

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

80095 القضية

تاريخه: 2025/12/10

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2024/12/13 من طرف الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن:

***** و ***** و ***** و ***** أبناء ***** ، محلّ مخابرتهم بمكتب محاميتهم الأستاذ ***** الكائن ب ***** .
***** ***** *****

ضدّ :

***** بن ***** ، مقرّه المختار بالمكرى الكائن ب ***** ***** ***** ***** ***** عدد ***** .
***** ***** *****

نائبهم الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 40126 الصادر بتاريخ 30 /10/ 2024 عن محكمة الاستئناف ب ***** والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن وتغريمهم سوية بينهم ولفائدة المستأنف ضده ب 500 دينار لقاء أجرة المحاماة المعدلة وحمل المصاريف القانونية عليهم".

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بموجب محضرها المؤرخ في 19 ديسمبر 2024

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المقدمة بتاريخ 31 ديسمبر 2024 وفق أحكام الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الردّ على مستندات التعقيب المقدمة من قبل الأستاذة ***** بتاريخ 30 ديسمبر 2024 الرامية إلى الحكم برفض التعقيب أصلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية إلى رفض مطلب التعقيب شكلا وحجز المال المؤمن.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من جهة الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية طبق الفصل 175 وما بعده من م م م م ت وتعين التصريح بقبوله شكلا .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل المعقبين الآن لدى المحكمة الابتدائية ب**** عارضين بواسطة نائبيهم أنهم سوغوا لفائدة المدعى عليه المعقب ضده الآن المحل بالطابق الأرضي والمتمثل في الفضاء التجاري الكائن ب**** الماسح لأربعمائة مترا مربعا وذلك بداية من غرة جوان 2007 بمعين كراء سنوي قدره تسعة عشر ألفا وثمانمائة دينار 19.800.000 د مع زيادة بنسبة خمسة بالمائة سنويا ابتداء من السنة الكرائية الثالثة من عقد التسويغ حسب كتبه المسجل بالقباضة المالية بتاريخ 19 أفريل 2007 وقد فوجئوا بتعمد المتسوغ دون موافقتهم ولا ترخيص منهم الى استغلال كامل الواجهة الأمامية للرصيف وإعداد كواجهة لعرض بضاعته وضمه للمحل مخالفا بذلك مقتضيات الفصل السابع من عقد التسويغ والذي تضمن التزامه باستعمال المكروى فيما اعد له بحسب بنود العقد لا غير فضلا عن تسببه في خسارة فادحة لهم نتيجة حرمانهم من الانتفاع بمداخل كراء فضاء الطابق الأول منذ أكتوبر 2014 والذي بقي شاغرا رغم وضع علامة إخبارية لكرائه طبق ما تثبته المعاينة المجرة بتاريخ 24 /02/2021 عن طريق عدل التنفيذ **** بتاريخ 2021/02/24 مما اضطرهم إلى تكليف الخبير **** بالتوجه إلى المكروى وتقدير ما لحقهم من خسارة وصدر في هذا الشأن عن رئيس المحكمة الابتدائية ب**** الإذن على العريضة عدد 6004 بتاريخ 25 مارس 2021.

وانه ثبت من تقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير **** تعمد المطلوب إقامة الفضاء الخارجي في مساحة مائة وستة وعشرين مترا مربعا 126 م على أرضية الواجهة الأمامية للمكروى من جهة الرصيف وتغطيته بمظلة بلاستيكية والألنيوم من النوع المتين وضمه إلى مساحة العين المكترة كصيرورة المحل الذي يعتليه غير مستغل رغم تجهيزه بالمرافق الأساسية مستنتجا بذلك وجود خسارة منسوبة الى فعل المستأنف ضده المتسوغ ومقدرا اياها بمائة وأربعة عشر ألفا وخمسمائة واثنين وثمانين دينارا ومليمات 601 (114.582.601 د) فهم يطلبون القضاء بفسخ عقد الكراء المسجل بالقباضة المالية بتاريخ 2007/04/19 والزام المدعى عليه ومن حل محله بالخروج من المكروى وتسليمه اليهم شاغرا من الشواغل كلها كتغريمه لفائدتهم بالمبالغ المالية التالية:

- 1- مائة وأربعة عشر ألفا واثنين وثمانين دينارا ومليمات 601 114.582.601 د
- 2- مائة وعشرون دينارا ومليمات 120.920 920 د لقاء أجرة محضر المعاينة.
- 3- ثمانمائة دينار لقاء اجرة اختبار معدلة من المحكمة
- 4- ثمانية وسبعون دينارا ومليمات 78.710 710 د لقاء أجرة محضر الإعلام بالإذن والاستدعاء لحضور عملية الاختبار.
- 5- خمسمائة دينار 500.000 د لقاء أجرة المحاماة عن الاستصدار الإذن على عريضة

6- ألف دينار 1.000.000 د لقاء أجرة المحاماة عن قضية الحال.

وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك أجرة رقيم الاستدعاء للجلسة مع الإذن بالنفاذ المؤقت. وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 37165 بتاريخ 02 أكتوبر 2023 والقاضي ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وابقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائمين بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بإلزام المدعين بالتضامن فيما بينهم بأن يؤديوا لفائدة المدعى عليه مبلغا قدره خمسمائة دينار 500.000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة ". وحيث استأنف المدعين في الأصل بواسطة نائبهم الحكم الابتدائي المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار الاستئنافي المشار إليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا فطعن فيه المستأنفين بواسطة نائبهم بالتعقيب استنادا إلى المطاعن التالية :

مستندات التعقيب

المطعن الأول : خرق الفصل 123 الفقرة 5 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية

قولاً أن محكمة القرار المنتقد اعتمدت على العبارة الواردة صلب تقرير الاختبار المأذون به إقامة فضاء خارجي على جزء من الرصيف الأمامي) للقول بأن المساحة الزائدة المستغلة هي من مشمولات الملك العمومي دون عمق دراسي في سليم والذي يستلزم خبيرا مختصا في مادة قيس الأراضي لتطبيق الأمثلة الهندسية وشهائد الملكية سند استئنافتهم للقول الفصل في هذه المسألة (الخبير المأذون مختص في الأكرية التجارية) وهو ما أورث قضائها قصورا في التسبيب.

المطعن الثاني : سوء تطبيق الفصول 273 و 274 و 796 من م ا ع

قولاً أن من واجب محكمة الموضوع أن تحسم في أصل الحق للفصل في النزاع القائم على أن تبقى في إطار النزاع واقعا وقانونا فقد تأسس طلب فسخ الكراء كجزء تأسيسا على ثبوت مخالفة المطلوب لبنود العقد الذي تضمنته اعترافه الصريح بزيارته للمحل المكترى وبقبوله على وضعيته المادي الموصوفة بطالع العقد ملتزما بالتقيد بمكوناته بعد تسلمه والانتفاع وهو ما خالفه بإحداثه فضاء خارجيا أمام واجهة المحل المكترى يشكّلان فضاء متلاحمان يستغلّهما في تجارته كلا الفضاءين على ملك المعقبين بمفردهم وهو تعديا متسببا في إلحاق ضرر مادي وحسي لماهية المكري وهندسته بصرف النظر عن المساس بحقوقهم الشخصية المترتبة عن حق الملكية.

المطعن الثالث : الانحراف بالإجراءات وهضم حقوق الدفاع وانعدام التعليل

قولاً ان محكمة القرار المنتقد اعتمدت تحليلا متضاربا مجانباً لحقيقة الواقع والقانون فتارة لا تنفي التغييرات المسلطة خارج حدود المكري أي المساحة الزائدة تسلطت على ملك المعقبين وإنما على الملك العمومي للطرفات بلا أساس قانوني بالاقتصار على تقرير اختبار مجرى بناء على الإذن على العريضة وكان لزاما عليها التحري عليه أو تكليفه بما يلزم من مأموريات تكميلية أو تكليف خبيرا آخر مختصا في مادة قيس الأراضي وان المحكمة تركزت قد هضمت حقوق الدفاع حينما تجاوزت الدفع الجوهرى الأولي مناط استئناف المعقبين بتكليف خبير أو أكثر في مادة قيس

الأراضي توصلا لاستقراء الحقيقة حول مدى تسلط تلك التغييرات الجوهرية على ملك المعقبين إذ لو استجابت لطلبهم البديهي لتغير وجه الفصل في القضية . وعليه كان عليها قبل التصريح بحكمها التحقق واستنفاذ الجهد بحثا وتقصيا في مدى توافر الشروط انطباق الدعوى الفسخ باتخاذ الوسائل الاستقرائية الضرورية واللازمة في مرحلة تحقيق الدعوى على معنى الفصل 86 وما يليه من م م م ت وطالما لم تفعل فقد أورثت قضائها ضعفا في السند وتحريفا وسوء تطبيق القانون واتجه لجملة هذه المآخذ طلب نقض قرارها المطعون فيه .

