

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية: 80966

تاريخه: 2026/01/27

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2025/01/10 من قبل الاستاذ *****

***** المحامي لدى التعقيب

في حق:

***** القاطن *****

ضد

الشركة ***** للاتصالات (*****) في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها

الاجتماعي ***** ينوبها الأستاذ *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 72058 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ
2024/04/23 و القاضي نصه "نهائيا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به
مع تعديل نصه و ذلك بالزام المستانفة بداء مبلغ 2414,198 د لقاء بقية معينات الكراء

غير الخالصة عن الفترة الممتدة بين شهر جوان 2010 الى شهر ديسمبر 2012 و اعفاء
المستأنفة من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليها وحمل المصاريف القانونية عليها"

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2025/01/24 و المبلغة للمعقب
ضدها وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل
185 من م م ت

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحررة من قبل الاستاذ ***** في
حق المعقب ضدها و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه
اصلا

وبعد الاطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

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

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في
الاصل (المعقب الان) لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضا بواسطة نائبه أنه سوغ
للمدعى عليها (المعقب ضدها الان) مساحة 21.00 متر مربع فوق سطح مسكنه وذلك
لمدة 15 سنة بمعين تسويغ قدره 5000 دينار تدفع مسبقا كل سنة وزيادة قدرها 5 بالمائة

عن كل عام تجديد وقد عرضت عليه الشركة المطلوبة فسخ عقد الكراء قبل نهايته الا انه تمسك
بباقي المدة المتفق عليها وامسكت عن دفع معالم الكراء قبل نهاية العقد لمدة ثلاثة أعوام من
2010/06/01 الى 2013/05/31 وقدرها 15000.000 دينار تضاف اليها الزيادة
الاتفاقية وقدرها 750.000 دينار طالبا الاقتضاء بالزامها بأن تؤدي له مبلغ
15.750.000 دينار المتبقي من معينات التسويق و 2500د عن أجرة حمامة وأتعاب
تقاضي مع الاذن بالنفاذ العاجل وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها.

وحيث بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 39411 بتاريخ
2014/04/02 والقاضي نصه ابتدائيا ابتدائيا بالزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني
بأن تؤدي للمدعي اثني عشر ألفا و خمسمائة دينار (12.500.000د) لقاء معينات الكراء
غير الخالصة عن الفترة الممتدة بين شهر جوان 2010 و شهر ديسمبر 2012 و ثلاثمائة
دينار (300.000د) لقاء أتعاب تقاضي وإشراف حمامة غرامة معدلة من المحكمة ورفض
الدعوى فيما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا وحمل المصاريف
القانونية على المحكوم عليها.

فاستأنفته المدعى عليها في الأصل فاصدرت محكمة الاستئناف بتونس القرار الاستئنافي عدد
70531 بتاريخ 20/05/2015 القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا
وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به طبق نصه وتخطية المستأنفة في شخص ممثلها
القانوني بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة المستأنف ضده بثلاثمائة
دينار (2300) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة حمامة معدلة ورفض الاستئناف العرضي موضوعا
فيما زاد على ذلك.

فدعته المستأنفة المدعى عليها في الأصل. فاصدرت محكمة التعقيب القرار التعقيبي عدد 31646.2015 بتاريخ 2016/06/02 القاضي بـ "قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس للنظر لاعادة النظر فيها بهيئة أخرى على اعتبار ان الحكم المطعون فيه ضعيف التعليل فيما يتعلق بواقعة منع المسوغ لأعوان المعقبة الولوج للمكرى وعدم استقراء محضر المعاينة عدد 112107 المؤرخ في 2012/11/19 و استخلاص الأثر القانوني المترتب عنه اذ انه يؤثر على التزامات هذه الاخيرة تجاهه بشأن أداء معينات الكراء عملا بأحكام الفصل 246 من م اع علاوة على أن الاذن بالتحويل البنكي حجة كافية على وجود الرصيد ولا ثبات الخلاص وهو مالم تستخلصه محكمة القرار المنتقد وكان قرارها خارقا للقانون.

