

الجمهورية التونسية  
الحمد لله,  
وزارة العدل  
محكمة التعقيب  
ع-82961دد القضية  
تاريخ القرار: 2025/9/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/02/27 تحت ع-1622دد من  
الاستاذ \*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : \*\*\*\*\* , مقره بالمكرى الكائن \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

ضد : 1/ ورثة \*\*\*\*\* وهم أرملته \*\*\*\*\* وأبنائه \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* , القاطنين \*\*\*\*\* محل  
مخابرتهم بمكتب نائبتهم الأستاذة \*\*\*\*\* الكائن \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , تنوبهم الأستاذة \*\*\*\*\* المحامية لدى التعقيب.  
2/ \*\*\*\*\* (سابقا) محل مخابرتهم بمكتب محاميه الأستاذ  
\*\*\*\*\* الكائن \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع-30340-30346دد الصادر عن المحكمة الابتدائية  
بأريانة بتاريخ 2024/11/18 و القاضي نصه : "نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي  
شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وحمل  
المصاريف القانونية عليهما وتغريمهما لفائدة المستأنف ضدهم بمبلغ (400,000د) لقاء أتعاب  
تقاضي وأجرة محاماة."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة محضر عدل تنفيذ  
ع-9781دد بتاريخ 2025/03/28.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2025/03/28  
حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة .

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

## من حيث الشكل:

حيث نص الفصل 195 م م م ت في فقرته الأولى على أنه : " يجب على من يريد الطعن بالتعقيب أن يرفع طعنه في أجل لا يتجاوز العشرين يوما من تاريخ إعلامه بالحكم بصفة قانونية ما لم ينص القانون على أجل آخر ويسقط الطعن بمضي الأجل المذكور..."

وحيث ولئن رتب المشرع صلب أحكام هذا الفصل جزاء سقوط الطعن إذا تخلف الطاعن عن تقديم مطلب الطعن بالتعقيب في أجل أقصاه عشرين يوما من تاريخ إعلامه بالحكم المطعون فيه , إلا أن النص المذكور قد أكد على ضرورة أن يكون ذلك الاعلام مستوفى من الناحية القانونية بأن نص على عبارة "إعلامه بالحكم بصفة قانونية" وبقراءة عكسية فمتى كان الاعلام بالحكم مختلا من الناحية القانونية فهو حتما لا يترتب عنه سريان آجال الطعن التي تبقى مفتوحة في حق المعقب .

وحيث لا جدال في أن المقر الأصلي للشخص هو المكان الذي يقيم فيه عادة، والمكان الذي يباشر فيه الشخص مهنته أو تجارته يعتبر مقرا أصليا له بالنسبة للمعاملات المتعلقة بالنشاط المذكور بصريح مقتضيات الفصل 7 م م م ت .

وحيث تبين بالاطلاع على مظروفات ملف القضية أن عنوان الطاعن الصحيح مثلما جاء بمطلب استئنائه ومحضر الاستدعاء للطور الاستئنائي المقدم من طرفه هو "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" في حين تم اعلامه بالقرار المطعون فيه بالعنوان الكائن "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" أي بعنوان غير كامل وغير مطابق لعنوانه الصحيح وقد رجعت علامة البلوغ بملاحظة "عنوان ناقص" مثلما هو ثابت من النسخة طبق الأصل منها المضافة لمحضر الاعلام بالحكم.

وحيث وطالما لم يستوف الاعلام بالقرار الاستئنائي محل الطعن لشروطه القانونية لعدم وقوع التبليغ بالعنوان الكامل والصحيح للمعقب فانه لا يمكن أن يعول عليه أو يعتد به لاحتساب مدة سريان آجال الطعن بالتعقيب التي تبقى مفتوحة في حقه .

وحيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

## من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعين ورثة "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" في الاصل -المعقب ضدهم الأوائل- أمام محكمة البداية عارضين أن في تسوغ المدعى عليه محل التداعي الكائن "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*" بمقتضى عقد تسويغ معرف بالامضاء في 2008/4/26 ومسجل في 2013/9/12 بمعين كراء شهري قدره 500 دينار وقد تخلف المطلوب عن دفع معينات الكراء المتعلقة بالمدة المتراحة بين 2015/7/1 وموفى شهر سبتمبر 2018 , وقد تولوا توجيه تنبيه

لهذا الأخير وفقا لمقتضيات الفصل 23 من قانون 1977 حسب المحضر عدد 17792 المؤرخ في 2018/9/18 , إلا انه لم يحرك ساكنا , طالبين على هذا الأساس الحكم بفسخ عقد التسويغ الرابط بين الطرفين وحمل المصاريف القانونية على المدعى عليه بما في ذلك مبلغ 1000,000 د لقاء أجرة المحاماة.

