

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد 78146

تاريخ القرار 2025/09/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/09/27 من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب

نيابة عن :

***** المعين محل مخابراته بمكتب محاميته المذكورة الكائن *****

ضد:

***** القاطن ***** ***** ***** محاميه الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 6735 الصادر بتاريخ 2024/07/04 عن المحكمة الابتدائية ب***** بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها و القاضي نهائيا بقبول الإستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي و القضاء مجددا برفض الدعوى و اعفاء المستأنف من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه و حمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده و تغريمه لفائدة المستأنف بمبلغ سبعمائة دينار (700,000 د) لقاء أتعاب التقاضي و اجرة المحاماة عن الطرفين الابتدائي و الاستئنافي و بمبلغ ثمانية و ستين دينار و 600 مليم (68,600 د) لقاء اجرة محضر الاستدعاء للجلسة و تبليغ مستندات الاستئناف و رفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده طبق القانون بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بتاريخ 2024/10/21 حسب رقيمه عدد 121734

و على نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المودعة بكتابة المحكمة في 2024/10/24 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة قبوب مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا

وبعد الإطلاع على مستندات الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف نائب المعقب ضده الأستاذ *****

وبعد الاطلاع على اوراق القضية وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب الآن لدى محكمة ناحية ***** عارضا بواسطة محاميه انه في تسوغه من المسماة "*****" جميع المحل التجاري الكائن بين ***** و ***** ***** والمعد لنشاط صنع وبيع المرطبات والخبز لمدة سنتين قابلتين للتجديد بداية من غرة مارس 2015 الى موفى فيفري 2017 بمعين كراء شهري قدره 400 دينار مع زيادة سنوية قدرها 5 بالمائة ابتداء من السنة الثانية للتسويغ وذلك بموجب عقد الكراء التجاري المعروف بامضاء طرفيه عليه في 12 مارس 2015 والمسحل بالقباضة المالية ب ***** في 07 جوان 2022 وصل عدد *** تسجيل عدد 22302814 وقد تجددت العلاقة الكرائية بين الطرفين بصفة ضمنية وتدرج معين الكراء الشهري بموجب الزيادة الاتفاقية المذكورة ليلبلغ 540 دينار وانه بموجب محضر التنبيه عدد 3251 المبلغ للمدعي بتاريخ 30 اوت 2022 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** تم اعلامه بانتقال ملكية المكروى من المسوغة الاصلية "*****" للمطلوب "*****" ومن جهة أخرى لإعلامه باستعداد المالك الجديد لتجديد العلاقة الكرائية معه شريطة الترقى في معينات الكراء الشهرية لحدود الف دينار مع الإبقاء على بقية شروط العقد الأخرى سارية المفعول فيما بينهما وان محضر التنبيه المذكور لم يتضمن تنصيحا على العقد الذي بمقتضاه تتوفر لديه الصفة في توجيه ذلك المحضر مع ما يترتب عليه من اثار قانونية معلومة على ضوء القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 في فصوله 22 وما بعده اذ اكتفى محضر التنبيه المطعون فيه على التنصيص حرفيا " حيث ان العارض انتقلت اليه ملكية المحل المكثري" لا أكثر ولا اقل وقد اقتصر المدعى عليه على تبليغ نسخة من شهادة اشتراك في الملكية رفقة محضر التنبيه المطعون فيه متعلقة بالرسم العقاري عدد ***** ***** والذي يخص ارضا فلاحية كائنة بمشيخة ***** لا تتضمن سوى اسمه كمالك وحدي ل 406 جزء من ذلك العقار بالرغم من ان الشهادة تنص على كونها شهادة اشتراك في الملكية ودون تبيان علاقة تلك الشهادة بالمكروى الذي في تسوغ المدعي طالبا على ذلك الأساس القضاء ببطلان محضر التنبيه عدد 3251 المبلغ للمدعي بتاريخ 30 اوت 2022 بواسطة عدل التنفيذ