فتولى المدعي في الاصل إعادة نشر القضية أمام محكمة الاستئناف بتونس التي أصدرت قرارها المضمن نصه بالطالع فتعقبته المدعى عليها في الأصل بواسطة نائبها القانوني ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الاول : تحريف الوقائع – ومخالفة الفصل 123 من م م م ت.

بمقولة ان الحكم المطعون فيه قد وقع في خطأ والتباس من خلال تحريفه للوقائع لما اعتبر وان المعقب قد منع اعوان الشركة من استغلال المحطة و خالف مقتضيات العقد ولا يحق له مطلقا المطالبة بمعاليم الكراء استنادا الى معاينة مجرة بواسطة عدل التنفيذ السيد ***** _ حسب محضره عدد 112107 المؤرخ في 2012/11/19 غير ان ما جاء بمحضر المعاينة هو مخالف تماما لاسانيد الحكم الاستئنافي المطعون فيه حيث جاء بالمعاينة المذكورة وعلى لسان الشركة ((وحيث قررت الشركة وض ع تجهيزاتها من فوق سطح العقار المذكور الا ان

السيد ***** ***** صاحب العقار رفض ذلك -) حيث ان الحكم المنتقد قد اعتبر وان المعقب محل بالواجبات التعاقدية وهو امر خاطئ وحيث ان المعاينة المذكورة تفيد خلاف ذلك كما بينا وهو ما ترتب عنه تحريف للوقائع و ان الحكم المطعون فيه لما اعتبر المعقب غير محق بمطالبة معينات الكراء يكون مخالفا للقانون وخصوصا الفصل 242 من م ا ع مما يتجه معه النقص و ان محاولة المعقب ضدها حاولت انهاء العقد برغبتها ومن جانبها فقط ومحاولة تنفيذ ذلك عبر رفع جميع المعدات وانهاء مفعوله ماديا وقانونيا هو امر مخالف تماما لبند العقد وللقانون و للفصلين 242-243 من م ا ع وهو امر مردود عليها قانونا وفقا للفصل 547 من م ا ع و ان المعقب ولدراء ادعاءات المعقب ضدها رد على محضر المعاينة بواسطة عدل التنفيذ السيد ***** ***** . حسب محضره عدد 2132 المؤرخ في 2-1-2013 - والذي جاء به وان المعقب مستقر في موقفه من كونه لا يمانع مطلقا من اجراء اصلاحات والتعهد بالتهيئة والصيانة ... الا انه مانع في رفع جميع معدات المحطة ومحو آثارها من فوق سطح المنزل

و ان الحكم المطعون فيه لما لم يلتفت لتلك الدفعات و للمحضر عدد 3359 بتاريخ 12-11-2014 والتي تفيد وان المحطة قائمة ومثبتة في مكانها و انها في حالة عادية يكون مخالف للقانون ومستوجب النقص

المطعن الثاني : في تضمن الحكم لاجزاء متناقضة.

بمقولة ان الحكم المنتقد اعتبر وان المعقب قد تصدى لاعمال المعقب ضدها الرامية لاصلاح المحطة بما يجعله محل بواجباته معتمدا على ما جاء بمحضر المعاينة و الحال ان المعاينة تنص على انها لا تعتزم القيام باصلاحات ولكنها قررت انهاء العقد ورفع جميع تجهيزاتها و رفضت

دفع معاليم الكراء وقررت رفع تجهيزاتها وانتهاء مفعول العقد من جانب واحد و ان هذا التناقض
الوارد بحيثيات الحكم الاستثنائي المطعون فيه يستوجب النقض لشموله علي اجزاء متناقض طبقا
الفصلين 123-175 من م م م ت

المطعن الثالث : تجاوز الحكم الاستثنائي المطعون فيه الفصل 3 من القرار البلدي الصادر عن بلدية تونس

