.ج" حسب محضره عدد 40261  
بتاريخ 28 / 07 / 2017 وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى  
جميع الاجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م  
ت.

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

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

### من حيث الشكل:

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

## من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد و الأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل ( المعقب ضده الان) لدى المحكمة الابتدائية عارضا أنه في سوغ للمدعى عليه في الأصل ( المعقب الآن ) جميع المحل الكائن بـ بمعين كراء شهري تدرج إلى أن بلغ 180 ديناراً في الشهر و قد تحصل على رخصة إعادة بناء العقار من بلدية فتولى التنبيه على المدعى عليه على معنى الفصل 9 من القانون عدد 37 لسنة 1977 بالخروج مع عرض مبلغ الكراء لأربع سنوات إلا أنه لم يستجب لذلك وعليه طلب الحكم استعجالاً بإلزامه بالخروج حتى يتسنى له مباشرة الأشغال

و بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 14051 بتاريخ 16 / 03 / 2017 القاضي ابتدائياً استعجالاً برفض المطالب .

وحيث استأنف المدعي في الأصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد طبق الطلبات المضمنة بعريضة الدعوى استناداً الى انطلاقه بصفة فعلية في أشغال البناء .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استناداً الى القول بتوفر شروط القضاء المستعجل كيفما جاء بها الفصل 201 م م م ت و إلى توفر شروط الفصل 9 من قانون الأكرية التجارية فضلاً عن عدم طعن المستأنف ضده في التنبيه الموجه له من المستأنف .

فتعقبه الطاعن وورد بمسئندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

**المطعن الأول :** سوء تطبيق القانون و تأويله بمقولة ان القرار المنتقد تضمن تعليلاً ينطوي على سوء فهم للقانون و خطأ في تطبيقه خاصة و ان فصول القانون عدد 37 لسنة 1977 تهتم النظام العام ومن واجب المحكمة التحري في صحة الوثائق المدلى بها بما في ذلك التنابيه المستند إليها في كل مرحلة من مراحل التقاضي و من واجبها الإجابة على الدفع و ليس ترتيب أثر غير موجود قانوناً على عدم القيام بدعوى في إبطال تنبيه بالخروج لكون محضر التنبيه في حد ذاته لا ينتج أثراً إلا في حالات تسليم المتسوغ به رضائياً و تسليم المكري و من جهة أخرى لاحظ ان القرار المطعون فيه بني على مخالفة الفصل 19 م م م ت باعتبار ان المدعي في الأصل و هب أغلب العقار لزوجته التي

أصبحت تملك 398 جزءا وهي تقريبا مساحة الأرض التي بنيت عليها العمارة ( 400 م م ) وان رخصة البناء المستند إليها باسم الطالب و زوجته .

**المطعن الثاني :** ضعف التعليل بمقولة أن لقانون 1977 طابع حمائي بحت ومن واجب القاضي عند تطبيقه التحري في كل العناصر الواقعية حتى لا يقع الانحراف بحقوق المتسوغ في تجديد الكراء التجاري و لم يلتفت الحكم المعقب إلى العناصر الثابتة التي أثارها التي تؤكد صحة طلبه من ذلك ان العمارة حديثة المكري حديثة البناء و بنيت إلى رخصة بناء مؤرخة في 30 / 11 / 2004 وتم الانتهاء من الأشغال في 26 / 07 / 2016 حسب الشهادة الصادرة عن بلدية وهو ما يناقض محضر التنبيه بالخروج لتجديد البناء المبلغ في 04 / 05 / 2016 اي قبل معاينة انتهاء الأشغال في حد ذاتها و من جهة أخرى فقد دفع أمام محكمة القرار المنتقد بأن المحضر بلغ إليه دون بقية المتسوغين خاصة و انه متسوغ لأصغر محل في الطابق الأرضي للعمارة وهو الدفع الذي لم تجب عنه المحكمة بما يعد ضعفا في التعليل و عليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه دون إحالة .

و حيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فقد ثبت من ملف القضية أن محكمة القرار المنتقد طبقت الفصل 9 من القانون عدد 37 لسنة 1977 تطبقا سليما سيما وان جميع شروطه متوفرة حسبما ما أدلى به منوبه من مؤيدات و ان احكام القانون المشار إليه تهم النظام العام وان هبة بعض الأجزاء من العقار لفائدة الزوجة لا تأثير له على التداعي بوجود عقد الكراء الرابط بين الطرفين و باعتباره أنه لا زال مالكا للنصيب الأوفر بما تتوفر معه صفته في القيام مضيف ان منوبه تقدم بمطلب في الحصول على رخصة بناء جديدة بغية الهدم و إعادة البناء فمكن من موافقة مبدئية و اشترط عليه تقديم شهادة في إتمام أشغال رخصة البناء الأولى تلك المنتهية منذ زمن بعيد لتمكينه من رخصة بناء جديدة بدليل تاريخ عقد الكراء سند المطلب المؤرخ في 01 / 10 / 2007 إذ لا يعقل أن يكون بالعقار أشغالا وهو مسوغ لفائدة المعقب الذي هو المتسوغ الوحيد و لا وجود لمتسوغ غير وانتهى إلى أن مستندات المعقب لم تأت بما من شأنه أن يوهن مستندات القرار المطعون فيه و عليه طلب رفض التعقيب أصلا إن كان مقبولا شكلا.

