الجمهوريــة التـونسيــة

وزارة العــدل

محكمـــــة الـتعقيــب

القـــرار عـ79619ــدد

تــاريخـه :2019/10/09

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 16-8-2019 من الأستاذ ه ب. المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن :

ورثة م ن. وهم أبناؤه ب. وع. وح. وا. ود. وف. وب ن. مقرهم المختار بمكتب محاميهم الاستاذ ه ب. الكائن ب...

ضـــد:

ع ف. (معقب ضده) قاطن ب...ينوبه الأستاذ ه ر.

ورثة ن ن. (أرملة م ن.) والمتسلط مطلب الاستئناف ضدها رغم وفاتها ودون ادخال ورثتها في الطور الاستئنافي وهم ب. وع. وح. وا. ود. وف. وب ن. القاطنين ب ...

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 46426 الصادر بتاريخ 23-5-2019 عن المحكمة الابتدائية بسوسة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي الراجعة لها بالنظر والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بفسخ العلاقة الكرائية وإلزام المستأنف ضدهم بالخروج من المكرى وتسليمه للمستأنف خاليا من كل الشواغل كإلزامهم بأداء معينات الكراء غير الخالصة الممتدة من 13-11-2013 الى موفى

شهر نوفمبر 2015 وقدرها 3.750.000د وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدهم بما في ذلك اجرة محضر التنبيه عدد 13806 المؤرخ في 3-12-2015 وقدرها 130.240د وتغرميهم لفائدة المستأنف ب 300 دينار أتعاب تقاضي وأجرة محاماة و اعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه ورفض الاستئناف العرضي موضوعا .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم و على نسخة الحكم المطعون يه وعلى بقية الوثائق الواجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من الاستاذ ه ر. نيابة عن المعقب ضده ع ف. والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا والنقض مع الإحالة والإعفاء.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع اوضاعه وصيغه القانونية 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 الاصل (المعقب ضده الأول الآن) لدى محكمة ناحية سوسة بسوسة عارضا بواسطة نائبه أنه في تسوغ مورث في الأصل (المعقبين الآن) من المرأة ف ع. الدكان ذات المفتح الغربي البالغة مساحته 105 م م والكائن ب... والمعد كورشة لإصلاح السيارات بمعين كراء اصلي قدره 100 دينار وقع تعديله بمقتضى الحكم الصادر عن دائرة الأكرية التجارية بسوسة تحت عدد 4741 14-8-2012 وصار معين الكراء السنوي 1800 دينارا دون المعاليم البلدية واشترى المدعي من المالكة المذكورة (ف ع.) جميع الدكان المكرى مع غيره وقام بإعلام ورثة المتسوغ الأصلي م ن. بانتقال الملكية له وطل بمنهم تمكينه من معينات الكراء الحالة عليهم وذلك حسب المحضر عدد 13581 المحرر بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ت ش. بتاريخ 11-02-2015 والواقع توضيح مضمونه صلب محضر توضيح وتدارك مبلغ بواسطة نفس عدل التنفيذ حسب المحضر عدد

13584 المحرر بتاريخ 16-02-2015 فلم يحرك المطلوبين ساكنا ولم يدفعوا مال الكراء حال عليهم مما اضطر المدعي الى التنبيه عليهم من جديد بواسطة عدل التنفيذ ت ش. بتاريخ 03-12-2015 حسب محضره عدد 13806 ونبه عليهم بأن يدفعوا له معينات الكراء المتعلقة بالمكرى من يوم 13-11-2013 تاريخ شرائه الى موفى شهر نوفمبر 2015 وقدرها 37520 دينار وضرب لهم اجلا قدره 3 أشهر لدفع المبلغ المذكور وفي صورة عم الخلاص في اجل الثلاثة أشهر فان عقد التسويغ ينفسخ عملا بأحكام الفصل 23 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25-05-1977 ولم يأت الانذار بنتيجة ولم يدفع المطلوبون مال الكراء المتخلد بذمتهم .

وعليه فهو يطلب بإجراء المساعي الصلحية طبق القانون للحكم في الاصل .

الحكم والتصريح بانفساخ عقد التسويغ لعدم الخلاص في الاجال القانونية طبق الفصل 23 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25-05-1977 .

إلزام المطلوبين بالخروج من المكرى وتسليمه للطالب خاليا من كل الشواغل .

