

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
الحمد لله
محكمة التعقيب
ع80412دد القضية
تاريخ القرار: 2026/01/26

قرار تعقبني مدني

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذة ***** المحامية لدى
التعقيب بتاريخ 2024/12/27.

نيابة عن: ***** المعين محل مخابراته بمكتب محاميته الأستاذة *****
الكائن ***** .

ضد: شركة ***** في شخص ممثلها القانوني عنوانها
***** والمعينة محل مخابراتها بمكتب
محاميها الأستاذ ***** الكائن مكتبه *****
***** .

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 236/97430 الصادر عن محكمة
الاستئناف بتونس بتاريخ 2024/11/20 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي
والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به طبق نصه و
تخطية المستأنف بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليه و تغريمه لفائدة
المستأنف ضدها بخمسمائة دينار (500د) عن أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2025/02/27 المبلغة للمعقب
ضدها بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب محضره عدد 91227 بتاريخ
2025/01/24.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الاستاذ *****
***** بتاريخ 2025/02/17 في حق المعقب ضدها.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.
وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و النقض مع الإحالة و الاعفاء من الخطية.

وبعد المفاوضة طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصول 175 و 185 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) أمام المحكمة الابتدائية بتونس عارضة بواسطة نائبها أنها سوغت لفائدة المدعى عليه (المعقب الان) العقار الكائن بالمنطقة الصناعية ***** شامل ملعب كرة قدم من النجيل الصناعي حسب عقد معرف عليه بالإمضاء في 2020/11/25 ومسجل بالقبضة المالية بنفس التاريخ تحت عدد 20301877 لمدة اربع سنوات قابلة للتجديد بداية من 01/12/2020 الى 30/11/2021 و بمعلوم كراء سنوي قدره 44400,000 دينار أي بحساب 3700,000 دينار في الشهر الواحد يدفع منها ما يساوي ستة اشهر كراء بداية من 01/12/2020 الى غابة 2021/05/31 وبداية من 01/06/2021 على أن تدفع معينات الكراء على أربعة أقساط متساوية كل ثلاثة أشهر بحساب 11100,000 دينار مسبقا مع زيادة إتفاقية سنوية قدرها 5 بالمائة وهو ما حاد عنه المدعى عليه من خلال احجامة عن سداد مال الكراء الامر الذي نجم عنه استصدار المدعية الحكم الاستعجالي عدد 40382 عن محكمة تونس 1 الابتدائية و القاضي بإلزامه بالخروج من المكرى ان لم يدفع مبلغ 15438,000 دينار بعنوان معينات كراء الفترة الممتدة من 2021/09/01 الى غاية 2022/02/28 و التي تضاف لها معينات كراء الثلاثية الممتدة من غرة مارس 2022 الى موفى شهر ماي من نفس السنة و قدرها 11655.000 دينار و التي أحجم عن ادائها رغم التنبيه عليه بموجب رقيم عدل التنفيذ الأستاذ ***** طالبة لجملة ما تقدم القضاء بفسخ عقد الكراء الرابط بين الطرفين كالزام المدعى عليه بأن يؤدي لها جملة المبالغ المالية المبينة تفصيليا بعريضة افتتاح الدعوى.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 6224 بتاريخ 2022/11/10 ابتدائيا بفسخ عقد التسويغ المبرم بين الطرفين المعروف عليه بالإمضاء في 25/11/2020 والمسجل بالقبضة المالية بتاريخ 25/11/2020 و الزام المدعى عليه و كل من حل محله بالخروج من العقار الكائن بالمنطقة الصناعية

شخص ممثلها القانوني المبالغ المالية التالية:

1/ سبعة وعشرون الفا وثلاثة وتسعون دينارا 27093.000 د لقاء معينات الكراء غير الخالصة عن المدة الممتدة من 01 سبتمبر 2021 الى موفى شهر ماي من سنة 2022 .

2/ سبعمائة واحدي عشر دينارا ومليمات 450 (711,450د) بعنوان مصاريف تنفيذ القرار الاستعجالي عدد 40382 المؤرخ في 2022/10/28.

3/ ثلاثمائة وتسعة وتسعون دينارا ومليمات 800 (399,800د) بعنوان مصاريف استهلاك الماء الصالح للشرب.

