

القرار عدد 80679

تاريخه: 13 جانفي 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب **** بتاريخ 8 جانفي 2025 والمرسم تحت عدد 1235.

في حق: ****، مقرها ب. ****

ضد: ****، مقره ب ****، محاميه الأستاذ. ****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 133/2024 الصادر بتاريخ 29 نوفمبر 2024 عن محكمة الاستئناف ب **** القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة المستأنف ضده بخمسمائة دينار (500د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 22 جانفي 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ **** حسب رقيمه عدد 22413 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 27 جانفي 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ ***** في حق المعقب ضده.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغته القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م م ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل - المعقبة الآن- لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب *****، عارضة بواسطة محاميها الأستاذ ***** أنه على ملكهاج ميع محل السكنى الكائن ب ***** بتاريخ 2002/10/17 تولّت التنبيه على المطلوب - المعقب ضده الآن- بواسطة عدل التنفيذ ب ***** الاستاذ ***** بموجب رقيمه عدد 11542 بضرورة الخروج من المكري ودفعت معينات الكراء وهو التنبيه المظروف بأصل الاختبار الفني المجرى بواسطة الخبير ***** بموجب الإذن على عريضة عدد 27692 بتاريخ 2022/3/4، فقام بقضية في ابطال محضر التنبيه المذكور قضي بعدم سماعها بموجب الحكم عدد 7938 الصادر عن المحكمة الابتدائية ب ***** بتاريخ 2003/3/17 والذي أصبح باتا بعد إعلامه به بتاريخ 2013/7/24 حسب الشهادة في عدم الاستئناف الصادرة عن كتابة محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 2013/12/3، و عوض ان يتولى المطلوب الخروج من محل السكنى المذكور ماطل واصر على البقاء به رغما عن ارادة صاحبه لمدة فاقت العشرين سنة، وباعتبار الضرر اللاحق بها جزاء ذلك استصدرت الإذن على عريضة عدد 27692 عن رئيس المحكمة الابتدائية ب ***** بتاريخ 2022/3/4 القاضي بتكليف الخبير السيد ***** بتقدير غرامة تصرف المطلوب في العقار المذكور خلال الفترة الزمنية الفاصلة بين تاريخ التنبيه عليه بضرورة اخلاء محل السكنى بواسطة عدل التنفيذ ب ***** الاستاذ ***** بتاريخ 2002/10/17 الى حد الآن، فانتهى الخبير المنتدب إلى ضبط غرامة التصرف عن سنوات الاشغال للمحل موضوع التداعي من 2002/10/17 إلى حدود 2022/3/16 بما قيمته عشرون الف وثمانمائة وواحد وثلاثين دينارا

ومليمة 562 (20831.562 د) وباعتبار ان المدعى عليه لا يزال الى حد الآن يشغل محل السكني الراجع بالملكية للمدعية فإنه يحق لها مطالبته بغرامة التصرف عن الفترة الفاصلة بين 2022/3/16 إلى حدود شهر أكتوبر 2022 وقدرها تسعمائة وثمانية وعشرين دينارا ومليمة 655 (928.655 د) أي بحساب 132.665 معين الكراء الشهري مثلما تم تحديده من قبل الخبير المنتدب، وطلب على ذلك الأساس الحكم بالزام المدعى عليه بالخروج من محل السكني الراجع بالملكية للمدعية والكائن ب***** وذلك لانتهاء المدة وتسليمه اليها شاغرا من جميع الشواغل اشخاصا وأثاثا، كإلزامه بأن يؤدي للمدعية المبالغ المالية التالية:

1. عشرون ألف وثمانمائة وواحد وثلاثين دينارا ومليمة 562 (20831.562 د) بعنوان غرامة التصرف بداية من 2002/10/17 إلى حدود 2022/3/16.
2. تسعمائة وثمانية وعشرين دينارا ومليمة 655 (928.655 د) بعنوان غرامة التصرف بداية 2022/3/16 إلى حدود شهر أكتوبر 2022.
3. ثمانمائة دينار (800.000 د) لقاء أجره الاختبار.
4. خمسمائة دينار (500 د) لقاء أجره المحاماة عن الاذن على العريضة عدد 27692.
5. أربعة وخمسون دينار ومليمة 200 (54.200 د) أجره محضر التنبية عدد 11542.
6. ألف وخمسمائة دينار (1500 د) بعنوان إشراف محاماة عن قضية الحال وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 21018 بتاريخ 12 ديسمبر 2023 القاضي ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وإبقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائم بها ورفض الدعوى المعارضة شكلا.