الأستاذ ***** واعتباره غير منتج لاية اثار قانونية كتغريم الضد بالف دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة والزامه بأداء اجرة محضر الاستدعاء للجلسة وحمل المصاريف القانونية عليه

وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 13705 بتاريخ

2023/10/19

والقاضي ابتدائيا بإبطال محضر التنبيه عدد 3251 المبلغ للمدعي بتاريخ 30 اوت 2022 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** وتغريم المدعى عليه لفائدة المدعي بثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة وبسطة وستون دينار ومليمات 990 (66.990د) لقاء اجرة رقيم الاستدعاء للجلسة وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنفه المدعى عليه في الأصل واصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف تامين نصه

فتعقبه المدعي في الأصل بواسطة محاميه الذي نعى عليه الخطأ في تطبيق و تأويل الفصل 23 فقرة 3 من م م م ت بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أن اعتماد معين الكراء السنوي لتحديد مرجع النظر الحكمي مشروط بعدم وجود نزاع في العلاقة التسويغية عملا بمقتضيات الفصل 23 من م م م ت الذي ينص بفقرته الثالثة أنه : " إذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه، فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي " ، أما إذا كانت العلاقة الكرائية متنازعا فيها ، مثلما هو الأمر في قضية الحال طالما و أن أساس طلب إبطال محضر التنبيه المطعون فيه هو انتفاء الصفة لدى المعقب ضده الذي وجهه، ففي هاته الحالة، فإنه لا يقع اعتماد معيار معين الكراء السنوي لتقدير مرجع النظر الحكمي، و تكون بالتالي الدعوى غير مقدرة، وينعقد تبعا لذلك الاختصاص الحكمي للبت فيها لفائدة المحكمة الابتدائية، ملاحظا ان محكمة القرار المنتقد تكون قد أساءت تطبيق و تأويل الفصل 23 فقرة 3 من م م م ت ،

منتها الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا ونقض القرار المطعون فيه و إحالة ملف القضية على محكمة الدرجة الثانية للنظر فيه مجددا بهيئة أخرى

و حيث لاحظ نائب المعقب ضده ردا على مستندات الطعن ان تحديد مرجع نظر المحكمة ودرجة الحكم ضبطها المشرع صلب الباب الثاني من مجلة المرافعات المدنية و التجارية و هي قواعد أمرة تهم النظام العام و لا يمكن مخالفتها أو الاتفاق على خلافها باعتبارها من المسقطات الوجوبية التي تتمسك بها المحكمة من تلقاء نفسها عملا بالفصلين 13 و 14 من م م م ت ، و ان الفقرة الأخيرة من الفصل 23 من م م م ت اقتضت: " اذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي " الذي وضع شرط للنظر في دعاوى ابطال التنبيه وهو ان لا تكون العلاقة الكرائية متنازع فيها حيث بالرجوع الى اسانيد القرار الاستئنافي يتضح أن المحكمة مصدرته عللت ما انتهى اليه

قضاءها بنقض و القضاء مجددا برفض دعوى ابطال التنبيه المحكوم بها من محكمة الناحية بمقولة ان الاخذ بمعيار معين الكراء السنوي في تحديد الاختصاص الحكمي في دعاوى ابطال عقد الكراء او التنبيه مقصورا على اذا كانت العلاقة الكرائية في حد ذاتها غير متنازع في شأنها اما لو كانت تلك العلاقة متنازعا فيها وهى صورة الحال فلا عبرة بمقدار الكراء السنوى وتكون الدعوى غير مقدرة و ينعقد الاختصاص الحكمي لفائدة المحكمة الابتدائية تطبيقا لأحكام الفصلين 22 و 40 من م م م ت ، و ان الدفع المثار من المعقب على شاكلته تلك اضحى واهيا يفتقر للوجاهة القانونية ضرورة أن محكمة القرار المطعون فيه فيما انتهى اليه قضاؤها قد احسنت تطبيق النصوص الإجرائية المتعلقة بقواعد الاختصاص الحكمي و كان تعليلها سليما مطابقا للقانون طالبا رفض مطلب التعقيب أصلا ان سلم شكلا