4/ اربعمائة دينار (400د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة حمامة وحمل المصاريف القانونية على المدعى عليه بما في ذلك مصروف رقيم الاستدعاء للجلسة وقدره ثمانون دينارا ومليمات 840 ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

وحيث استأنف المدعى عليه في الاصل الحكم المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المضمن نصه بالطالع.

فتعقبه المدعى عليه في الاصل ناسبا له بواسطة نائبته ما يلي:

المطعن الاول: تحريف الوقائع:

قولا بأن المعقب لم يتمكن من الحضور خلال الطور الأول بسبب التحايل الذي تعرض له لاسيما و أنه أعلم المعقب ضدها بتعيينه لمحل مخابراته بتاريخ 2022/03/23 في حين أن تبليغ عريضة الدعوى كان بتاريخ 2022/04/13 بعنوان المعقب الكائن بمنزله ***** والذي لم يكن متواجدا حينها به لإقامته بالخارج وقد اعتبرت محكمة الحكم للطعون فيه ان محضر تعيين محل المخابرة الذي وجه للمعقب ضدها تضمن خطأ في اسم ولقب المعقب وانه لا يمكن الالتفات اليه لكون الخطأ قد تم تداركه بموجب محضر تدارك لاحق لعريضة الدعوى في قضية الحال في حين و أن الخطأ الذي تسرب لمحضر الاعلام بمحل المخابرة هو خطأ في اللقب فقط وليس في اسمه وهو مجرد خطأ مادي لم ينجر عنه أي غموض حول هوية الطرف الذي وجه المحضر خاصة وان هوية المتوجه اليها كانت صحيحة و طبقا لموقف محكمة التعقيب فان الاحكام الخاصة بتبليغ الاعلامات والاستدعاء تهم الإجراءات الأساسية باعتبارها احدى ضمانات مبدأي شفافية التقاضي و المواجهة اللذان يعدان من دعائم النظام القضائي التونسي وترتبيا عليه فإن الاحكام الخاصة بالتنصيصات الوجوبية للمحاضر أو بطرق التبليغ تكتسي أهمية خاصة وان العبرة منها هو ضمان بلوغ العلم للخصم بفحوى المحضر سواء تعلق بتنبيه او استدعاء او اعلام او غيرها بما يخول له الدفاع عن حقوقه بما يراه مناسباً في الأجال القانونية وقد جعل الفصل 6 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية التنصيص على هوية الموجه اليه الاعلام اسما ولقبا ومهنة ومقرا واجبا على الطالب و جعل المساس من هذه التنصيصات يمس من حجية المحضر و قد ثبت أن محضر الاعلام بمحل مخابرة و لئن تضمن خطأ ماديا في لقب الطالب بان ذكر *****

عوضاً عن ***** فإنه تضمن هوية المتوجه إليها كاملة صحيحة لا خطأ فيها ما يجعل حكم محكمة الأصل محرراً للوقائع وضعيف التعليل.

المطعن الثاني: ضعف التعليل ومخالفة أحكام الفصلين 747 و 748 من مجلة الالتزامات والعقود:

1 - ثبوت عدم ضمان المكري:

قولاً بأن المعقب قام بخلاص جميع معينات الكراء وكان ملتزماً باحترام بنود عقد التسويغ إلا أنه فوجئ بقدوم الممثل القانوني للمعقب ضدها إلى المكري خلال شهر نوفمبر 2021 طالباً منه إنهاء العلاقة الكرائية وإمام رفضه قام بقطع التيار الكهربائي وكسر العداد الكهربائي الموجود داخل قطعة الأرض وتغيير الأقفال ومنعه والعملة وجميع الأطفال المشاركين في الألعاب الرياضية من الدخول كما هو ثابت من محضر المعاينة المحرر من طرف عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب رقمه عدد 48107 و بالتالي فإن منع الطاعن من الولوج إلى قطعة الأرض و من الانتفاع بها يفضي إلى اعتبار المطالبة بأداء معينات الكراء لا سند لها و مخالفة لمقتضيات الفصل 748 من مجلة الالتزامات و العقود كما عمد الممثل القانوني للمعقب ضدها منذ شهر نوفمبر 2021 إلى مشاغبة المعقب في استغلاله للمكري مستغلاً تواجدته بالخارج وطول الإجراءات القانونية التي اتبعتها مثل توجيه التنابيه ورفع القضايا الممكنة التي تحمي حقوقه و قد قام برفع قضية لتركيز عداد كهربائي وقضي فيها لصالحه إلا أنه لم يتمكن من الانتفاع بالمكري رغم صدور هذا الحكم بعد أن قام الممثل القانوني بتغيير الأقفال و ذلك في خرق واضح لواجب ضمان الانتفاع بالمكري وهو ما لم تلتفت إليه محكمة الحكم المطعون فيه ولم تعتمد الآثار المنجزة عنه.