بمقولة ان الشركة المعقب ضدها قد تجاوزت ارادة المعقب بعزمها علي انتهاء مفعول العقد غير
محترمة ايضا ما جاء بالقرار بلدية تونس المضمن تحت عدد 4114/2007 والمؤرخ في 5
جانفي 2007 والقاضي بالاذن للشركة الخصيمة ((في تركيز محطة للهاتف الجوال)) و الذي
جاء بالفصل 3 منه ان مؤسسة ***** تتعهد باعلام البلدية بكل شئ يهم الكراء غير
انها قررت انتهاء مفعول العقد دونما احترام الارادة المعقب ولا البلدية التي مكنتها من الرخصة
بما يجعل الحكم المطعون فيه قد خالف القانون ولم يقع احترام موجبات الفصل 251 من م م م
م ت - باعتبار وان هناك هيئة عمومية مما يتوجب معه عرض الملف على النيابة العمومية و
طلب نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة

وحيث أجب نائب المعقب ضدها ان المطعن الأول يرمي إلى مناقشة محكمة الاستئناف في
تقديرها للوقائع والأدلة المحتج بها وهو أمر موضوعي راجع إلى اجتهادها ولا يخضع لرقابة محكمة
التعقيب طالما كان رأيها معللا تعليلا سليما ومستمدا مما له أصل ثابت بالأوراق كما هو الشأن
بالنسبة للحكم المطعون فيه الذي برر قضاءه بصفة قانونية صحيحة اعتمادا على ما هو موجود
بملف القضية وخاصة محضر المعاينة المحتج به من المنوبة تحت عدد 112107 والذي تم
تفحصه ومناقشته من جميع الأطراف وبالتالي فإنه لا مجال حاليا لإثارة هذه الحجج ومناقشتها

مناقشة أصلية وهو ما يخرج عن أنظار محكمة التعقيب باعتبارها محكمة قانون لا محكمة أصل خاصة و ان محكمة التعقيب قد سلطت رقابتها على حسن تطبيق القانون من خلال قرارها التعقيبي عدد 31646 معتبرة ان محضر المعاينة عدد 112107 هو مؤيد هام يستوجب استقرائه لاستخلاص الأثر القانوني المترتب عنه فيما يتعلق بواقعة منع المسوغ (المعقب (الآن) لأعوان المنوبة من الولوج إلى المكري وهو ما يؤثر على التزامات المتسوعة) المعقب ضدها (الآن) بشأن أداء معينات الكراء عملا بأحكام الفصل 246 من م إ ع وان محكمة الاستئناف باعتبارها محكمة الإحالة أحسنت في قرارها المطعون فيه الآن تطبيق القانون بأن تداركت الإهمال الذي وقعت فيه في المرة الأولى وتفحصت محضر المعاينة المجرى بواسطة العدل المنفذ ***** تحت عدد 112107 بتاريخ 2012/11/19 الذي عاين فيه منع الضد لأعوان المعقب ضدها من النفاذ إلى محطتها المركزية بالسطح موضوع الكراء و لذلك اعتبرته محكمة الاستئناف ومن قبلها محكمة البداية إخلالا من المعقب بالتزاماته و ن أحكام الفصل 251 من م م م ت لا تنطبق بتاتا على قضية الحال باعتبار أن المعقب ضدها ليست دولة أو هيئة عمومية مثلما ذهب إلى ذلك المعقب و طلب رفض مطلب التعقيب أصلا المحكمة

عن المطعين الثالث الماخوذ من تجاوز الحكم الاستئنافي المطعون فيه الفصل 3 من القرار البلدي الصادر عن بلدية تونس

حيث انه من المسلم به فقها وقانونا أن الطعن بالتعقيب ليس امتدادا للخصومة الصادر فيها الحكم المطعون فيه بمعنى أن محكمة التعقيب ليست درجة ثالثة من درجات التقاضي حتى يتسنى

