

الجمهورية التونسية
الحمد لله،

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع-78001دد القضية

تاريخ القرار: 2025/9/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/10/14 تحت ع-13979 دد من الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب عن شركة ***** للمحاماة.

نيابة عن : ***** بن ***** ، محل مخابراته بمكتب نائبته شركة ***** للمحاماة ، يمثلها الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

ضد : ***** بن ***** بن ***** ، قاطن ب ***** ***** *****
محل مخابراته بمكتب الأستاذ ***** الكائن ب ***** ***** ***** ، نائبه
الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع-71569 دد الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 2024/07/08 و القاضي نصه : "نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديله وذلك بالخط من معينات الكراء غير الخالصة الى (18.159,000د) واعتبارها عن الفترة الممتدة من ديسمبر 2012 الى موفى فيفري 2024 وحمل المصاريف القانونية على المستأنف بما في ذلك أجره الاختبارين المقدرة ب(1.600,000د) وإعفاء هذا الأخير من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه." وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة محضر عدل تنفيذ ع-13932 دد بتاريخ 2024/10/30.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2024/11/11 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة .

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

من حيث الشكل:

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

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل -المعقب الآن- أمام محكمة البداية عارضا أن على ملكه عقارا موضوع الرسم العقاري ***** تولى تسويغه بواسطة أخيه بوصفه وكيلًا عنه الى المطلوب الذي استغله كمقهى بداية من 2004/10/01 بمعين كراء شهري قدره 550 دينار مع زيادة سنوية بنسبة 7 بالمائة وقد تولى ابرام عقد تكميلي معه بتاريخ 2016/4/14 للمصادقة على العقد الأول الا ان المطلوب تلدد عن خلاص معينات الكراء بداية من شهر أكتوبر 2005 الى غاية شهر سبتمبر 2017 رغم التنبيه عليه بواسطة عدل تنفيذ ، طالبا على ذلك الأساس القضاء باعتبار عقدي الكراء الأصلي والتكميلي منفسخين والزام المطلوب أو من حل محله بإخلاء المحل كإلزامه بأداء المبالغ المضمنة بعرضة الدعوى .

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ 2019/3/6 حكمها عدد 28225 "ابتدائيا بالزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعي مبلغ (31،363،544د) بعنوان أصل الدين مع الفائض القانوني المستحق بداية من تاريخ الانذار الموافق لـ 2017/06/22 الى تمام الخلاص وتغريمه لفائدة المدعي ب(300،000د) بعنوان أجره محاماة وأتعاب تقاضي وحمل المصاريف القانونية عليه وبرفض الدعوى فيما زاد على ذلك."

فاستأنفه المحكوم ضده أمام محكمة الدرجة الثانية ورسمت القضية تحت ع71569دد وبتاريخ 2024/07/08 أصدرت المحكمة القرار المبين نصه أعلاه .

وحيث تولى المدعي في الأصل الطعن في هذا القرار بالتعقيب بواسطة محاميه ناسبا له ما يلي:

مستندات التعقيب :

المطعن الأول: في خرق أحكام الفصلين 407 و 408 م ا ع :

قولاً بأن الفصل 408 م ا ع لا ينطبق على عقود كراء المحلات ، كما انه لا وجه للتمسك بسقوط الحق في عقود الكراء ما دامت العلاقة الكرائية قائمة الذات .

المطعن الثاني : في خرق مقتضيات الفصلين 396 و 397 م ا ع :

قولاً بأن المعقب ضده تولى التاكيد عند التحرير عليه قضائياً بالطور الأول انه لم يتم بخلاص الطاعن حسب ما هو مضمن بالعقد معللاً موقفه بعدم مطالبته بذلك وان هذا التصريح في ذاته كافى لقطع مرور الزمن والرجوع بالحساب مجدداً لنقطة البداية لقيامه على اعتراف صريح وقضائي بالمديونية ، كما ثبت التنبيه عليه بمحاضر رسمية لها تاريخ ثابت بواسطة عدول تنفيذ لمطالبته بخلاص ما عليه وذلك بمقتضى المحضر المؤرخ في 2009/9/12 و 2012/10/30 و 2017/06/22 بما من شأنه ان يقطع مرور الزمن على معنى الفصل 396 من م ا ع وهو ما يؤكد وهن حجة الحكم المطعون فيه عند اسقاطه لحق الطاعن في المطالبة بكامل معينات الكراء من 01 أكتوبر 2005 الى غاية موفى شهر سبتمبر 2017 .