إلزامهم لداء معينات الكراء الحالة عليهم الى موفى شهر نوفمبر 2015 وقدره 3750 دينارا وحمل المصاريف القانونية عليهم بما في ذلك اجرة محضر التنبيه عدد 13806 وقدرها (130.240د) وأجرة الاستدعاء للجلسة وتغريمهم ب 500 دينار مقابل الأتعاب وأجرة المحاماة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية صدرت محكمة البداية حكمها عدد 18055 بتاريخ 21-03-2017 يقضي ابتدائيا برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وذلك بناءا على انه وطالما لم يقع البت في مطلب التحيين المقدم من قبل المدعي حتى يتسنى له ترسيم شرائه واثبات ملكيته للمحل المكرى فان وضعية الرسم العقاري عدد ...تظل غير ثابتة وتكون الدعوى على حالتها سابقة لاوانها بما يتجه معه رفضها .

فاستأنفه المدعى في الأصل ناعيا عليه خرق أحكام الفصل 768من م اع والفصل 23 من القانون عدد 37 لسنة 1977 طالبا نقضه والقضاء من جديد لصالح الدعوى .

فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المطعون فيه المضمن نصه اعلاه والقاضي بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بفسخ العلاقة الكرائية وإلزام المستأنف ضدهم بالخروج من المكرى وتسليمه للمستأنف خاليا من كل الشواغل كالزامهم بأداء معينات الكراء غير الخالصة .

فتعقبه المدعى عليهم في الاصل ورثة م ن. بواسطة نائبهم الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه مع الإحالة بناءا على ما يلي :

المطعن الأول المستمد من خرق الفصول 17 و123 و251 من م م م ت:

قولا بأن المعقبين دفعوا أمام محكمة الحكم المطعون فيه بعدم اختصاص قاضي الناحية لوجود منازعة جدية في العلاقة الكرائية لتسلطها على ملك الغير على معنى الفصلين 733 و576 من م اع بصورة تحول دون اعتماد معين الكراء السنوي لتحديد الاختصاص الحكمي والمنطبق في صورة الكراء غير المتنازع فيه بصريح عبارات الفصل 23 من م م م ت طالبين عرض الملف عى النيابة العمومية عملا بالفصل 251 من م م م ت .

الا ان محكمة الحكم المطعون فيه تراءى لها استبعاد الدفع بعدم الاختصاص الحكمي لعدم الدفع به قبل الخوض في الاصل وهو تعليل يتعارض مع مقتضيات الفصل 17 من م م م ت الذي يخول اثارة عدم الاختصاص الحكمي في كل طور من اطوار القضية كما أنها أهملت من جهة اخرى الرد على الطلب المتعلق بعرض الملف على النيابة العمومية لابداء الرأي بخصوص الدفع بعدم الاختصاص الحكمي طبق ما أوجبه الفصل 251 من م م م ت رغم ارتباطه بالاجراءات الاساسية وهو ما يوجب نقض قرارها من هاته الناحية .

المطعن الثاني المستمد من ضعف التعليل وخرق الفصول 19 و123 و130 و152 من م م م ت :

قولا بأن المعقبين كانوا قد تمسكوا بطلب الحكم برفض الاستئناف شكلا لرفعه بتاريخ 29-12-2017 ضد ن ن. كطرف مستأنف ضده رغم انعدام اهليتها بالوفاة منذ تاريخ 6-6-2017 الا ان محكمة الحكم الطعون فيه صرحت بصحة مطلب الاستئناف المرفوع ضد ن ن. استنادا النظرية الظاهر لعدم وجود ما يفيد علم المتسانف بوفاة المستأنف ضدها ن ن. بما تقوم معه قرينة حسن النية خاصة وان هذا الاخير اعتمد في تسجيل استئنافه على الاطراف المشمولة بالحكم الابتدائي وإن مثل هذا التعليل يتسم بالوهن فضلا عن تعارضه مع مقتضيات الفصول 19و130و152 من م م ت كتعارضه مع الشروط الواردة بقرار الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب عدد 27632 الصادر بتاريخ 24-4-1997 والمتعلقة بتكريس نظرية الظاهر والتي تقوم على وقوع المستأنف في خطأ مشروع مبناه ان محضر اعلامه بالحكم لم ينص على وفاة خصمه وهي غير صورة

قضية الحال لعدم صدوره اعلام بالحكم الابتدائي من طرف المعقبين تم فيه اغفال ذكر وفاة ن ن. مما يعرض الحكم الطعون فيه للنقض مع الاحالة لضعف التعليل وخرق الفصول 19و123 و130 و152 من م م م ت .