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ 2022/11/25 حكمها عدد 32088 "ابتدائيا بانفساخ عقد كراء المحل الكائن \*\*\*\*\* والمسجل في 2013/09/12 , كتغريم المدعى عليه لفائدة المدعين بمبلغ (200,000د) لقاء أتعاب المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه ."

فاستأنفه المدعى عليه في الأصل أمام محكمة الدرجة الثانية ورسمت القضية تحت ع-30340 دد , كما استأنفه الدخيل أمام نفس المحكمة ورسمت القضية 30346 دد وبتاريخ 2024/11/18 تم ضم هذه القضية لسابقتها وأصدرت المحكمة القرار المبين نصه أعلاه .

وحيث تولى المحكوم ضده "\*\*\*\*\*" الطعن في هذا القرار بالتعقيب بواسطة محاميه ناسبا له ما يلي:

#### المطعن الأول :

##### 1-الفرع الأول : خرق أحكام الفصل 242 فقرة 1 و 2 م ت والفصل 14 فقرة 1 م م ت :

قولا بأن الشهادة في عدم وجود رهن المقدمة من المعقب ضدهم الأوائل لدى محكمة الدرجة الأولى تتعلق بذات معنوية وبشركة خاصة هي "شركة \*\*\*\*\*" وهي ليست طرفا في العلاقة التسويغية وتكون محكمة الدرجة الاولى ومن بعدها محكمة القرار المنتقد لما باشرت النظر والبت في أصل دعوى فسخ عقد الكراء موضوع التداعي دون ان يتم تقديم شهادة في عدم وجود تقاييد أو قائمة في التقاييد الموجودة التي تخص المتسوغين وهم المعقب والمعقب ضده الثاني قد خالفت أحكام الفصل 242 فقرة 1 و 2 م ت والفصل 14 فقرة 1 م م ت .

##### 2-الفرع الثاني : هضم حقوق الدفاع :

قولا بان محكمة القرار المنتقد لما أحجمت عن الرد عن الدفع المتعلق بعدم الادلاء بشهادة في عدم وجود تقاييد أو قائمة في التقاييد الموجودة التي تخص المتسوغين وهم المعقب والمعقب ضده الثاني , تكون قد هضمت حقوق الدفاع .

#### المطعن الثاني :

##### 1-الفرع الأول : خرق أحكام الفصل 514 فقرة 3 والفصول 515 و 528 و 529 م ا ع :

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد لما قضت باقرار الحكم الابتدائي القاضي بفسخ عقد الكراء استناداً الى محضر التنبيه التجاري سند التداعي دون بيانها لمقدار الكراء الشهري المعتمد في طريقة احتسابها لمقدار معينات الكراء ودون التفات للتناقض الواضح بين مقدار معين الكراء السنوي ومعين الكراء الشهري الذي اعترى فصول عقد الكراء والموجب لإعمال قواعد التأويل قد خالفت القانون واحكام الفصل 514 فقرة 3 والفصول 515 و528 و529 م ا ع .

## **2-الفرع الثاني : هضم حقوق الدفاع :**

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد لما أحجمت عن الرد عن الدفع المستمد من اشتغال فصول عقد الكراء موضوع النزاع لتناقض بين مقدار معين الكراء السنوي ومعين الكراء الشهري موجب لإعمال قواعد التأويل طبق الفصل 514 فقرة 3 والفصول 515 و528 و529 م ا ع, فإنها تكون قد هضمت حقوق الدفاع .

## **المطعن الثالث :**

### **1-الفرع الأول : خرق أحكام الفصل 21 فقرة 1 والفصل 23 فقرة أخيرة والفصلين 22 و40 فقرة 1 م م م ت :**

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد لما تعهدت بالنظر استثنافياً في النزاع الراهن والحال أن معين الكراء أساس التداعي متنازع فيه وطلبات الدعوى غير مقدرة وغير قابلة للتعيين فإنها تكون قد خالفت القانون وأحكام الفصل 21 فقرة 1 والفصل 23 فقرة أخيرة والفصلين 22 و40 فقرة 1 م م م ت على اعتبار أن النظر ابتدائياً في النزاع من اختصاص المحكمة الابتدائية .