فطعنت فيه المدعية في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعت فيه المستأنفة بالتعقيب ناعية عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرق القانون:

قولاً بتعليل محكمة الدرجة الثانية موقفها بأن "التمسك بالزام المتسوغ بالخروج من المكري لانتهاء المدة يندرج ضمن الاختصاص الحكمي للقاضي الاستعجالي الذي ينظر في القضايا المتأكدة إلى حين البت في النزاع بقضية أصلية في فسخ عقد التسويغ لانتهاء المدة"، مضيفاً أنه "وبالرجوع إلى مظاهرات ملف القضية اتضح أنه لا شيء بالملف يؤكد انفساخ العقد الرابط بين الطرفين الا محضر التنبيه الموجه من المستأنفة إلى المستأنف ضده تعلمه بضرورة خلاص معالم الكراء والخروج من المحل دون أن تتولى فيما بعد القيام بقضية في فسخ العقد"، واعتبرت محكمة القرار المطعون فيه أيضاً أنه وفي ظل عدم وجود عقد كراء ينص على المدة المحددة للتسويغ وجزاء الاخلال ببوده أضحى دعوى الحال سابقة لأوانها ضرورة أنه كان من الأسلم القيام بقضية أصلية في فسخ العقد والذي تقوم المحكمة خلالها بتطبيق المؤيدات وسماع الأطراف للتوقف على شروط العقد المبرم بينهما وعلى مدة الكراء المتفق عليها وفي صورة عدم الاتفاق عليها سابقاً فتطبيق قاعدة اعتماد كيفية خلاص معينات الكراء للوقوف على مدته، وعليه فانه في غياب ما سبق، فان محكمة الحال لا يمكنها البت في مسألة الخروج من المكري لانتهاء المدة في غياب أي حجة تثبت انتهاء مدة الكراء)، وانتهت محكمة القرار المنتقد إلى أنه "ولئن كانت محكمة البداية قد أساءت تطبيق الوقائع في خصوص اعتبار أن طلبات المدعية في الأصل تمحورت حول طلب فسخ العقد لانعدام الصفة والحال ان الطلبات الأخيرة المقدمة من نائب المستأنفة بالطور الابتدائي تعلقت بطلب الخروج لانتهاء المدة الا ان قضائها برفض الدعوى كان في طريقه كيفما سبق شرحه أعلاه"، وأن ما قضت به محكمة الدرجة الثانية على النحو المضمن بحكمها المطعون فيه لا يستقيم من الناحية القانونية الصرفة للاعتبارات التالية:

أن المسألة القانونية محل الخلاف تتمثل في معرفة مدى وجوبية القيام بقضية مدنية أصلية في فسخ عقد التسويغ قبل القيام بقضية في الخروج من المكري من عدمه ففي حين تؤكد محكمة الاصل وجوبية القيام بقضية أصلية مدنية في الفسخ قبل دعوى الخروج، تتمسك المعقبة في المقابل بعدم صحة ذلك التوجه من الناحية القانونية الصرفة، وعللت محكمة الحكم المطعون فيه موقفها المشار اليه بأنه "بالرجوع إلى مظاهرات ملف القضية اتضح أنه لا شيء بالملف يؤكد انفساخ العقد الرابط بين الطرفين الا محضر التنبيه الموجه من