ومن جهة اخرى فان محكمة الحكم المطعون فيه سلطت مفعول الحكم ضد ن ن. كمستأنف ضدها وأهملت مناقشة الدفع الجوهري المثار من قبل المعقبين الان والمتعلق ببطلان محضر استدعاء نعيمة النابل للجلسة الاستئنافي المبلغ لشخص ميت فقد اهليته بالوفاة وهو بطلان لا يقبل التارك عملا بالفصل 19 من م م م ت ولا تسريع عليه نظرية الظاهر ولا يمكن تلافيه الا بادخال ورثة ن ن. لحصول تغيير في المراكز القانونية للاطراف بعد اكتساب المعبين لصفة جديد بعد صدور الحكم الابتدائي بوصفهم ورثة لوالدتهم وهي غير الصفة التي تمت مقاضاتهم بمقتضاها في الطور الابتدائي كورثة لوالدهم فحسب مما يعرض الحكم المطعون فيه للنقض مع الاحالة من هذه الناحية لضعف التعليل وعدم الرد على الدفوعات الجوهرية للدفاع وخرق الفصول 19 و123 و152 من م م م ت .

المطعن الثالث المستمد من ضعف التعليل وخرق الفصل 123 من م م م ت وخرق الفصل 13 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية وخرق الفصل 23 من قانون 1977-5-25:

قولا بأنه سبق للمعقبين ان تمسكوا صلب تقريرهم المقدم بجلسة 25-4-2019 بدفوعات مأخوذة من صيرورة الوضعية العقارية لمحل النزاع موضوع الرسم العقاري عدد ... غير ثابتة عملا بالفصل 13 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية تبعا لمطلب التحيين عدد 12324 الذي قدمه المستأنف للمحكمة العقارية بسوسة لترسيم عقد شرائه لمحل النزاع والذي اثار عدة اعتراضات من الغير حسب التنصيصات المرسمة بالرسم العقاري المذكور بما تقتضي انتظار مآل مطلب التحيين حتى تتوضح الوضعية الاستحقاقية للعقار إلا أن محكمة الحكم المطعون فيه لم ترد على الدفع المذكور المأخوذ من الفصل 13 من القانون عدد 34 لسنة 2001 بل استبعدته بالاستناد الى الفصل 9 من نفس القانون الذي لم يتمسك به المعقبون ولا علاقة له بالنزاع الراهن وهو ما يعرض قرارها للنقض مع الاحالة لضعف التعليل وخرق القانون.

المطعن الرابع المأخوذ من ضعف التعليل وخرق الفصل 123 من م م م ت وخرق الفصول 733 و576 و798 من م اع وخرق الفصلين 23 و29 من قانون 25 ماي 1977:

قولا بأن محكمة الحكم المطعون فيه أهملت الرد على الدفع الجوهري المأخوذ من تسلط التسويغ بين مورث المعقبين مع ف ع. على ملك الغير على معنى الفصل 733 من م اع (القاضي " أحكام الفصول 572 و575 و576و579 * حكمها على كراء الأشياء" وبأن كراء ملك الغير لا يضح قياسا على الفصل 576 من نفس المجلة إلا إذا أجازه المالك او صار المكرى ملكا للمسوغ بما يكون معه إدلاء المستأنف بنسخة من عقد شرائه المبرم مع فاطمة بن عمر في 12-11-2013 وتوليه اعلام المعقبين بانتقال الملكية اليه لا يخول له التمسك بالحلول في العلاقة الكرائية محل البائعة له وهو ما يجعل قرارها المعطون فيه قد اتسم عرضه للنقض لضعف التعليل وعدم الرد على الدفوعات الجوهرية للدفاع وخرق الفصل 123 من م م م ت وخرق الفصول 733 و576 و798 من م اع وخرق الفصل 23 من قانون 25 ماي 1977.

ومن جهة اخرى وبصفة جدلية واحتياطية فان محكمة الحكم المطعون يه قضت بالفسخ والخروج واداء معينات الكراء بداية من 13-11-2013 الى موفى نوفمبر 2015 استنادا الحكم الأكرية التجارية عدد 4741 الصادر في 14-8-2012 معتمدة في قضائها معين الكراء موضوع حكم الأكرية التجارية عدد 4741 وقدره 150 دينار في الشهر لاحتساب معينات الكراء المحكوم بها طبق ما جاء بمحضر التنبيه بالدفع عدد 13806 المؤرخ في 3-12-2013 ودون الادلاء بما يفيد صيرورة حكم الأكرية التجارية المذكور باتا بصورة مخالفة للفصل 29 من قانون الأكرية التجارية الذي يقتضي بان المتسوغ يستمر على دفع معلوم الكراء بحساب المقدار القديم الى حين صدور حكم نهائي في تجديد الكراء بما يكون محضر التنبيه عدد 13806 باطلا لتعلقه بمعينات الكراء عن المدة موضوع الطلب باكثر من معين الكراء المستحق لعدم جواز المطالبة على اساس معلوم الكراء موضوع حكم الأكرية التجارية لعدم وجود ما يفيد صيرورة باتا بملف القضية .