الردّ على مستندات التعقيب

قولاً ان الطعن المتعلق بأحكام الفصل 123 من م م م ت لا يتفق بموجباته ذلك ان احكام هذا الفصل تتعلق بتضمين المحكمة للمستندات الواقعية والقانونية صلب كل حكم تصدره وليس أن تتولى كما ذهب إلى ذلك المعقبين السعي في تكوين حججهم أو اقامتها الأمر المحجر صلب مقتضيات الفصل 12 من م م م ت . كما أن المعقبين لم يدلوا ضمن مؤيدات دعواهم أو لدى الطور الاستئنافي بالمؤيدات المثبت لملكيتهم للمساحة الزائدة التابعة في الحقيقة للملك العمومي المتواجد بواجهة المحل وعلى الرصيف ولا يمكن لهم أن يطالبوا المحكمة بالبحث عن حدود ملكيتهم للفضاء الأمامي للمكرى من عدمه .

وبخصوص الدفع بمخالفة المعقب ضده لبنود عقد التسويغ فانه ثبت من أوراق الملف أن المساحة الإضافية التي استعملها تتعلق بالملك العمومي ولا تمثل جزءا من المكرى وهو ما ينتفي معه ضرورة حصوله على ترخيص مسبق من المعقبين وعليه فان القول بمخالفة المحكمة لموجبات الفصول 273 و 274 و 796 من م م ع لم يكن في طريقه فضلا على أنهم لم يثبتوا ملكيتهم للمساحة الإضافية المستغلة من المعقب ضده . وان ضعف التعليل المنسوب للقرار المعقب وكذلك هضم حقوق الدفاع لا شيء يؤيده ولا وجود له أصلا وقد أجابت المحكمة مصدرته بكل إطناب عل جميع الدفوعات مما له أصل ثابت بأوراق الملف وتعين ردّ هذا المطعن لوهنه أيضا .

المحكمة

عن المطعين معا لترابطهما واتحاد القول فيهما .

حيث تمسك نائب الطاعنين أمام محكمة القرار المنتقد بأن الفضاء الخارجي الذي ضمه المعقب ضده للمكرى لا يتبع الرصيف وإنما هو ملك المعقبين طالبا تكليف خبير مختص في قيس الأراضي لتطبيق شهادات الملكية والمثال الهندسي على الفضاء المذكور تأسيسا لطلب فسخ عقد الكراء لمخالفة ما أقدم عليه المعقب ضده للفصل 7 من العقد وإضراره حسيا بماهية المكرى وهندسته .

وحيث يتضح من مستندات القرار المطعون فيه أن المحكمة مصدرته قد التفتت عن المنازعة المذكورة بمقولة أن التحويل الواقع من المعقب ضده تسلط على الملك العمومي للطرق وأن الملف به قرائن متضاربة على أن ملكية الطاعنين تقع عند حدّ الرصيف التابع للملك العمومي وأنه لا وجود من ثمة لاعتداء طال المكرى في حدّ ذاته .

وحيث بادي الوضوح من هذا التمشي الذي اعتمدته المحكمة أنها سلكت سبيل التخمين وظاهر الأمور في علاقة بحقيقة الوضعية الاستحقاقية للفضاء العاري الموجود أمام المكرى حال أن الأمر يتعلق بمسألة فنية صرفة لا يمكن الحسم فيها بصورة صحيحة لا لبس فيها إلاّ عن طريق أهل الخبرة كما طالب بذلك المعقبون وأغفلته محكمة الموضوع رغم أن الاختبار المحتج به والمجرى بموجب إذن على عريضة والذي اتخذته سندا في استبيان وضعية مكان النزاع مجرى بواسطة خبير في الأكرية التجارية ليست له الدراية الكافية لتطبيق الوثائق والرسوم ولم تشمله أصلا المأمورية المسندة له بتكليفه بأي مهمة في هذا الشأن.

وحيث لا خلاف أن إعراض المحكمة عن تفعيل دورها الاستقرائي لإستفراغ جهدها في البحث والتقصي حول مدى انضواء المساحة المتجاوز إليها من طرف المعقب ضده في الملكية الخاصة للمعقبين قد أثر مباشرة على ترتيب النتيجة القانونية التي انتهت إليها طالما أنها اعتبرت أن التغييرات المسلطة خارج حدود المكرى لا تشكل في تقديرها مخالفة لبنود العقد بما يعني بالمفهوم العكسي تأثير تلك التغييرات على وفاء المعقب ضده بالتزاماته التعاقدية متى ثبت حصولها في حدود ملك الطاعنين فكان من ثمة عدم إيلائها هذه المنازعة الجوهرية العناية اللازمة وتجاوزها بناء على عناصر غير ثابتة مناط ما شاب قضاءها من هضم لحقوق الدفاع وضعف في التعليل وحال دون بسط الرقابة على صحة النتيجة المتوصل إليها واقعا وقانونا فعرضت قرارها من هذه الناحية للنقض.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب ***** لإعادة النظر فيها مجدداً بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطيئة وإرجاع المال المؤمن إليهم. صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الأربعاء 10 ديسمبر 2025 برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة. *****

حرر في تاريخه