المستأنفة إلى المستأنف ضده تعلمه بضرورة خلاص معالم الكراء والخروج من المحل دون أن تتولى فيما بعد القيام بقضية في فسخ العقد واعتبرت أنه وفي ظل عدم وجود عقد كراء ينص على المدة المحددة للتسوية وجزاء الاخلال ببوده أضحى دعوى الحال سابقة لأوانها ضرورة أنه كان من الأسلم القيام بقضية أصلية في فسخ العقد والذي تقوم المحكمة خلالها بتطبيق المؤيدات وسماع الأطراف للتوقف على شروط العقد المبرم بينهما وعلى مدة الكراء المتفق عليها وفي صورة عدم الاتفاق عليها سابقا فتطبيق قاعدة اعتماد كيفية خلاص معينات الكراء للوقوف على مدته"، وعليه فإنه "في غياب ما سبق، فإن محكمة الحال لا يمكنها البت في مسألة الخروج من المكري لانتهاء المدة في غياب أي حجة تثبت انتهاء مدة الكراء"، وأن ما استخلصته محكمة القرار المطعون فيه من نتيجة قانونية في خصوص المسألة القانونية المعروضة عليها سابقا (مسألة القيام بقضية مدنية أصلية في فسخ عقد التسوية قبل القيام بقضية في الخروج من المكري) لا يستقيم واقعا وقانونا كما سيتم بيانه تباعا:

قبل مناقشة وبيان مدى صحة موقف المحكمة من الناحية القانونية البحتة من عدمه، يلاحظ أنه بالرجوع الى أسانيد القرار المطعون فيه والاوراق التي انبنى عليها يتبين انه خفي عن محكمة الدرجة الثانية انه لا وجود لعقد تسوية كتابي مبرم في الغرض بين طرفي النزاع بدليل انها اشارت حرفيا ضمن حكمها المنتقد إلى انه "وفي ظل عدم وجود عقد كراء ينص على المدة المحددة للتسوية وجزاء الاخلال ببوده..."، ومتى ثبت من اوراق ملف قضية الحال عدم وجود عقد تسوية كتابي بين الطرفين، فإنه لا يمكن الحديث عن فسخ التسوية من أصله، وأن محكمة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أنه... كان من الأسلم القيام بقضية أصلية في فسخ العقد والذي تقوم المحكمة خلالها بتطبيق المؤيدات وسماع الأطراف للتوقف على شروط العقد المبرم بينهما وعلى مدة الكراء المتفق عليها وفي صورة عدم الاتفاق عليها سابقا فتطبيق قاعدة اعتماد كيفية خلاص معينات الكراء للوقوف على مدته"، وعليه فإنه "في غياب ما سبق، فإن محكمة الحال لا يمكنها البت في مسألة الخروج من المكري لانتهاء المدة في غياب أي حجة تثبت انتهاء مدة الكراء" تكون قد حرفت الوقائع تحريفا أدى بها الى تكييف تلك الوقائع تكييفاً غير سليم من الناحية القانونية، ولا جدال في أن عقد التسوية بصفة عامة لا يمكن ان يكون بداهة الا عقدا مؤقتا وعلى ذلك فان السبب العادي المستمد من طبيعته لانتهائه هو انقضاء المدة فتتقضي العلاقة الكرائية بانتهاء مدتها وهو ما تفرضه احكام الفصل 791 من م.ا.ع التي تقتضي أن "الكراء ينتهي بمجرد انتهاء مدته المشروطة بين المتعاقدين ودون احتياج الى تنبيه