هذا فضلا عن كون معين الكراء المحكوم به وقدره 3750 دينار على اساس حكم الأكرية التجارية بحساب 150د في الشهر يمثل معلوم الكراء عن مدة 25 شهرا كاملة بداية من غرة نوفمبر 2013 الى موفى نوفمبر 2015 في حين تعلق التنبيه بالدفع عدد 13806 بالمدة التي بدايتها 13-11-2013 (تاريخ شراء المعقب ضده) الى 30-11-2015 وهي نفس المدة

موضوع الطلب في عريضة الدعوى وموضوع الحكم بالاداء التي لا تتعدى فيها معلوم الكراء مبلغ 3690 دينار على فرض احتساب معين الكراء على أساس ما قضى به حكم الأكرية التجارية رغم عدم توفر شروط اعتماده مما يعرض الحكم المطعون فيه للنقض مع الاحالة لضعف التعليل وخرق الفصل 123 من م م م ت وخرق الفصلين 23 و29 من قانون الأكرية التجارية.

وحيث وردا على ذلك تمسك نائب المعقب ضده صلب مذكرته الكتابية بالملحوظات التالية :

1) بخصوص المطعن الاول :

وفضلا عن ثبوت عرض الملف على النيابة العمومية بجلسة 28-02-2019 تطبيقا لاحكام الفصل 251 من م م م ت فإن محكمة الحكم المطعون فيه لم تخرق القانون حينما اعتبرت نفسها مختصة بالنظر لثبوت العلاقة الكرائية بين طرفي التداعي بموجب محضر انتقال ملكية وبحكم الأكرية التجارية الصادر بين المستأنف ضدهم (المعقبون الان) والبائعة ف ع. وعقد البيع المبرم بين هاته الاخيرة والمشتري منها ع ف. المستأنف (المعقب ضده الان) هذا فضلا على الطبيعة الشخصية لعقد الكراء بما يجعل هذا المطعن متعين الرد .

2) بخصوص المطعن الثاني:

فهو متعين الرد كذلك باعتبار ان محكمة الحكم المطعون فيه قد احسنت تعليل حكمها وتطبيق القانون اذ اعتبرت أن القيام ضد المستأنف ضدها ن ن. هو قيام صحيح وفقا لنظرية الامر الظاهر اذ لم يتضمن الملف ما يفيد ان المستأنف علم او كان له ان يعلم بوفاة المستأنف ضدها ن ن. مما يقوم معه قرينة حسن النية خاصة وانه اعتمد في تسجيل استئنافه على الاطراف المشمولة بالحكم الابتدائي .

بخصوص المطعنين الثالث والرابع فانه وخلافا لما دفع به المعقبون فان الملكية ثابتة في جانب المعقب ضده بموجب العقد (الحجة العادلة المؤرخة في 12-11-2013) المبرم بينه وبين المالكة المسوغة ف ع. كما لم ينازعه احد في ملكيته وقد ثبت انه هو الذي تقدم بمطلب تحيين عدد 12324 قصد ترسيم عقد شرائه وعقود الشراء التي تمثل وجه الانجرار للبائعة له وهو ما يزال محل نظر امام المحكمة العقارية ولا وجود بالتالي لخرق احكام الفل 13 من قانون التحيين لسنة 2001 أو مخالفة للفصل 9 من نفس القانون وان المعقبين تدعون الملكية دون أن يقدموا أي مطلب تحيين في الغرض ولذلك فليس لهم المنازعة في ملكية المعقب ضده للمكرى سيما وانهم مآخذون