2/ عدم تطابق شهادة الملكية مع المحل موضوع التسويغ:

قولاً بأنه على اثر التجاء المعقب إلى القضاء اتضح له وجود تضارب بين وصف قطعة الأرض التي تزعم المعقب ضدها ملكيتها بعقد الكراء والكتب التكميلي والرسم العقاري الذي يشمل نفس قطعة الأرض ذلك أنه تسوغ من "شركة ***** ***** *****" قطعة أرض كائنة بالمنطقة الصناعية "***** *****" طريق ***** بموجب عقد تسويغ مسجل بالقباضة المالية بمقرين في 25/11/2020 ثم تم تحرير كتب تكميلي لعقد التسويغ المذكور في 16 ديسمبر 2020 يتعلق أساساً بتحديد موقع الأرض التي تم تسويغها وقد تضمن هذا الكتب التكميلي رسماً بيانياً يوضح موقع الأجزاء موضوع التسويغ وحدودها و قد قام المعقب بتهيئة قطعة الأرض كاملة لاستغلالها في الأنشطة الرياضية خاصة منها كرة القدم وكرة السلة من طرف النوادي الرياضية و قام بدفع مبالغ مالية هامة تفوق المائة ألف دينار لوضع البلاط الخاص بالملاعب الرياضية مع بناء وتجهيز حجرات ملابس و ادواش خاصة مع كامل تجهيزاتها الكهربائية والصحية وشراء ما يلزم لذلك و بالاطلاع على الفصل الثالث من عقد الكراء المتعلق بموضوع عقد الكراء تحت عنوان "تحديد الأرض" اتضح وأنه لم

يتضمن عدد الرسم العقاري المشمولة به قطعة الأرض كما لم يتضمن وصف دقيق لحدود القطعة من الأربع جهات بل تضمن معلومة وحيدة فضفاضة تتمثل في "قطعة ررض كائنة بالمنطقة الصناعية ***** طريق ***** و بمزيد الاطلاع على الكتب التكميلي اتضح و أنه تم اعتماد نفس الأسلوب الفضفاض مع إضافة وحيدة وهي تقسيم الأرض الى ثلاثة مناطق و إزاء هذه الوضعية حاول المعقب استجلاء الامر لدى ديوان ***** و المسح العقاري و اتضح أن قطعة الأرض تمثل أجزاء من الرسم العقاري عدد ***** الذي تم تحويله الى الرسم العقاري عدد ***** كما اتضح أن المعقب ضدها لا تملك في الرسم المذكور سوى 1000 جزء على الشياخ و أمام هذا التضارب الصارخ بين المعطيات التي تضمنها عقد التسويغ والكتب التكميلي وبين المعطيات المضمنة بالرسم العقاري عدد ***** تيقن المعقب أنه وقع ضحية عملية تحيل ذلك أنه بالرجوع الى الكتب التكميلي المرفق برسم بياني فان مجموع المساحة التي تزعم المعقب ضدها ملكيتها تفوق 2000 متر مربع في حين أنها لا تملك حسب شهادة الملكية سوى 1000 متر مربع وهو معطى تجاهلته محكمة القرار المنتقد و كان بإمكانها النطقن اليه بمجرد عملية احتساب بسيطة كما أنه بالرجوع الى وزارة ***** تبيين إن الأجزاء التي قامت المعقب ضدها بالتصرف فيها تعود في الأصل الى ملك الدولة الخاص و تبعا لذلك و حفاظا منه على مصالحه وتفاديا للخسائر المادية التي بذلها على هذا المشروع سعى المعقب الى تقديم مطلب تسوية استغلال قطعة ارض لمصالح وزارة ***** وذلك بإبرام عقد تسويغ معها بما يخلص منه و أن المعقب ضدها لا يمكنها أن تطالب بخلاص معينات كراء لقطعة ارض لا تملكها بل اكثر من ذلك فهي حاولت منع المعقب من الانتفاع بها و قد استغلت صدور حكم استعجالي لتغيير الاقفال و مع ذلك فقد توصل المعقب الى الطعن بالاستئناف في الحكم الاستعجالي عدد 40382 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس بتاريخ 28/01/2022 سند قضية الحال وقد أصدرت محكمة الاستئناف حكمها القاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض المطلب بما بات معه الدين المدعى به غير ثابت.

