

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
الحمد لله

ع 80101 القضية

تاريخه: 2025-12-10

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/12/18 تحت عدد 12248 من
الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب

نيابة عن :

شركة ***** في شخص ممثلها القانوني معرفها الوحيد ***** مقرها ***** .
ضد :

1- *****

2- *****

3- *****

المعينين محلّ مخابراتهم بمكتب محاميهم الأستاذ ***** الكائن ***** .
طعنا في الحكم الاستئنافي المدني عدد 38903 الصادر بتاريخ 2024/10/02 عن
محكمة الاستئناف ***** والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي
الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفة في شخص ممثلها
القانوني بالمال المؤمن كتغريمها لفائدة المستأنف ضدهم بخمسمائة دينار 500 د بعنوان
أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن هذا الطور وحمل المصاريف القانونية عليها".
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ
***** العدل حسب محضره عدد 22358 بتاريخ 2025/ 01/10 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في

2025/01/17 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة بتاريخ 2025/02/07
والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

و بعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب
قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل

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

من حيث الأصل :

حيث تفيد الوقائع كيفما أوردتها الحكم المنتقد وأوراق القضية قيام المدعين في الأصل
المعقب ضدّ هام الآن لدى المحكمة الابتدائية ***** ضدّ المدعى عليه المعقب الآن
عارضين أنّهم سوغوا للمطلوبة جميع المحل الكائن ***** قصد استغلاله في تجارة المواد
الحديدية والحراريات والمواد الكهرومنزلية لمدة عامين اثنين بداية من 2018/11/01

قابلة للتجديد بمعين كراء شهري قدره 3.750.000 د يدفع بحساب 11.250.000 د مسبقا كل ثلاثة أشهر بعد طرح معلوم الخصم من المورد وذلك بموجب عقد الكراء المؤرخ في 2018/10/22 وأن المطلوبة تخلفت عن دفع معينات كراء الثلاثية الثانية و الثالثة والرابعة من السنة الكرائية الأولى وقدر ذلك 28.687.500 د رغم التنبيه عليها وقد استصدروا ضدها حكم استعجالي عدد 10338 عن المحكمة الابتدائية ***** بتاريخ 2020/02/25 والقاضي بإلزام المطلوبة بالخروج من المكري إن لم تدفع للمدعين مبلغ 38.250.000 د معينات كراء عن المدة من 2019/02/01 إلى 2020/01/31 والواقع إقراره بموجب القرار الاستئنافي عدد 33348 الصادر بتاريخ 2020/07/13 والذي تعقبته المطلوبة وصدر القرار التعقيبي عدد 27602 بالرفض أصلا مبينين أنه تم تنفيذ الحكم الاستعجالي بمساعدة القوة العامة بتاريخ 2020/06/23 وإعلام المطلوبة بذلك بتاريخ 2020/07/02.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الابتدائي عدد 36308 بتاريخ 2022/12/12 والقاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي لفائدة المدعين المبالغ المالية التالية:

1- 38.250.000 د لقاء معينات الكراء غير الخالصة عن المدة من 2019/02/01 إلى 2020/01/31

2- 300.000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن القضية الاستعجالية عدد 10388

3- 800.000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن القضية التعقيبية عدد 27602

4- 500.000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن قضية الحال.

5- 80.120 د أجرة محضر التنبيه عدد 1872 المؤرخ في 2019/08/05

6- 49120 د أجرة رقيم الاستدعاء للجلسة الاستعجالية عدد 1885 المؤرخ في 2020/08/19

7- 70.900 د أجرة محضر الاعلام بقرار استئنافي استعجالي عدد 548 المؤرخ في 2020/06/16

8- 67.900 د أجرة محضر محاولة تنفيذ عدد 548 المؤرخ في 2020/06/22

9- 413.800 د أجرة محضر تنفيذ عدد 548 المؤرخ في 2020/06/23

10- 79.900 د أجرة محضر رقيم الاستدعاء للجلسة وحمل المصاريف القانونية عليها وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا .

فاستأنف المحكوم ضدهم بواسطة نائبهم الحكم الابتدائي المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار الاستئنافي المشار إليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا فتعقبه المستأنفون بواسطة نائبهم استنادا إلى المطاعن التالية:

مستندات التعقيب

المطعن الأول : سوء تطبيق أحكام الفصل 759 من م اع

قولاً أن محكمة الاستئناف اعتبرت أن عدم الانتفاع بالمكري لا يخول للمتسوغ الإمتناع عن دفع معينات الكراء الذي هو من أوكد واجباته .وان هذا التمشي مخالف تماما لأحكام الفصل 739 من م اع المحددة لواجب المالك المسوغ في تسليم العين وضمن الانتفاع بها ومخالف لجوهر عقد الكراء القائم على مبدأ الانتفاع مقابل العوض طبق الفصل 227 من م اع .