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بالخطأ في تطبيق و تأويل الفصل 23 فقرة 3 من م م م ت

حيث تمحور الطعن حول خرق احكام الفصل 23 من م م م ت عندما اعتبرت محكمة القرار المنتقد ان المقصود من عبارة كراء لا نزاع فيه العلاقة التسويغية غير متنازع فيها وأن العمل بمعيار الكراء السنوي يشترط أن لا تكون العلاقة التسويغية محل نزاع

وحيث أقر المشرع صلب الفصل 21 من م م م ت قاعدة عامة مفادها أن مرجع النظر في القضايا يتحرر بمقتضى طبيعة الدعوى ومقدار المال المطلوب فيها، ثم أورد استثناء لهذه القاعدة صلب الفصلين 22 و 23 من نفس المجلة معتبرا أنه إذا كانت قيمة الشيء المتنازع فيه لا يمكن تعيينها فالاختصاص يكون للمحكمة الابتدائية، أما إذا كانت القيمة قابلة للتعيين فالمحكمة المتعدها تعيينها حسب قيمتها يوم رفع الدعوى .

وحيث خص المشرع الدعوى المتعلقة بالكراء بنص خاص ضمن الفقرة الأخيرة من الفصل 23 من م م م ت معتبرا أنه إذا كان الأمر في كراء غير متنازع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه يتحرر بمقدار الكراء السنوي.

و حيث اقتضى الفصل 23 من م م م ت أنه "إذا كانت قيمة الشيء غير معينة ولكن ممكن تعيينها فالمحكمة المتعدها تعيينها حسبما يقتضيه اجتهادها المطلق وذلك باعتمادها على قيمة ذلك الشيء يوم رفع الدعوى .وللمحكمة أيضا إذا وقع نزاع أن تأذن بإثبات تلك القيمة إن وقع طلب ذلك أو تأمر أصالة منها بتقديرها بواسطة أهل المعرفة. وإذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي".

و حيث وردت عبارات الفقرة الأخيرة من الفصل 23 من م م م ت بصيغة عامة و مطلقة و يتجه اخذها على اطلاقها و يتعين حينئذ تطبيق عبارة "كراء لا نزاع فيه" على جميع الدعاوى المتعلقة بعقود الكراء في كل ما يتعلق بالعلاقة الكرائية من عناصر

و حيث ان التأويل الضيق لعبارة "كراء لا نزاع فيه" من شأنه ان يحصر الامر في معينات الكراء فقط و الحال ان حالة الاستقرار التي اشترطها المشرع لاعتماد معيار قيمة الكراء السنوي يجب ان تشمل العلاقة الكرائية ككل و يشمل ذلك صحة عقد التسويغ و مدته و ثبوت صفة طرفيه و مقدار معين الكراء ووجه الكراء و محله و هو المعيار الواجب اعتماده لتقدير مرجع النظر الحكمي

و حيث اصابته محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت انه "طالما ان أساس ابطال محضر التنبيه المطعون فيه هو انتفاء صفتي المالك و المسوغ في جانب من وجه المحضر بطلب منه فان العلاقة الكرائية هي موضوع نزاع بين الطرفين و لا يعتمد و الحالة تلك معين الكراء السنوي لتقدير مرجع النظر الحكمي"

و حيث تبين من أسانيد القرار المنتقد أن محكمة الموضوع أحسنت فهم النزاع ووضعتة في إطاره الصحيح و استخلصت في نطاق مالها من سلطة تقديرية النتائج القانونية السليمة فجاء حكمها سليم المبني قانونا ومعللا تعليلا مستساغا دون هضم ولا تحريف ولم تتضمن مستندات التعقيب ما من شأنه الخدش فيه وتعين رفض الطعن اصلا وحيث لم يكسب الطاعن من طعنه واتجه تخطيته بالمال المؤمن عملا بالفصل 184 من م م ت

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025/09/29 الدائرة المدنية الرابعة برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبمحضر المدعي العمومي السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

حرر في تاريخه