المطعن الثالث : في خرق مقتضيات الفصلين 242 و 384 م ا ع :

قولاً بان محكمة القرار المنتقد قد تولت تعميم سقوط الحق على تفعيل بند الزيادة الاتفاقية وتعطيل ترفيع معينات الكراء خلال كامل المدة الغير مشمولة بالمطالبة في خرق صارخ لما توافق عليه أطراف العقد الأمر الذي أورث القرار المطعون فيه ضعفاً ووهناً في التسبب والتبرير وخرقاً للقانون .

وطلب المعقب قبول مطلب التعقيب شكلاً واصلاً مع القضاء بنقض القرار المطعون فيه والاحالة .

الرد على مستندات التعقيب :

بخصوص المطعن الأول :

قولاً بان الكراءات التي قصدها المشرع ضمن الفصل 408 من م ا ع هي الكراءات بجميع أنواعها بدليل استعمال كلمة "وغيرها" التي تعود لغة على الكراءات وليس على

الأراضي وهو يتأكد بالنسخة الفرنسية للفصل المذكور وان فقه القضاء قد استقر على استبعاد ما دفع به الطاعن من ذلك ما ورد بالقرار التعقيبي عدد 38222 بتاريخ 1996/5/7 .

بخصوص المطعن الثاني :

قولا بأنه وخلافا لما ادعاه الطاعن فإن جملة المحاضر التي أشار لها في مستنداته لا تتضمن ما يؤكد اقواله على اعتبار ان الملف يخلو من المحضر المؤرخ في 2009/9/12 ، هذا علاوة على سابقة التاريخ المذكور لمحضر الاعلام بفتح حساب ولتاريخ امضاء الكتب التكميلي وان المحضر المؤرخ في 2012/10/30 موضوعه الاعلام بفتح حساب ولم يتضمن نصه ما يوحي المطالبة باي دين كان وأن المحضر المؤرخ في 2017/06/22 هو المحضر الوحيد الذي تمت المطالبة فيه بأداء معين الزيادة الاتفاقية وعليه فلا يمكن مجازاة المعقب في طلب استبعاد تطبيق الفصل 408 من م ا ع طالما لم يصدر عن المعقب ضده ما من شأنه ان يؤول على انه اعتراف بالدين .

بخصوص المطعن الثالث :

قولا بأنه وخلافا لما تمسك به الطاعن فان الوصولات المقدمة والاختبارات المأذون بها قد أكدت ان النزاع منحصر في احتساب الفارق بين أصل قيمة معينات الكراء المدفوعة والجزء غير المدفوع الناتج عن الزيادة الاتفاقية وان سقوط الحق في المطالبة بمعينات الكراء يشمل بالضرورة سقوط الحق في المطالبة بالزيادة تطبيقا لمقتضيات الفصل 384 م ا ع الذي قرر صراحة ان "مرور الزمن الذي حدده القانون يسقط المطالبة الناشئة عن العقد" وبالتالي فان معين الكراء الأصلي ومعين الزيادة ناشئان كلاهما عن العقد ويشملهما مجال السقوط ويكون احتساب الزيادة كما المطالبة بمعينات الكراء من تاريخ التعبير الصريح على الرغبة في ذلك ويسقط الحق في المطالبة في أجل خمس سنوات وفقا لأحكام الفصل 408 من م ا ع وهو الثابت من محضر التنبيه المؤرخ في 2017/06/22 .
وطلب المعقب ضده بعد النظر في وجهة مطلب التعقيب شكلا رفضه أصلا .

المحكمة

عن المطعن الأول :

حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد خرق أحكام الفصلين 407 و 408 م ١ ع قولاً بأن الفصل 408 م ١ ع لا ينطبق على عقود كراء المحلات ، علاوة على عدم امكانية التمسك بسقوط الحق في عقود الكراء ما دامت العلاقة الكرائية متواصلة في الزمن .

وحيث اقتضى الفصل 408 من م ١ ع أن : "الأداءات الراتبية والمعاشات وأكرية الأراضي وغيرها ومعين الإنزال والفوائض ونحوها يسقط طلبها على الجميع بمضي خمسة أعوام من تاريخ حلول آجالها."