### المحكمة

## عن المطعين لتداخلهما ووحدة قول المحكمة فيهما:

حيث يرمي هذان المطعان في واقع الأمر إلى مناقشة محكمة الموضوع في فهمها للوقائع و تمحيصها للأدلة و أخذها بالدليل الذي اقتنعت به وذلك راجع لاختصاصها المطلق باعتبار أن تقدير وتقييم الحجج و القرائن و الترجيح بينها أمر متروك لاجتهادها و التي لها وحدها اعتماد ما تراه للفصل في موضوع الدعوى المعروض على أنظارها و لا رقابة عليها من هذه المحكمة طالما كان قضاؤها معللا تعليلا سائغا مستمدا مما له أصل ثابت بأوراق الملف و مؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها وهو ما استوفاه في هذا الصدد القرار المنتقد الذي تبين بالرجوع إليه ان المحكمة بعد أن استعرضت وقائع القضية و ادلتها و دفوع الطرفين انتهت إلى " أنه ليس من أوكد حاجة صاحب العقار إلى القيام بأشغال ضرورية لصيانتته و لحسن استغلاله و قد يكون التأخير في ذلك فيه ضرر جسيم يجب درؤه كل ذلك مع حفظ حقوق المستأجر وفق القانون الذي يشغل العقار بموجب عقد كراء وكان تم التنبيه عليه بموجبه وفق الفصل 9 من قانون الأكرية التجارية المؤرخ في 27 ماي 1977 مع ضرورة تأمين مبلغ كراء أربع سنوات على ذمته حسبما اقتضاه الفصل المذكور " كل ذلك استنادا إلى ماله اصل ثابت بالأوراق و خاصة بعد التنبيه على المعقب بإنهاء الكراء بواسطة عدل تنفيذ على معنى الفصل التاسع من القانون المشار إليه و الإدلاء برخصة بناء و ما أثبتته المعاينة المجرأة في 18 / 11 / 2016 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ح.ع.ن" التي تفيد استعداد المعقب ضده لبدء الأشغال مع تأمينه لمعين كراء أربع سنوات و إعلام المعقب بذلك مستوفيا حينئذ للشروط القانونية التي جاء بها الفصل 9 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 / 05 / 1977 .

وحيث عللت محكمة القرار المنتقد قرارها أيضا بمقولة ان المستأنف ضده (الطاعن الآن) لم يقيم بالطعن في التنبيه بالخروج المبلغ له و اضحى بذلك لا حق له في البقاء في العقار إلا طيلة المدة التي منحه إياها الفصل 9 من القانون المذكور و التي نهايتها البدء الفعلي في أشغال البناء وهو تعليق صحيح إذ طالما لم يثبت لديها بطلان التنبيه فإنه يظل نافذا و منتجا و مرتبا لأثاره القانونية ومنها الخروج من المكري لتجديد بنائه و تكون المحكمة بذلك قد رتبت نتيجة صحيحة على ما عرض عليها من وقائع و ما أدلي به من مؤيدات أممها و لا تثريب عليها في ذلك .

وحيث من جهة أخرى فإن الدفع بانعدام صفة المعقب ضده في القيام بالطلب الراهن قد ردتته المحكمة بتعليق صحيح ؛ ذلك أن هذا

الأخير يستمد صفته من عقد الكراء الذي يولد حقوقا وواجبات شخصية لا علاقة له بالحقوق العينية الموظفة على المكري .

وحيث يخلص مما تقدم أن القرار المنتقد جاء معللا تعليلا قانونيا سليما لا يشوبه أي تحريف للوقائع و لا ضعف في التعليل بل أحسنت فيه تطبيق القانون و خاصة أحكام الفصل 9 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية بما يتعين رد هذين المطعنين لعدم وجاهتهما .

### ولهذه الأسباب

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

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 18 / 01 / 2018 عن  
الدائرة المدنية الواحدة و العشرين المترتبة من رئيستها السيدة حياة  
البصلي وعضوية المستشارتين السيدتين  
و بدد دعوي العام السيد  
و بمساعدة كاتب الجلسة السيد ./.  
و

وحرر في تاريخه