بالاقرار الصادر عن مورثهم بملكيته المرأة ف ع. (البائعة للمعقب ضده) والمضمن بالاذن على العريضة عدد 35794 الذي استصدره في تكليف خبير في شخص م ح. وزياة على هذا الاقرار فان ثبوت العلاقة الكرائية تكرسة القرينة القانونية المسلمة من حكم الأكرية التجارية عدد 4741 الصادر بتاريخ 14-08-2012 والذي تجدد بمقتضاه الكراء بين المرأة ف ع. البالغة وبين مورث المعقبين الان كما ثبت ان المعقب ضده اعلام المعقبين بانتقال الملكية له بموجب الشراء من المسوغة بواسطة عدل التنفيذ ت ش. بتاريخ 11-02-2015 حسب محضره عدد 12581 كما أنذرهم بدفع مال الكراء المتخلد بذمتهم على معنى الفصل 23من القانون عدد 37 لسنة 1977 وبناء على ذلك فلا يمكن للمعقب ضدهم المنازعة في العلاقة الكرائية القائمة بينه وبين المعقب ضده يضاف الى ذلك ان العلاقة الكرائية هي علاقة شخصية وتلزم اطرافها وهو مبدأ كرسه فقه قضاء محكمة التعقيب ويستخلص من ذلك ان احتجاج المعقبين بالنصوص القانونية وهي الفصول 733 و576 و798 من م اع في غير محله ولا علاقة له بالموضوع .

كما أن الدفع بخرق محكمة الحكم المطعون فيه لأحكام الفصلين 23و23 من قانون الأكرية التجارية هو متعين الرد باعتبار انه تعلق بالمنازعة في مقدار معينات الكراء المحكوم بها وفي اعتماد حكم الأكرية التجارية دون ثبوت وقوع الإعلام به وهي وقائع جديدة لم تعرض من قبل على محكمة القرار المطعون فيه ولا يجوز الدفع بها لأول مرة أمام محكمة التعقيب عملا بالفصل 176 من م م م ت .

المحكمـــة

عن المطعن الأول المأخوذ من خرق الفصول 17 و123 و251 من م م م ت :

حيث من المسلم به قانونا أن الدفع بعدم الاختصاص الحكمي يوجب عرض الملف على النيابة العمومية وفق مقتضيات الفصل 251 من م م م ت وهو اجراء احترمته محكمة القرار المطعون فيه التي تولت بجلسة 28 فيفري 2019 عرض الملف على النيابة العمومية لابداء الرأي فقدمت هذه الاخيرة طالباتها الكتابية بتاريخ 01 مارس 2019 طالبة تطبيق القانون كما أنه دفع يجوز اثارته في كل طور من اطوار التقاضي طبقا لما اقتضته احكام الفصل 17 من م م م ت .

وحيث لا جدال ان مرجع النظر الحكمي ودرجته يحددان في جملة القضايا المرفوعة بمقتضى معيارين اثنين نص عليهما صراحة الفصل 21 من م م م ت وهما طبيعة الدعوى ومقدار المال المطلوب .

وأما في خصوص الدعاوي الناشئة عن عقد كراء فانه وعدى القضايا التي تكون فهيا قيمة الطلب محددة كأن يتعلق الطلب مثلا بأداء قيمة معينات كراء غير خالصة فانه في هذه الحالة ومثلما استقر عليه موقف الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب فإن المعيار المعتمد هو مقدار المال المطلوب ولا معنى الكراء السنوي أما اذا كانت الدعوى ناشئة عن عقد كراء وكانت قيمة الطلب غير معينة كقضايا إبطال التنابيه الموجهة من طرف المالك الى المتسوغ أو القضايا المتعلقة بفسخ عقود الكراء كيفما هو الشأن في قضية الحال فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي شريطة أن لا تكون العلاقة الكرائية موضوع نزاع جدي بين الطرفين وفقا لمقتضيات الفقرة الاخيرة من الفصل 23 من م م م ت .

هذا وقد تبين لمحكمة الحكم المطعون فيه ان المنازعة المثارة من قبل المعقبين الان بخصوص عدم ثبوت ملكية المعقب ضده للمكرى غير جدية منتهية الى ثبوت العلاقة الكرائية بين الطرفين والى انعقاد الاختصاص لديها وقد كانت على صواب في ذلك ولم تخرق بالتالي أحكام الفصل 23 من م م م ت وهو ما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته .

عن المطعن الثاني المأخوذ من خرق الفصول 19 و123 و130 و152 من م م م ت :

حيث عاب المعقبون على القرار المطعون فيه قبول مطلب الاستئناف شكلا وتسليطها مفعول الحكم ضد المستأنف ضدها ن ن. رغم ثبوت وفاتها قبل رفع مطلب الاستئناف .