وحيث أن في ذلك هدر للمبدأ القانوني المنظم للالتزامات التعاقدية بالفصل 247 من م اع من أنه يمكن لأحد الأطراف الالتزام أن يمتنع من إتمام ما عليه حتى يتم الآخر م يقابل ذلك من العقد.

وأن في ذلك أيضا خرق لمبدأ الفصل 335 من م اع الذي يخول الاحتجاج بالبطلان لمن وجه عليه طلب الوفاء بالعقد بما يعني أن بطلان الالتزام يعفي من الوفاء به. وان ما ذهبت إليه محكمة القرار المطعون فيه من تقديم وتبجيل لواجب دفع معينات الكراء حتى وان لم ينتفع المتسوغ بالعين المكتراة والذي بررته محكمة الحكم المطعون فيه بأحكام الفصل 759 من م اع قائلة أنه ليس من حق المتسوغ الإمتناع عن دفع الكراء بل من حقه فقط طلب الفسخ أو التنقيص من معين الكراء أو التعويض.

وقد أثبتت المعقبة أنها قامت بطلب الفسخ وصدر لفائدتها حكم ابتدائي مقرر استئنافيا وكذلك تعقيبيا بفسخ عقد الكراء سند القيام بهذه الدعوى. غير أن محكمة الحكم المطعون فيه ردت على ذلك بالقول أن معينات الكراء موضوع الطلب سابقة لحكم الفسخ المدلى به وأن القيام بدعوى الفسخ جاء لاحقا لخلاص وإرجاع التيار الكهربائي في 08 جانفي 2019. وهو خطأ وقعت فيه المحكمة ذاك ان تاريخ ارجاع التيار الكهربائي كان بتاريخ 2019/04/27 حسب الاختبار المؤيدة به الدعوى وهو اختبار مأذون فيه من القضاء وغير مطعون فيه. وان في ذلك خرق لأحكام الفصل 336 من م اع وتناقض مع ما سبق للقضاء أن بت فيه. **ثانيا: مخالفة أحكام الفصل 336 من م اع ونقض موضوع قضاء سابق.**

قولاً أن المعقبة ردت عن الدعوى بمقولة أنها لم نستعمل مطلقا المكري ولم تنتفع به لما أعد له.

وأن المعقبة هي شركة تجارية تمتن تجارة المواد الحديدية والحراريات والمواد الكهرومنزلية وقد سوغت المحل لممارسة نشاطها حسب ما جاء بالعقد. ولا خلاف في ضرورة أن يكون المحل المكري خاليا من العيوب التي تصيره غير صالح لما أعد له بحسب نوعه أو الغرض المقصود من العقد.

ولا يمكن ممارسة نشاط العرض والبيع للمواد الحديدية والمواد الكهرومنزلية بدون وجود تيار كهربائي مزود به المحل خاصة وأن الفصل 742 من م اع يوجب على المالك تسليم المكري مع ما له من التوابع والملحقات.

وقد ثبت بالمعينة المؤرخة في 2019/02/13 والاختبار القضائي المؤرخ في 2019/1/23 المنجز من الخبير ***** أن المكري قد تم قطع التيار الكهربائي عنه لعدم الخلاص في 2018/03/07 قبل إبرام العقد في أكتوبر 2018 وأنه لم يقع إرجاعه إلا بتاريخ 2019/04/27 (بعد إبرام العقد بستة أشهر)

وأن الشركة المتسوعة المعقبة الآن قد بادرت بتوجيه إنذار بالفسخ منذ تاريخ 2019/03/18 تضمن أنها تطلب الفسخ لعدم تمكينها من استغلال المكري.

وبناء على كل ذلك صدر حكم قضائي أصلي بفسخ عقد الكراء تحت عدد 34886 في 2021/05/17 مقرر استئنافيا تحت عدد 35668 في 2022/05/18 وهو فسخ مؤسس على واقعة عدم انتفاع المتسوعة بالمكري وحققها في الفسخ المخول بأحكام الفصول 742 وما بعده من م اع. فضلا على أنه قضاء في الأصل وليس قضاء استعجاليا مؤقتا غير بات في أصل الخلاق.