### **2-الفرع الثاني : خرق أحكام الفصل 23 فقرة أخيرة والفصل 39 فقرة 1 والفصل 40 فقرة 1 م م م ت :**

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد لما تعهدت بالنظر في النزاع الراهن وبنت فيه والحال ان مقدار الكراء السنوي المستوجب في تاريخ رفع الدعوى وبعد تطبيق الزيادة السنوية المتفق عليها ضمن عقد التسويغ , يتجاوز سقف ما يختص به قاضي الناحية فإنها تكون قد خالفت القانون وأحكام الفصل 23 فقرة أخيرة والفصل 39 فقرة 1 والفصل 40 فقرة 1 م م م ت .

## **المطعن الرابع :**

### **1-الفرع الأول : خرق أحكام الفصل 23 من القانون عدد 77-37 المؤرخ في 1977/05/25 فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف :**

قولاً بأن محكمة الدرجة الاولى قضت بفسخ عقد الكراء موضوع التداعي ومن بعدها محكمة القرار المطعون فيه أقرت ذلك الحكم بناء على انقضاء ثلاثة أشهر على تاريخ توجيه التنبيه

التجاري المذكور والحال أن المحضر قد تم توجيهه حصرا للمعقب ضده الثاني دون الطاعن ,  
ما أدى إلى مخالفة القرار المنتقد للقانون و لأحكام الفصل 23 من القانون عدد 37-77 المؤرخ  
في 1977/05/25.

## **2-الفرع الثاني : هضم حقوق الدفاع :**

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد لما أحجمت عن الرد عن الدفع المستمد من مخالفة أحكام الفصل  
23 من القانون عدد 37-77 المؤرخ في 1977/05/25 بالرغم من كونه جوهري لتعلقه  
بإجراء أساسي ووجوبي في دعاوى فسخ عقود الأكرية التجارية , فإنها تكون قد هضمت حقوق  
الدفاع .

وطلب المعقب الحكم بقبول التعقيب شكلاً وأصلاً و نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة .  
وحيث رد المعقب ضده بواسطة محاميته على مستندات التعقيب ملاحظاً ما يلي :

### **1-من حيث الشكل : إجراءات التعقيب باطلة بطلاناً مطلقاً :**

قولاً بأن التعقيب تم خارج الآجال القانونية ما يجعل مطلب التعقيب حرياً بالرفض شكلاً , وأن  
الطاعن لم يستأنف الحكم ولم يعد يتتبع النزاع مثلاً هو مبين بمحضر الاستجواب المحرر  
بواسطة عدل الاشهاد \*\*\*\*\* بتاريخ 2023/05/25 والمظروف بالملف والذي أكد من  
خلاله أنه لم يقم باستئناف الحكم بتاتا ولم يعد له علاقة بالنزاع وأنه غادر المكري منذ 2010 ولم  
يعد له علاقة به .

### **2-بصفة احتياطية جداً وفيما يخص الأصل :**

**\* عن جملة المطاعن المتصلة بخرق القانون في أحكامه الفصل 242 فقرة 2 م ت والفصول  
515 و 528 و 529 م ا ع والفصل 21 فقرة 1 والفصول 23 و 22 و 40 من م م م ت :**

قولاً بأنه سبق الطعن في التنبيه سند الدعوى بالابطال أمام محكمة الأصل وصدر الحكم برفض  
الدعوى ولم يتم استئنافه حسب شهادة في عدم الاستئناف مظروفة بالملف وهو ما يجعله صحيحاً  
ونافذا واكتسب حجية الأمر المقضي بما يجعل الخوض في تلك المسائل في غير طريقه وهو ما  
اهتدت إليه محكمة القرار المنتقد ضمن أسانيد حكمها .

### **\*عن المطعن المتعلق بهضم حقوق الدفاع :**

قولاً بأن محاكم الأصل تعرضت لجميع الدفوعات بالنقاش والتحليل ما يجعل القرار المنتقد سليم  
المبنى وغير خارق لحق الدفاع .

وطلب المعقب ضده الحكم برفض مطلب التعقيب شكلاً لوقوعه خارج الآجال القانونية واحتياطياً  
جداً برفض مطلب التعقيب أصلاً .