من احدهما على الآخر ما لم يوجد بينهما شرط يقتضي بالتنبيه .. "، واذا كان الكراء لمدة معينة وبقي المكتري يتصرف بعد انتهائها حمل الأمر على تجديد العلاقة التسويغية بنفس الشروط السابقة وعن المدة المحددة بعد التسويغ، ذلك ان عدم اشعار المالك للمتسوغ بعدم الرغبة في التجديد في الابان تقوم معه قرينة قانونية قاطعة على وجود كراء جديد تم برضاء الطرفين بصفة ضمنية وهو ما تؤكد احكام الفصل 793 من م.ا.ع التي تنص على أنه "اذا بقي المكتري بعد انتهاء مدة الكراء منتفعا بالمكرى حمل الأمر على تجديد عقد الكراء بعين الشروط السابقة وعن المدة المذكورة في الكراء الأول"، وأن قاعدة التجديد الضمني المنصوص عليها بالفصل 793 من م.ا.ع المشار اليه لا تسري الا اذا كانت مدة الكراء معينة ومعلومة بين الطرفين بموجب عقد التسويغ المبرم بينهما، وان كانت مدة الكراء غير معينة مطلقا كما هو الحال في النزاع الراهن يجوز حينئذ لاحد طرفي التداعي فسخ الكراء ولا يلزم في ذلك تنبيه الا اذا كان في العرف ما يخالفه، وتتمه لما سبق ذكره وخلافا لما انتهى اليه اجتهاد محكمة القرار المطعون فيه، فان الحديث عن الفسخ يكون صحيحا قانونا في صورة وجود كتب تسويغ بين الطرفين من جهة وعدم تحديد مدة التسويغ صلب ذلك الكتب بصفة صريحة من جهة أخرى وهو ما لا يمكن بأي حال من الاحوال ان ينطبق على وضعية التداعي، ذلك أن عدم وجود عقد تسويغ كتابي محرر مسبقا في الغرض يتضمن تنصيحا صريحا على مدة التسويغ من شأنه ان يثير عديد الصعوبات من حيث الواقع والقانون، اذ يمكن ان يجد المالك نفسه امام استحالة اثبات العلاقة التسويغية في غياب عقد أو ما يقوم مقامه مما يحول دون امكانية القيام استعجاليا في اخراج المتسوغ من المكري لعدم الخلاص او لانعدام الصفة او في الخروج لانفساخ العلاقة التسويغية، وبغض النظر عما سبق بيانه، فقد ثبت بصفة لا غبار عليها من اوراق ملف قضية الحال ان العلاقة التسويغية ثابتة بين طرفي النزاع بموجب الحكم المدني عدد 7938 الصادر بين الطرفين عن المحكمة الابتدائية ب**** بتاريخ 2003/17 وبموجب محضر التنبيه الموجه الى المعقب ضدّه بتاريخ 2002/10/17 تحت عدد 11542 سند الحكم الابتدائي عدد 7983 الذي جاء به انه "خلافا لما دفع به نائب المدعي (المعقب ضده الان)، فانه قد ثبت من شهادة الملكية المظروفة بالملف أن المطلوبة أحيل اليها محل النزاع بموجب البيع من والدها وتم ترسيم شرائها وبذلك اصبحت علاقتها بالملك ثابتة لا جدال فيها" وأن "استرسال الطالب في قضية الحال (المعقب ضده الان) على دفع معينات الكراء للمطلوبة (المعقب الان) منذ سنة 1991 الى غاية أفريل 2000 هو قرينة على العلاقة الكرائية القائمة بين المدعي والمطلوبة ..."، وثبتت أيضا العلاقة