وحيث وخلافا لما دفع به المعقب ضمن هذا المطعن فغن سقوط المطالبة بمعينات الكراء يخضع لأحكام الفصل 408 م ١ ع المذكور باعتباره استثناء للأجل العام المنصوص عليه بالفصل 402 م ١ ع سيما وقد جاءت عبارات الفصل مطلقة فتجري على إطلاقها ولا يجوز تبعا لذلك استبعاد كراء المحلات من الأجل المحدد بالفصل 408 م ١ ع بدليل استعماله عبارة "أكرية الأراضي وغيرها" وهو ما يؤكد أن الأجل الوارد بالنص المذكور يشمل الكراءات بجميع أنواعها وليس الأراضي فقط ، فضلا عن وضوح ما نص عليه الفصل المذكور بخصوص ربط مسألة تقادم المطالبة بالأكرية بمضي خمس سنوات من تاريخ حلولها دون ربطها بمسألة تواصل العلاقة الكرائية من عدمها مثلما دفع بذلك المعقب وتعين لذلك رد هذا المطعن لعدم وجاهته .

عن المطعن الثاني :

حيث عاب الطاعن صلب هذا المطعن على المحكمة القرار المنتقد خرق مقتضيات الفصلين 396 و 397 م ١ ع ، استنادا لاعتراف المعقب ضده بمديونية وعدم الخلاص عند التحرير عليه بالطور الأول، ولثبوت التنبيه عليه بمحاضر رسمية لها تاريخ ثابت لمطالبته بخلاص ما عليه وهي المحاضر المؤرخة في 2009/9/12 وفي 2012/10/30 وبتاريخ 2017/06/22 بما من شأنه ان يقطع مرور الزمن على معنى الفصل 396 من م ١ ع .

وحيث ضبط الفصلان 396 و 397 من م ١ ع الصور التي ينقطع بها مرور الزمن والتي من بينها اعتراف المدين بحق دائنه ، ومطالبة الدائن مدينه بالوفاء بما عليه بما له تاريخ ثابت .

وحيث وخلافا لما جاء بهذا المطعن فإنه بالرجوع لأوراق ملف القضية مثلما أوردها القرار المنتقد ، يتضح أنه لم يصدر عن المعقب ضده بصفته المتسوغ أي إقرار

بتعمير ذمته بمعينات الكراء المطالب بها ، كما انه لا يمكن مجارة الطاعن في القول بانقطاع مدة التقادم طالما خلا ملف القضية من محضر التنبيه المؤرخ في 2009/9/12 واقتصر محضر التنبيه المؤرخ في 2012/10/30 على الاعلام بفتح حساب دون أية مطالبة بخلاص لمعينات الكراء ، بما يضحى معه هذا المطعن في غير طريقه ومردودا .

عن المطعن الثالث :

حيث تأسس هذا المطعن على النعي على محكمة القرار خرق مقتضيات الفصلين 242 و 384 م ا ع بتعميمها سقوط الحق على تفعيل بند الزيادة الاتفاقية وتعطيل ترفيع معينات الكراء خلال كامل المدة الغير مشمولة بالمطالبة خلافا لما توافق عليه المتعاقدين .

وحيث اقتضى الفصل 384 من م ا ع أن : "مرور الزمان الذي حدده القانون يسقط المطالبة الناشئة من العقد."

وحيث إن سقوط الحق في المطالبة بمعينات الكراء يشمل بالضرورة سقوط الحق في المطالبة بالزيادة باعتبارها جزء لا يتجزأ من معين الكراء فتأخذ طبيعته وتكتسب خصائصه ومميزاته من حيث حلول آجالها بصورة دورية ومن حيث تقادم طلبها بمضي خمس سنوات من تاريخ حلولها وهو ما اهدت إليه محكمة القرار المنتقد دون أي خرق لأحكام الفصلين 242 و 384 م ا ع ، بما يتجه معه رد هذا المطعن .
وحيث وطالما خاب المعقب في طعنه فإنه من المتجه حجز معلوم الخطية المؤمن طبقا للفصل 184 من م م م ت .

ولهذه الأسباب ،

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025/9/29 عن الدائرة الرابعة برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .
وحرر في تاريخه