وحيث من المسلم به قانونا ان رفع الاستئناف على ميت لا يكون باطلا إلا متى ثبت حصول العلم للمستأنف بالوفاة وبالتالي فجهل المستأنف بوفاة مورثة المعقبين ن ن. المستأنف ضدها الأولى لا يعيب طعنه شكلا خاصة وانه والى تاريخ تبليغ مستندات الاستئناف قد تسلم ابنها الاستدعاء وامضى المحضر ولم يعلم عدل التنفيذ بوفاتها وعليه فإن ما انتهجته محكمة القرار المنتقد بخصوص صحة الاستئناف وإجراءات التبليغ واستنادها الى نظرية الامر الظاهر مؤسس ومطابق لما استقر عليه فقه القضاء إلا انه كان على محكمة القرار المنتقد وطالما ثبتت الوفاة لديها ان تصحح الاجراءات وان تأذن بإدخال ورثة ن ن. بالنظر لحصول تغيير في المراكز القانونية

للأطراف وحينما لم تفعل ذلك تكون قد اورثت قضاؤها خرقا للقانون موجبا للنقض من هاته الناحية واضحي المطعن المثار حري بالقبول .

عن باقي المطاعن لترابطها ووحدة القول فيها :

حيث يكتسي الطعن المثار صبغة موضوعية باعتبار انه يرمي الى المنازعة في ملكية المكرى ونسبته للمعقب ضده وهي مسألة واقعية محطة شخص السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع لا تمثل مسائل قانونية ترجع بالنظر لمحكمة التعقيب .

وحيث أن العلاقة الكرائية هي علاقة شخصية بين المسوغ والمتسوغ ولا حق لهذا الاخير في مناقشة ملكية المسوغ او ان يمتنع عن القيام بواجباته المتمثلة في دفع الكراء بدعوى عدم ملكية المسوغ للمكرى وهو مبدأ يجد أساسه في القانون وفي فقه قضاء محكمة التعقيب .

وحيث وخلافا لما دفع به المعقبون فان العلاقة الكرائية ثابتة بين الطرفين بدليل محضر التنبيه بانتقال الملكية الموجه من المعقب ضده للمعقبين تحت عدد 13581 بتاريخ 11-02-2015 وصدور حكم الأكرية التجارية عدد 4741 بتاريخ 14-08-2012 الذي تجددت بمقتضاه العلاقة الكرائية بين المعقبين والبائعة للمعقب ضده ف ع. التي تملك العين المكتراة والتي فوتت فيها للمعقب ضده .

وحيث أن وجود مطلب تحيين موضوعه ترسيم حقوق ملكية البائعة للمعقب ضده وحقوق المعقب ضده ليس من شأنه تعطيل النظر في قضية الحال فالملكية تنتقل بمجرد العقد لا بالترسيم باعتبار ان الرسم العقاري غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم وبات بذلك التمسك بعدم ثبوت ملكية المعقب ضده ووجود مطلب تحيين مجرد منازعة فاقدة للجدية مرماها التفصي من الالتزامات المحمولة على المعقبين والمماطلة في خلاص معينات الكراء وهو ما يشكل سببا جديا لفسخ الكراء والإلزام بالأداء وهو ما اهتدت اليه محكمة الحكم المطعون فيه عن صواب التي أحسنت تعليل قضائها في هذا الخصوص.

وحيث نعى المعقبون من جهة اخرى على محكمة القرار المطعون فيه خرقها أحكام الفصلين 23 و29 من قانون الأكرية التجارية لاعتمادها في قضائها بالفسخ ولخروج والأداء على معين الكراء موضوع حكم الأكرية التجارية عدد 4741 دون وجود ما يقيد صيرورته باتا فضلا على كون معين الكراء المحكوم به لم يكن في حدود مقدار الكراء المتخلد بالذمة موضوع الطلب.

وحيث تعلق هذا الفرع من الطعن بوقائع جديدة لم يسبق للمعقبين اثارتها امام محكمة الاستئناف وهي لا تتعلق بالنظام العام ولا مجال بالتالي للتمسك بها لأول مرة أمام محكمة التعقيب وتعين لذلك رد هذا الفرع من الطعن أيضا.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بسوسة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاربعاء 09 أكتوبر 2019 عن الدائرة المدنية الرابعة المتالفة من رئيسها السيد منصف الكشو وعضوية المستشارتين السيدتين نجلاء المصمودي ونجوى الغربي بمحضر المدعي العام السيد حسن بالحاج عبد الله وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

وحرر في تاريخه