التسوية بين الطرفين بموجب التحريات المكتبية المأذون بها من قبل محكمة الدرجة الأولى بتاريخ 2023/6/5، إذ أكد وكيل المعقب ضده الان أنه بمناسبة التحريات المكتبية المذكورة على "أن والده كان متسوغا لمحل المدعية لكن العقار الان في عهدة شقيقه" واعتبرت محكمة الدرجة الأولى صلب حكمها الابتدائي عدد 2022/21018 الصادر في شأنه القرار الاستئنائي المطعون فيه حاليا "أن احالة العقار للغير طالما لم يثبت أنها كانت بموافقة المدعية، فانه لا تأثير لها على استمرارية العلاقة التسوية"، ولئن ثبتت العلاقة التسوية بين طرفي النزاع مثلما تم بيانه، فان مدة الكراء ظلت في المقابل غير معينة بالمرة بدليل عدم وجود علاقة تسوية مكتوبة، ومتى ثبت أن مدة الكراء غير معينة مطلقا كما هو الحال لوضعية التداعي الحالية، فانه يتجه حينئذ اللجوء إلى تطبيق أحكام الفصل 792 من م ا ع التي تقتضي أنه "إذا لم تعين مدة الكراء حملت على أنها هي التي وقع عليها التسعير فإن كان الكراء بكذا في العام أو في الستة أشهر أو في الشهر أو في الأسبوع أو في اليوم كان أمد الكراء عاما أو ستة أشهر أو شهرا أو أسبوع أو يوما بدون أن يلزم في ذلك تنبيه الا اذا كان في العرف ما يخالفه"، وبالرجوع الى القرائن والحجج المضمنة بملف قضية الحال وخاصة الحكم المدني الابتدائي عدد 7938 الصادر بين الطرفين عن محكمة ***** الابتدائية بتاريخ 17/03/2003 ومحضر التنبيه عدد 11542 الموجه الى المعقب ضده بتاريخ 17/10/2002 سند ذلك الحكم الابتدائي، يتبين أن معين الكراء كان يدفع مشاهرة وهو ما استقر عليه العرف والعادة، وأكد وكيل المعقب ضده الان بمناسبة التحريات المكتبية المجرأة بتاريخ 05/06/2023 على "أن والده كان متسوغا لمحل المدعية وكان يسلمها معالم الكراء شهريا وحسب ما تم الاتفاق عليه"، ومتى ثبت أن مدة الكراء غير معينة أصلا من جهة وأن معين الكراء يدفع شهريا من جهة أخرى، فانه بتطبيق احكام الفصل 792 من م.ا.ع منطوقا ودلالة على النزاع الحالي يتضح أن قيمة الكراء المصرح به شهريا هي المعتمدة لتحديد المدة التي تنقضي بها العلاقة، ويستخلص مما سبق بيانه وتطبيقا لأحكام الفصول 791 و792 و793 من م.ا.ع أن محكمة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان دعوى المعقبة في الخروج في غير محلها تبعا لعدم سبق قيامها بدعوى مدنية اصلية في الفسخ والحال انه ثبت في المقابل عدم وجود كتب تسوية في الغرض وعدم تحديد مدة الكراء تكون حينئذ قد خالفت النصوص القانونية المشار اليها مخالفة صريحة موجبة لوحدها لنقض القرار المطعون فيه دون الخوض في بقية المطاعن الأخرى الواردة بمستندات التعقيب هذه، إذ وبغض النظر عما سبق دفعه وخلافا لما انتهى اليه اجتهاد محكمة الاصل، فانه متى ثبت ان المعقبة

وجهت للمعقب ضده محضر تنبيه بالخروج عدد 11542 بتاريخ 17/10/2002 يتضمن عدم رغبتها في تجديد العلاقة التسويغية بين الطرفين وتنتهي اليه أمد الكراء خلال شهر من تاريخ توصله بذلك التنبيه، فإن استمراره بالتصرف في المكري لا يعد والحالة ما ذكر تجديدا للكراء، ومتى ثبت وجود تنبيه بالخروج من المكري، فإن العلاقة التسويغية تكون حينئذ قد انفصمت عراها منذ ذلك التاريخ ولا يمكن حينئذ الحديث عن فسخ العلاقة التسويغية لسبب بديهي هو أن الفسخ في القانون يعد جزءا لعدم تنفيذ العقد وهو ما لا يجوز لأن ذلك العقد انتهى مفعوله بمجرد توجيه التنبيه في الخروج من المكري، فتكون محكمة القرار المطعون لما عللت موقفها على النحو المضمن بحكمها المنتقد واعتبرت أن اجراء الفسخ وجوبيا لإخراج المعقب ضده من المكري قد خالفت احكام الفصل 273 من م.ا.ع، وتدعيما لموقف المعقبة ولإثبات عدم صحة توجه محكمة القرار المطعون فيه من الناحية القانونية الصرفة يلاحظ أنه بالرجوع الى اوراق ملف قضية الحال يتبين بجلاء أن ملكية المكربالت إلى المعقبة الآن بموجب الشراء من والدها المالك الأصلي وهو ما أكدته محكمة الابدائية صلب الحكم المدني الابتدائي عدد 7938 الصادر بين الطرفين بتاريخ 17/03/2003