وهو يطلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة أو دونها.

وحيث ردت المعقب ضدها على مستندات الطعن ملاحظة بواسطة نائبيها بخصوص المطعن المتعلق بتحريف الوقائع: ان محضر الإعلام بتعيين محل المخابرة المؤرخ في 23/03/2022 لا يلزمها في شيء ولا يترتب عليه أي أثر قانوني تجاهها ضرورة أنه صدر عن "*****" وهو شخص لا تربطها به أية علاقة وهو ما دفع بالمعقب الى توجيه محضر تدارك بتاريخ 2022/5/13 و ذلك بعد تبليغ عريضة الدعوى بتاريخ 13/04/2022 وتبعا لذلك فإن عدم اعتمادها لمحضر الاعلام بمحل المخابرة عدد 90744 كان في طريقه بما يكون معه ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه معللا تعليلا سليما و مطابقا للقانون و بخصوص المطعن المتعلق بضعف التعليل ومخالفة أحكام الفصلين 747 و 748 من مجلة الالتزامات و العقود فان المعقب ضدها ولم تشاغب المعقب في الانتفاع بالمكرى ولم تنازعه فيه بأي شكل من الأشكال أو حاولت حرمانه من المزايا التي كان من حقه أن يعول عليها بحسب الحالة التي كان

عليها المكري عند العقد و بالنسبة لمحضر المعاينة عدد 48707 المجري عن طرق عدل التنفيذ ***** ***** فهو محضر مزور ولا يترتب عليه أي أثر قانوني بسبب التنصيصات المخالفة للحقيقة الواردة به و في المقابل فان دفع معيّنات الكراء في آجالها يعد من أوكّد واجبات المتسوغ وعدم احترام هذا الالتزام يمنح الحق في المطالبة بفسخ عقد التسويغ و قد اثبتت المعقب ضدها لمحكمة الأصل تعمد المعقب عدم دفع معيّنات الكراء منذ شهر نوفمبر 2021 في خرق لالتزاماته التعاقدية بما يوجب الفسخ كما أن التمسك بقطع التيار الكهربائي عن المكري من طرف ممثل المعقب ضدها لا أساس له من الصّحة و ما احتواه محضر المعاينة السالف الإشارة اليه من معاينة قطع التيار الكهربائي هو تزوير وتغيير للحقيقة ضرورة أنّ المعقب ضدها طلبت صلب عقد التسويغ إدخال عداد كهربائي خاص بالمعقب ضده في المكري وعلى حسابه وهو ما لم يقم به إلا بعد تاريخ المعاينة المحتج بها حسبما يثبتته الحكم الاستعجالي الذي استصدره لإدخال عداد كهربائي و ما تجدر ملاحظته أن توقف المعقب عن خلاص معالم الكراء كان سابقا لتاريخ الشغب المزعوم كما أنه لم يكتف بذلك بل انه سعى بكل الطرق الى الاستحواذ على عقار المعقب ضدها من خلال ادعاء و أنه على ملك الدولة الخاص طالبة لجملة ما تقدم رفض التعقيب أصلا متى سلم شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول المتعلق بتحريف الوقائع:

حيث و خلافا لما تمسك به المعقب فقد استهل المشرع الفصل 6 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية بصيغة الوجوب الدالة على الصبغة الالتزامية لبيانات المحاضر المحررة و المبلغة من عدول التنفيذ تحقيقا لصبغتها الشكالية و الرسمية باعتبارها صادرة عن مأمور عمومي و استيفاء لمقومات صحتها الشكالية و الموضوعية و تبعا لذلك فإن الخطأ الذي تسرب الى لقب المعقب ضمن محضر الاعلام بتعيين محل مخابرة الموجه الى المعقب ضدها بتاريخ 2022/03/23 يجعله مشوبا بغييب مستوجب البطلان نظرا لتخلف شرط الصفة ألا وهي صفة المعاهد و من له حق مخاطبتها استنادا الى العلاقة الكرائية الرابطة بينهما بما يكون معه ما انتهت اليه محكمة القرار المنتقد مؤسسا واقعا و قانونا و تعين رفض المطعن.