وأن الحكم الأصلي بفسخ الكراء صدر استئنافياً نهائياً في 82022/05/18 وقد أقرته محكمة التعقيب بالقرار عدد 50168 المؤرخ في 2023/05/31 المضاف بملف هذه القضية ومع ذلك لم ترتب عليه محكمة الحكم المطعون فيه أي نتيجة بل وقضت بما يناقض تماماً ما توصل إليه من أن الفسخ كان مقابل عدم الانتفاع بالمكرى وليس لسبب آخر. وقد أكدت محكمة التعقيب في قرارها المؤيدة به الدعوى عدد 50168 " أن ما تضمنه البند السابع من عقد التسويغ من تحوز المتسوغ بالمكرى على حالة حسنة لا يلغي واجب الضمان المحمول على المسوغ ضرورة أن الانتفاع بالمكرى لا يتوقف عند تحويز المتسوغ بالعين المأجورة وإنما يقتضي زيادة على ذلك أن يكون بصورة تسمح للمتسوغ باستغلال المكرى في ما أعد له وتحقيق المنفعة المرجوة من العقد. "ص 8 حيثية عدد 2 من القرار التعقيقي (50168)

في حين قابلت ذلك محكمة الحكم المطعون فيه بالتأكيد أن المتسوعة المعقبة الان بقيت منتفعة بالمحل ولم تسلم مفاتيحه وتكون مطالبة بدفع معالم الكراء مقابل ذلك الحوز والتصرف والانتفاع.

ومن ناحية أخرى قد بين قضاء الأصل القاضي بفسخ الكراء والمحتج به ان جزاء الفسخ يعدم العقد بصفة رجعية ويمحو جميع آثاره بين الأطراف . وهو ما يتطابق تماماً مع أحكام الفصل 336 من م ا ع من أن فسخ الالتزام يرجع الطرفين إلى ما كانا عليه قبل الالتزام ويعني ذلك انه بعد الحكم بالفسخ لم يبق أي واجب محمول على المستأنفة في دفع معينات الكراء وأنه يحق لها أن تسترجع ما دفعته مسبقاً وهو ما لم تستوعبه محكمتي الأصل وقضت برفض الدعوى المعارضة والاستئناف . وان القضاء لفائدة المعقب ضدها بمعينات كراء عن المدة من 2019/02/01 إلى 2020/01/31 وقد ثبت عدم استغلال المكرى وعدم الانتفاع به هو من باب الإثراء بدون سبب .

المحكمة

عن المطعنين معا لترابطهما ووحدة القول فيهما.

حيث نعت الطاعنة على محكمة القرار المنتقد سوء تطبيق القانون وخاصة الفصول 759 و 247 و 335 و 336 من م ا ع بمقولة ترجيحها لواجب دفع معينات الكراء حتى وان لم تنتفع الطاعنة بالعين المأجورة علاوة على إغفالها لتحقيق واقعة عدم الانتفاع بوجه بات بموجب الحكم القاضي بفسخ العلاقة الكرائية وللطبيعة الرجعية لذلك الفسخ المنصوص عليها بصريح أسانيد حكم الفسخ.

وحيث أنه من الثابت من أسانيد القرار المخدوش فيه أن المحكمة مصدرته قد تعرضت إلى الحكم القاضي بفسخ العلاقة التسويغية واعتبرته غير مؤثر على التزام الطاعنة بأداء معالم الكراء موضوع النزاع طالما أنها بقيت منتفعة بالمحل ولم تسلم مفاتيحه للمعقب ضدهم ولم تسع إلى ممارسة حقها عند الاقتضاء في طلب التنقيص في معلوم الكراء.

وحيث أنه لا مأخذ على المحكمة في استخلاصها الانف الذكر وهو غير مشوب بأي تعارض مع الحكم القاضي بفسخ العلاقة بين الطرفين المستند أساساً إلى واقعة عدم تزويد المكرى بالتيار الكهربائي عند تسليم المحل في بداية الكراء دون أن يتعرض إلى مدى قيام التزام الطاعنة بخلاص معالم الكراء إزاء استمرار تحوزها بالمكرى .

وحيث وعلى خلاف ما تم الدفع به ولئن نصت المحكمة التي قضت بالفسخ بالدرجة الأولى من التقاضي ضمن أسباب قضائها على الصبغة الرجعية للفسخ ومحو آثار العقد بين الطرفين وإرجاعهما للحالة التي كانا عليها زمن إتمامه إلا أنها استثنت من ذلك العقود الزمنية المسترسلة في تنفيذها.

وحيث أن عقد الكراء يعد من العقود المستمرة بامتياز وأثر فسخه لا يمكن أن يطال المدة المنقضية من العلاقة التي تم استهلاكها ونفذت بإشغال المتسوغ للعين المأجورة والتي لا يمكن أن تبرأ ذمته من معالم ذلك الانتفاع رغم الفسخ إلا بإقامة الحجة على إخلائه للمكرى وتأمين مفاتيحه على ذمة مالكه كما اهتدت إليه عن صواب محكمة القرار المطعون فيه بناء على تطبيق سليم للقانون واستيعاب صحيح للوقائع وهو ما يجعله فاقدا لكل جدية وحرية من أجل ذلك بالرفض.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن .
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