بقولها صراحة "قد ثبت من شهادة الملكية المظروفة بالملف أن المطلوبة أحيل اليها محل النزاع بموجب البيع من والدها وتم ترسيم شرائها وبذلك اصبحت علاقتها بالملك ثابتة لا جدال فيها"، ومتى ثبت أن ملكية المكري قد انتقلت بموجب الشراء من والدها، فإن خروج ملكية العين المكتراة من يد مالكةا الأصلي لا يترتب عنه فسخ الكراء وانما يحل المالك الجديد محل القديم فيما له من الحقوق في الكراء المذكور" تطبيقا لأحكام الفصل 798 من م.ا.ع، لإقامة الدليل بصفة لا يرقى اليها أدنى شك على عدم صحة ووجاهة موقف محكمة القرار المخدوش فيه من الناحية القانونية الصرفة يلاحظ انه متى ثبت انه لا وجود لكتب ثابت التاريخ في العلاقة التسويغية القائمة بين طرفي النزاع فانه جاز للمعقبة بوصفها المالكة للمكري محل التداعي في المقابل ان تخرج المعقب ضده بعد أن تضرب له اجلا حسب العرف تطبيقا لأحكام الفصل 799 من م.ا.ع التي تقتضي صراحة أنه "إذا لم يكن في الكراء كتب ثابت التاريخ جاز للمالك الجديد أن يخرج المكتري من المحل بعد أن يضرب له أجلا حسب العرف"، ومتى ثبت ايضا ان المعقبة تولت توجيه محضر في الخروج من المكري الى المعقب ضده تطبيقا لأحكام الفصل 799 من م.ا.ع، فإن دعواها الأصلية تكون حينئذ قد استوفت جميع مقوماتها الشكلية والاصلية بما يستوجب الاستجابة الى طلبها الرامي إلى اخراجه من المكري، وأن محكمة القرار المطعون فيه لما تراءى لها خلاف ذلك ورفضت الدعوى الاصلية

بداعي ان المعقبة لم تتول القيام مسبقا بقضية اصلية في الفسخ تكون قد خالفت احكام الفصلين 798 و799 من م.ا.ع.

المطعن الثاني: تحريف الوقائع وضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

قولاً بأن تعليل الأحكام شرط أساسي لصحتها وأن التعليل لا يكون قانونياً على معنى أحكام الفصل 123 من م.م.ت وكفيلاً بتحقيق المقصود منه إلا متى انبنى على أسباب واضحة وسائغة واقعيًا مما له أصل ثابت بملف القضية من شأنها أن تقنع المطلع عليها بوجهتها من ناحية وحتى يتسنى لمحكمة التعقيب إجراء حقها في المراقبة من ناحية أخرى، وترتيباً على ذلك، فإن محكمة الموضوع عندما تنظر في النزاع المطروح عليها تقوم أولاً بفحص الوقائع المعروضة عليها ثم تعطيلها التكييف القانوني الصحيح والملائم ثم تنزل حكم القانون على ما ثبت لديها من وقائع على مقتضى ذلك التكييف، وتبين بمراجعة حيثيات الحكم المطعون فيه أن المحكمة التي أصدرته لما اعتبرت أن دعوى المعقبة كانت سابقة لأوانها بالنظر إلى عدم وجود قضية مدنية أصلية في الفسخ والحال أن الحجج والقرائن المضمنة بملف القضية تثبت خلاف ذلك مثلما تم بيانه في إطار المطعن الأول المتعلق بمخالفة القانون تكون قد حرفت الوقائع تحريفاً صارخاً مما هضم حقوق المعقبة في الدفاع عن نفسها، ذلك أن محكمة الموضوع لما اعتبرت أن دعواها غير مستوفية الشروط القانونية والحال أن الأمر على خلاف ما انتهى إليه اجتهاد محكمة الموضوع استناداً إلى دفعات المعقبة المثارة لدى الطرفين الابتدائي والاستئنافي تكون قد حرفت الوقائع تحريفاً موجبا لنقض القرار المطعون فيه برمته وأن محكمة الموضوع لما اعتمدت تصريحات المعقب ضده ودفعاته تكون قد حرفت الوقائع وكيفت هذه الأخيرة تكييفاً غير صائب، وأن محكمة القرار المطعون فيه لما تغاضت عن دفعات المعقبة تكون قد هضمت حقوقها واضرت بها إذ أوجب الفصل 123 من م.م.ت على محكمة الموضوع فحص دفعات الطرفين على حد السواء وإبداء الرأي بشأنها بكيفية مستساغة واقعا وقانونا دون خطأ أو تحريف وهو ما لم تقم به محكمة الحكم المنتقد، وأن النهج الخاطئ الذي سلكته أضفى على حكمها المذكور ضعف التعليل والقصور في التسبب بصفة جعلها تخرق أحكام النصوص القانونية المشار إليها اعلام من ناحية وتهضم حقوق المعقبة من ناحية أخرى .