## المحكمة

### عن المطعن الأول :

حيث لا جدال في أن التداعي الحالي يتعلق بالمنازعة في فسخ عقد كراء مبرم بين مورث المعقب ضدهم الأوائل من جهة والمعقب والمعقب ضده الثاني من جهة ثانية , يستغل فيه أصل تجاري.

وحيث نعى المعقب على محكمة القرار المنتقد صلب هذا المطعن النظر والبت في دعوى فسخ عقد الكراء المذكور دون أن يتم تقديم شهادة في عدم وجود تقاييد أو قائمة في التقاييد الموجودة التي تخص المتسوغين خلافا لأحكام الفصل 242 فقرة 1 و 2 م ت والفصل 14 فقرة 1 م م م ت , كهضم حق الدفاع .

وحيث اقتضى الفصل 242 من م ت في فقرته الأولى أنه : " إذا قام المالك بدعوى فسخ عقد كراء المحل الذي يستغل فيه أصل تجاري وجب عليه تقديم شهادة في عدم وجود تقاييد أو قائمة في التقاييد الموجودة وفقا للصيغ المقررة بالفصل 216 من هذه المجلة."

وحيث وخلافا لما جاء بهذا المطعن فقد تضمن عقد الكراء سند الدعوى في طالعته أن المتسوغ "\*\*\*\*\*" -المعقب الآن- قد أبرم عقد التسويغ مع معاقده مورث المعقب ضدهم الأوائل بصفته مدير ل\*\*\*\*\* وشريك في \*\*\*\*\* , كما تضمن الفصل الأول التنصيب على أن تسويغ المحل لفائدة المتسوغين (المعقب والمعقب ضده الثاني) قصد استغلاله ل\*\*\*\*\* في اختصاص التكوين في الإعلامية والأنترنات , حينئذ فإن تقديم المدعين في الأصل لشهادة في عدم وجود رهن على الأصل التجاري التابع ل\*\*\*\*\* صادرة عن المكتب الجهوي ل\*\*\*\*\* المؤسسات بأريانة , قد روعيت فيه موجبات الفصل 242 م ت , بما يضحى معه هذا المطعن في غير طريقه ومن المتعين رفضه .

### المطعن الثاني :

حيث عاب المعقب على محكمة القرار المطعون فيه تأييدها للحكم الابتدائي القاضي بفسخ عقد التسويغ , دون تحديد لمقدار الكراء الشهري المعتمد في احتساب معينات الكراء ودون التفات للتناقض بين مقدار معين الكراء السنوي ومعين الكراء الشهري الذي اعترى فصول العقد والموجب لإعمال قواعد التأويل ما أفضى إلى خرق أحكام الفصل 514 فقرة 3 والفصول 515 و 528 و 529 م ا ع كهضمها لحق الدفاع .

وحيث نص الفصل 514 من م ا ع أنه يسوغ تأويل العقد في الأحوال الآتية: ثالثا : إذا كان موجب الريب تناقض في فصول الكتب أوجب تردها في حقيقة مدلولها."

وحيث وخلافا لما جاء بهذا المطعن , فإن فصول الكتب تؤول ببعضها بأن يعطى لكل منها المعنى الذي تقتضيه جملة الكتب وإذا تناقضت الفصول كان العمل بالمتأخر في نسق الكتابة حسب صريح الفصل 517 من م ا ع , وبالتالي فإنه ولئن تضمن الفصل الثالث من عقد الكراء

أن التسويغ انعقد بمقدار (6000,000د) عن مدة التسويغ المتمثلة في سنتين (الواردة بالفصل الثاني) فإن متأخر الفصل الثالث المذكور تضمن أن التسويغ بحساب (500,000د) في الشهر , حينئذ فإن الاعتداد يكون بمتأخر في نسق الكتابة بالنص المذكور تطبيقاً لأحكام الفصل 517 من م ا ع ويضحي استبعاد محكمة القرار المعقب لهذا الدفع في طريقه ودون هضم لحق الدفاع , بما يتعين معه رد هذا المطعن .

### عن المطعن الثالث :

حيث تأسس هذا المطعن على النعي على محكمة القرار المخدوش فيه , في فرع أول تعهدها بالنظر في نزاع الحال , رغم أن معين الكراء أساس التداعي متنازع فيه وأن الدعوى غير مقدرة وغير قابلة للتعيين , وفي فرع ثاني لكون مقدار الكراء السنوي المستوجب في تاريخ رفع الدعوى وبعد تطبيق الزيادة السنوية المتفق عليها ضمن عقد التسويغ , يتجاوز سقف ما يختص به قاضي الناحية .