المطعن الثاني المتعلق بضعف التعليل ومخالفة أحكام الفصلين 747 و 748 من مجلة الالتزامات و العقود:

حيث أنه من المستقر عليه فقه وقضاء أن لمحكمة الاصل كامل السلطة التقديرية في استقراء الوقائع المعروضة عليها وتحديد الثابت منها ووجه ثبوته واستخلاص النتائج القانونية بما يتوافق والنصوص القانونية المنطبقة بلا رقابة عليها من محكمة القانون بشرط التعليل المستساغ المؤدي للنتيجة التي انتهت اليها دون تحريف للوقائع أو خرق للقانون.

وحيث أن من سلامة الاستدلال القضائي وحسن تطبيق القانون موازنة محكمة الأصل في تكوين قناعتها بوجه الفصل في النزاع بين أدلة الخصوم وطلباتهم والدفع والردود عليها دون تقصير في الالمام بجانب منها على حساب الآخر.

وحيث و بناء على ما تقدم فإنه و إن كان لمحكمة القرار المنتقد كامل الحرية في الاقتناع بجدية طلب الفسخ استناد الى الحكم الاستعجالي عدد 40382 الذي اعتبرته حجة قاطعة الدلالة على عدم خلاص معاليم الكراء و على خرق أوكد الواجبات المحمولة قانونا و بموجب الاتفاق على المتسوغ فإن ما أثاره هذا الأخير بشأن تعدد الممثل القانوني للمعقب ضدها مشاغبه في الانتفاع بالمكرى طبق ما هو موثق بمحضر عدل التنفيذ الأستاذ ***** عدد 48707 المؤرخ في 2022/01/22 يفرض عليها تحديد الموقف على ضوءه و اجراء الأبحاث اللازمة عند الاقتضاء لما لذلك من تأثير مباشر على كشف حقيقة الخلاف القائم بينهما و على قيام الأسباب الموجبة واقعا و قانونا للفسخ خاصة و أن القضاء الاستعجالي قد ارتأى جدية الامتناع عن خلاص معينات الكراء لينتهي الى نقض الحكم الاستعجالي عدد 40382 و القضاء من جديد برفض المطلب.

وحيث أن تعلق محضر المعاينة مثلما سلفت الاشارة اليه بواقعتي قطع التيار الكهربائي عن المكرى و تغيير الاقفال و بالتالي بوقائع مادية قابلة بحكم طبيعتها للإثبات بشتى الوسائل القانونية فضلا عن كونها من الوقائع الأساسية المنتجة و المؤثرة في القضية لاتصالها المباشر بالحق المطالب به و بمدى التزام المكري بضمان الانتفاع على معنى أحكام الفصل 748 من مجلة الالتزامات و العقود في مقابل مطالبته بمال الكراء يجعل ما انتهت اليه محكمة القرار المنتقد بخصوص وجاهة الدعوى لمجرد وقوفها على عدم خلاص معينات الكراء خارقا لاحكام القانون.

وحيث طالما كان الحسم في النزاع الراهن يتوقف على التحقق من التقصير المنسوب للمعقب في دفع معينات الكراء فإنه من صميم اختصاص المحكمة في سياق تكوينها لقناعتها بوجاهة الطلب من عدمه اجراء الابحاث اللازمة بخصوص ما دفع به المعقب من شغب وتعطيل للنشاط ولما لم تفعل فإن قضائها يكون مشوبا بضعف التعليل

وحيث و فيما زاد على ذلك فإن المكري يضمن للمكتري إذا استحققت منه العين المأجورة أو حصل له تشويش فيها بدعوى حق ملكية فيها أو حق عقاري موظف عليها طبق ما نصت عليه أحكام الفصل 750 من مجلة الالتزامات و العقود وهو ما لم يتمسك به المعقب بما يتعين معه الالتفات عن هذا الفرع من المطعن.

و حيث بات من المتجه نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة المصدرة له لإعادة النظر فيها بهيئة مغايرة.

لهذه الأسباب