وانتهى نائب المعقب على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيهدون إحالة واحتياطيا مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب فدفع بمناقشتها اجتهاد محكمة الموضوع، مضيفا أنّ دعوى الخروج لانتهاء المدّة تندرج ضمن الاختصاص الحكمي للقاضي الاستعجالي إلى حين البت في النزاع بقضية أصلية في فسخ عقد التسويغ لانتهاء المدّة، فلا يمكن للمحكمة المطعون في قرارها البتّ في مسألة الخروج من المكروى لانتهاء المدّة في غياب أي حجة تثبت انتهاء مدّة الكراء إضافة إلى دفع المعقب ضده بأنّه لا صفة له بالمحل الذي في حوز واستغلال المدعو ***** وهو مخزن لمحله التجاري منذ التسعينات ومن توابع أصله التجاري المستغل في صنع المرطبات وبيعها وبيع المواد الغذائية، وطلب على ذلك الأساس رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما وترابطهما ووحدة وجه القول فيهما:

حيث عاب الطاعن على محكمة القرار المطعون فيه خرق الأحكام المتعلقة بالكراء من مجلة الالتزامات والعقود وتحريف الوقائع وضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع، وذلك لما تغاضت عن ثبوت العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين وخضوع إنائها لأحكام الفصل 793 من المجلة المذكورة دون حاجة لاستصدار حكم في فسخ عقد الكراء الذي لا وجود له من الأساس.

وحيث أنّ العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين ثابتة بمقتضى الحكم المدني عدد 7938 الصادر عن المحكمة الابتدائية ب***** بتاريخ 17 مارس 2003 وإقرار وكيل المعقب ضده بتلك العلاقة بمناسبة التحرير عليه في حق موكله بالطور الابتدائي، الأمر الذي يجعل هذا الأخير ملزما بأداء معاليم الكراء إليها لقاء انتفاعه بالعين المأجورة ولو كان ذلك الانتفاع والتصرّف بواسطة أحد أبنائه وذلك عملا بأحكام الفصل 768 من مجلة الالتزامات والعقود.

وحيث مادام الكراء الشفوي قائما بين الطرفين، وانحصر النزاع في مدّته، فإنّه لا مناص من اعتباره إمّا منعقدا لمدّة غير معيّنة فيمكن حينها للمسوِّغ إنهاؤه بعد إمهال المتسوِّغ أجلا معقولا لإخلاء المكروى عملا

بأحكام الفصل 793 من مجلة الالتزامات والعقود وإن استعمل المشرع عبارة طلب فسخ العقد إذ الأثر سيان وهو انقضاء الكراء واسترجاع المسوِّغ عقاره بعد التنبيه على المتسوِّغ ومنحه أجلا معقولا للخروج منه، أو اعتباره منعقدا لنفس المدّة التي وقع على أساسها تحديد أو تسعير الكراء كيفما اقتضته أحكام الفصل 792 من نفس المجلّة.

وحيث وخلافا لما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد فإنّ لقضاء الأصل ولاية عامّة للفصل في جميع النزاعات وإن توقّرت فيها شروط التقاضي الاستعجالي، فلا يعارض من توقّرت في دعواه شروط الفصل 201 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية من تأكد وعدم المساس بالأصل وأعرض عن التقاضي الاستعجالي وعهد بنزاعه لقضاء الأصل بعدم اختصاص هذا الأخير بالنظر فيه لتوقّر الشروط المذكورة لتعارض ذلك مع أحكام الفصل 40 م م م م التي تسند للمحاكم الابتدائية النظر في جميع النزاعات عدى ما أسند لغيرها بمقتضى نصّ خاصّ، وطالما كان التقاضي الاستعجالي امتيازا للمتقاضي لما يتوقّر فيه من سرعة فصل وتنفيذ متى توقّرت شروطه، فإنّ التخلّي عن ذلك التقاضي الاستثنائي والمشروط، لا ينزع الاختصاص في ما يمكن النظر فيه استعجاليا، عن قضاء الأصل.