وحيث جاء بالفقرة الأخيرة من الفصل 23 من م م م ت أنه : "وإذا كان الأمر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه تحرر بمقدار الكراء السنوي."

وحيث لا جدال في أن ضبط مرجع النظر يعتبر من الاجراءات الأساسية التي يوجب القانون مراعاتها , والتي متى تم المساس بها يكون الإجراء باطلاً وعلى المحكمة أن تثيره من تلقاء نفسها طبقاً لأحكام الفصل 14 من م م م ت .

وحيث تبين بالاطلاع على عقد التسويغ سند الدعوى أن معين الكراء الشهري المضمن بالفصل الثالث من العقد يقدر بـ 500 دينار , بما يكون معه معين الكراء السنوي بمقدار 6000 دينار والتي تخضع لموجبات الفصول 22 و 24 و 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/05/25.

وحيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد خرق أحكام الفصلين 22 و 25 من القانون عدد 37 لسنة 1977 سالف الذكر , لما انتهت الى القول بعدم توفر أحد شروط الفصل 25 من قانون الأكرية التجارية المتعلق بحصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية من شأنها أن تدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة الكراء .

وحيث ضبطت أحكام الفصل 22 من قانون الأكرية التجارية عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 العناصر الواجب اعتمادها من قبل أهل الخبرة لتحديد القيمة الكرائية العادلة والمتمثلة في :

1- عنصر المقارنة والتنظير بالمحلات المشابهة .

2- عنصر ارتفاع المعدل العام للأسعار .

3- عنصر مدخول العقار على أساس قيمته أرضاً وبناء .

وحيث إن معدل العناصر المجتمعة يمثل القيمة الكرائية المعتمدة كمقياس للتعديل .

وحيث اقتضى الفصل 25 من ذات القانون على أن مطلب التعديل لا يمكن تقديمه إلا بمضي ثلاثة أعوام على الأقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل أو بعد الشروع في التسويغ المجدد. ولا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب إلا إذا طرأت تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حداً من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة المعينة بوجه التعاقد أو بموجب حكم عدلي..."

وحيث يفهم من أحكام الفصل 25 المستعرض نصه أنه لقبول مطلب التعديل يشترط توفر شرط زمني يتعلق بمضي مدة ثلاث سنوات عن استغلال المكروى أو بعد الشروع في التسويغ المجدد , كما يشترط شرط موضوعي وهو متمثل في حصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حداً من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة .

وحيث تبين بالاطلاع على أسانيد القرار المعقب أن المحكمة التي أصدرته قد بررت حكمها بنقض حكم البداية -الذي قضى بتجديد العلاقة الكرائية استناداً على معين الكراء الجديد المحدد بالاختبار سند الدعوى- , بناء على عدم توفر الشرط الموضوعي المتمثل في حصول تغييرات على الأحوال الاقتصادية بلغت حداً من شأنه أن يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الأماكن المسوغة , قولاً بأن النسبة التي حددها الخبير في خصوص ارتفاع مؤشر الأسعار وغلو المعيشة لم تتجاوز ربع قيمة الكراء للتوصل للنتيجة المستخلصة بحكمها , والحال أن معدل العناصر المجتمعة التي ضبطها الفصل 22 المذكور , يمثل القيمة الكرائية التي يقع اعتمادها كمقياس موضوعي للتعديل الى جانب عنصر الثلاث سنوات , و بالتالي تكون محكمة القرار المخدوش فيه قد أخطأت في فهم وتطبيق أحكام الفصلين 22 و 25 قانون الأكرية التجارية , بما يضحى معه قضاؤها عرضة للنقض من هذه الناحية .

وحيث وطالما وفق المعقب في طعنه فإنه من المتجه اعفاؤه من الخطية وارجاع معلومها المؤمن بذلك العنوان له طبقاً للفصل 184 من م م م ت .

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً و نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ببزرت لإعادة النظر فيها مجدداً بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025/9/29 عن الدائرة الرابعة برئاسة السيدة \*\*\*\*\* وعضوية المستشارتين السيدتين \*\*\*\*\* و\*\*\*\*\* وبمحضر المدعي العام السيد \*\*\*\*\* ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة \*\*\*\*\* .

وحرر في تاريخه