للأطراف ان يثيروا لديها ما لهم من مطاعن بل ان نظرها مقصور على اجراء الرقابة القانونية على أوجه الدفع التي سبق اثارها أمام محكمة الموضوع فلا تثار أمام محكمة التعقيب أوجه دفع جديدة لم يسبق الدفع بها امام محكمة الموضوع الا ما كان منها ماسا بالنظام العام

و حيث تبين من اسانيد القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها أنه لم يسبق للطاعن الآن أن أثار لدى محكمة القرار المطعون فيه مسألة وهو يمثل بذلك دفعا جديد يثار لأول مرة امام نظر محكمة التعقيب سيما انه لا علاقة له بالنظام العام وتعين لذلك رد ذلك المطعن

عن المطعين الأول و الثاني لوحدة القول فيهما

حيث يقتضي النظر في كل نزاع قضائي أن تتفحص المحكمة المؤيدات المطروفة بالملف فحفا مدققا وأن تستجلي حقيقة الواقعة وتسعى إلى تقصي الحقيقة وأن تتعرض لمختلف الدفع التي أثارها الأطراف وتجب عنها بالقبول او الرد بصفة صريحة وليس لها أن تتخلى عن هذه المهمة احتراماً لمبدأ المواجهة والموازنة بين الأدلة وأساساً لضمان حقوق الدفاع وحتى يكون قضاؤها مؤسساً واقعاً وقانوناً ومعللاً تعليلاً سليماً مستمداً مما له اصل ثابت بأوراق الملف

وحيث ثبت بالرجوع الى اسانيد القرار المطعون فيه ان المحكمة مصدرته اعتبرت ان المعقب الان يعتبر محلاً بواجباته التعاقدية لكونه منع الاعوان التابعين للشركة المعقب ضدها من

استغلال المحطة مستندة الى المحضر عدد 112107 المحرر من قبل عدل التنفيذ السيد *****

***** في 2012/11/19 غير انها لم ستعرض ما جاء في طالع نفس محضر المعاينة المذكور

و الذي جاء فيه ان ممثل المعقب ضدها ***** اتصل بعدل التنفيذ المذكور وذكر له

" أن الشركة تعاقدت مع المدعو ***** لتركيز محطة للهاتف الجوال فوق سطح

عقاره الكائن ***** تونس وبقيت المحطة دون إستغلال نظراً لتصدي واعتراض الأجوار على

تشغيل المحطة وقد تحملت الشركة دفع معاليم الكراء للمالك المذكور من دون إستغلال للمحطة. وحيث قررت الشركة أخيرا وضع حد للعلاقة الكرائية وإعتزمت رفع تجهيزاتها من فوق سطح العقار المذكور إلا أن السيد ***** صاحب العقار رفض ذلك. لذا، فهو يرغب مني أنا العدل المنفذ الممضي أسفله التوجه صحبة فريق من الفنيين على عين العقار ومعاينة تفكيك ورفع تجهيزات محطة الهاتف الجوال المذكورة وتسجيل تصدي المالك في صورة حدوث ذلك".

وحيث ان محكمة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان المعقب تولى منع اعوان المستانفة لديها من النفاذ للمحطة لعمل اي شئ الا بموجب حكم قضائي و مخلا بواجباته التعاقدية دون ان تتحرى في ما تضمنه طالع محضر المعاينة عدد 112107 المحرر من قبل عدل التنفيذ السيد ***** في 2012/11/19 و عدم اخذها بما جاء صلب محضر المعاينة بواسطة عدل التنفيذ السيد ***** . حسب محضره عدد 2132 المؤرخ في 2013-1-2 - تكون قد تخلت عن دورها في البحث الاستقرار و في الموازنة بين الأدلة المعروضة عليها و لم تستنفذ ولايتها في النزاع و هو ما يورث قضاءها هضما لحقوق الدفاع المشوب بتحريف الوقائع و اتجه و الحالة تلك نقض قرارها المطعون فيه مع الإحالة

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى و اعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليهما

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2026/01/27 عن الدائرة المدنية

الرابعة عشر المتركبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين *****

و ***** وبحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة

السيدة *****

وحرر في تاريخه