وحيث أنّ ثبوت العلاقة الكرائية القائمة بين الطرفين، وإن اختلف الطرفان حول شروطها أمدا ومقابلا للكراء، ممّا يحوّل للمحكمة النظر في النزاع المائل والمشتمل على فرعين اثنين تعلق أحدهما بإنهاء الكراء وإخراج المتسوِّغ من المكروى والثاني بأداء معينات التسويغ، ودون توقّف على صدور حكم مسبق يقضي بفسخ عقد الكراء خلافا لما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد، ذلك أنّ الفصل 793 الذي استعمل عبارة فسخ الكراء قد ورد في القسم المتعلق بإبّان انقضاء كراء الأشياء وهو المقصود منها فيمكن النظر في الفرع الرامي إلى إخراج المتسوِّغ من المكروى من الدعوى في ذلك الإطار القانوني لاتحاد الأثر المترتب عن رفض المتسوِّغ تحديد الكراء سواء كان معيّن المدّة أو قابلا للتعيين باعتماد المدّة التي وقع على أساسها ضبط معلوم الكراء أو غير معيّن المدّة من الأساس.

وحيث لا جدال في ما لمحكمة الموضوع من دور إيجابي في الخصومات القضائية التي ترفع إليها، ومنحها سلطات تحقيقية واسعة لتهيئة النزاعات المرفوعة إليها للفصل وما يقتضيه ذلك من تقدير لوسائل الإثبات

سواء المستند إليها من الأطراف، أو تلك التي تندرج في إطار دورها التحقيقي وسهرها على توجيه الإجراءات وتيسير مهمة الأطراف والمساعدة من أجل الوصول إلى الحقيقة تحقيقاً لمبدأ سيادة القانون.

وحيث نظم المشرع وسائل التحقيق في النزاعات القضائية بالفصل 86 وما بعده من مجلة المرافعات المدنية والتجارية إذ حوّل الفصل المذكور للمحكمة، إذا رأت لزوم إجراء أبحاث معيّنة من سماع بينات أو إجراء توجهات واختبارات أو تتبع دعوى الزور أو غير ذلك من الأعمال الكاشفة للحقيقة أن تأذن للقاضي المقرر بإتمامها.

وحيث أنّ ما أثير من منازعة بشأن مدّة الكراء لا يبرّر التخلّي عن النظر في النزاع أو اعتبار الدعوى سابقة لأوانها لعدم سبق استصدار حكم يقضي بفسخ الكراء، إذ كان حريّاً بمحكمة القرار المنتقد التحقيق في ذلك في إطار ما حوّلها لها الفصل 86 وما بعده من مجلة المرافعات المدنية والتجارية وأكدته أحكام الفصل 12 من نفس المجلة، أخرى وأنّ ما أسندت محكمة القرار المنتقد النظر فيه في إطار دعوى الفسخ التي اعتبرت من المسائل التوقيفية أو الأولية، ممّا يمكنها البحث والتحقيق فيه بالإذن بإجراء الأبحاث والأعمال الاستقرائية اللازمة للوقوف على شروط الكراء سواء من حيث مدّته أو معيّن التسويغ.

وحيث يستخلص ممّا تقدّم أنّ محكمة القرار المنتقد ويتغاضى عن الأحكام القانونية المنطبقة على النزاع سواء المتعلقة بالواجبات المحمولة على المتسوغ وتحديد أداء معالم الكراء مقابل انتفاعه بالمكرى، أو انقضاء الكراء وتخليها عن دورها في تحقيق الدعوى وتقييدها بسبق الظفر بحكم يقضي بفسخ الكراء، وعن دورها الإيجابي في تهيئة النزاع للفصل بإجراء الأعمال الكاشفة للحقيقة، قد أورثت قضاءها قصوراً في التعليل وخرقاً لأحكام الفصول المنع عليها مخالفتها، الأمر الذي يجعل المطعنين المثارين حريّين بالقبول لوجهاتهما، ويتعيّن لما تقدّم نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث أفلحت الطاعنة في طعنها ويتجه إعفاؤها من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه تطبيقاً للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب ***** لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 13 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيستها السيدة ***** والمستشارين السيدة ***** والسيدة ***** بمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتب الجلسة السيد *****.

وحرر في تاريخه