الحمد لله ،

الجمهوريّة التّونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار عدد 23949

تاريخه: 27 جانفي 2021

<u>أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي</u>

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه بتاريخ 16 جوان 2020 المرسم تحت عدد ****

في حق: **** الكائن مقره ****

ضدّ: ***** المعين محل مخابرته بمكتب نائبه الأستاذ **** الكائن ********* ينوبه الأستاذ ***

**** المحامي

طعنا في القرار الإستئنافي الإستعجالي عدد 46956 الصادر بتاريخ24 جانفي 2020 عن محكمة الإستئناف بتونس القاضي نهائيا إستعجاليا بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الإبتدائي والقضاء من جديد بإلزام المستأنف ضده بالخروج من المكرى الكائن ******

إن لم يدفع أحد عشر وأربعمائة دينار (11400.000د) لقاء معينات الكراء عن الفترة المتراوحة من شهر أوت 2017 إلى غاية شهر فيفري 2019 وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ ***** حسب المحضر عدد 11456 بتاريخ 10 جويلية 2020 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 14 جويلية 2020 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

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

من حيث الشكل:

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي إنبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب ضده الآن وعرض أنه بمقتضى عقد كراء معرف بالإمضاء عليه ببلدية بتاريخ 02 سبتمبر 2016 والمسجل طبق القانون سوغ للمطلوب في الأصل المعقب الآن محل ليمارس فيه نشاط غسيل السيارات وتم تحديد مدة العقد من 01 سبتمبر 2016 إلى غاية 31 أوت 2017 وتم الاتفاق على معين الكراء ب 600د شهريا تدفع بداية كل شهر ومنذ شهر أوت 2017 إلى حدود شهر فيفري 2019 تخلف المدعي عليه على دفع معينات الكراء الحالة والتي بلغت 11400.000د ولذلك طلب إلزامه بالخروج من المكرى إن لم يدفع معينات الكراء الحالة المقدرة ب 114000.000د عن المدة من شهر أوت 2017 إلى غاية شهر فيفري 2019 .

وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدر القاضي الإبتدائي حكمه عدد 61972 بتاريخ 12 أفريل 2019 القاضي إبتدائيا إستعجاليا برفض المطلب.

فإستأنفته المدعى في الأصل وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية الحكم عدد 46956 المضمن نصه أعلاه.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الوحيد: مخالفة القانون وضعف التعليل وتحريف الوقائع:

بمقولة أن المطلب لا يستجيب لشروط الفصل 201 من م م م ت ضرورة أن المعقب ضده ليس له الصفة لإبرام العقد بإعتبار أنه غير مالك لمحل التداعي وإن من شروط القيام توفر الصفة في القائم بالمطلب

وفق أحكام الفصل 19 من م م م ت فقد ثبت تفويت المعقب ضده في المكرى للمسكى ****** ***** وبالتالي فقد إنقضت صفته عنه وما قام به يعد من قبيل تسويغ ما ليس له حق فيه وقد إنتهز المعقب ضده وفاة المشتري ليتصرف في المكرى تصرف المالك في ملكه عامدا إلى الإستلاء عليه بدون موجب وقام بكراءه إلى المعقب موهما إياه بأنه مالك كامل العقار الذي يوجد به المكرى وأنه بمجرد أن تفطن أحد ورثة **** بذلك قام بالإتصال بوزارة أملاك الدولة مستظهرا بعقد بيع مورثهم طالبا تسوية وضعيته القانونية وقام المكلف العام لنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة بقضية رسمت تحت عدد 1733 وتم الحكم فيها بتاريخ 2009 القاضي نصها بإلزام المعقب ضده الآن بكف شغبه عن العقار موضوع النزاع وتسليمه شاغرا من كل الشواغل وأنه تصحيحللوضعية قام أحد ورثة **** وهو ****** بعقد كراء جديد مؤرخ في 19 أكتوبر 2007 يتضمن تسويغ العقار موضوع النزاع وإن صفة المعقب ضده في المكرى ومطالبته بمعينات الكراء أصبحت تكتسي صبغة جدية بالنظر إلى ما تم إثارته ضده وهو ما يضيق به القضاء المستعجل وطلب قبول مطلب التعقيب أصلا ونقض القرار الإستئنافي وإحالة الملف على محكمة الإستئناف من جديد لتنظر فيه بهيئة أخرى.

وحيث رد نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب أن الحكم المطعون فيه كان سليم المبنى ولم تأت مستندات التعقيب بما يوهنه وطلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المأخوذ من مخالفة القانون وضعف التعليل وتحريف الوقائع:

حيث تأطر المطعن المثار في عدم وقوف محكمة القرار المخدوش فيه على عدم توفر صفة المعقب ضده في إبرام عقد الكراء وبالتبعية إنعدم صفته في طلب إتخاذ أي تدبير وقائي أو حمائي لدى قاضي الأمور المستعجلة.

وحيث أن قاضي الأمور المستعجلة له في حدود ولايته على النزاع الحرية في فهم الوقائع المعروضة عليه من خلال فحص مؤيدات الطرفين وفهمها وتحليلها والوقوف على مدلولها والبحث في منازعات الطرفين لا للبت فيها أو ترجيح إحداها على الأخرى بل لمعرفة مدى جدية الدفوعات المتمسك بها وترتيب النتيجة القانونية السليمة بخصوص الوسيلة الحمائية أو التدبير الوقائي المطلوب منه إتخاذه.

وحيث بالإطلاع على المستندات القانونية والواقعية للقرار المطعون فيه ثبت أن المحكمة إطلعت على عقد الكراء الثاني المبرم بين المعقب وأحد ورثة المرحوم **** بإعتباره مالك كامل العقار أين يوجد المكرى إلا أنها ردّت دفع الطاعن الآن بخروج النزاع عن مجال ولايتها لمساسه بجوهر الحق وأصله ووجوب القيام بإستقراءات معهودة لمحاكم الأصل دون غيرها في ظل وجود عقدي كراء يتعلق بنفس المكرى وعللت موقفها على صواب بالطبيعة الشخصية لعلاقة التسويغ التي تفرض على المتسوغ الوفاء بمعينات الكراء متة ثبت إنتفاعه بالمكرى دون إعتبار للمسائل العينية التي تخص ملكية المكرى.

وحيث طالما لم ينازع المعقب في أن عقد التسويغ المبرم مع المعقب ضده قد أنتج أثاره القانونية بأن تمكن من الإنتفاع بالمحل وإستغله فيما أعد له دون شغب بل تولى خلاص المسوغ له في معينات كراء عن المدة الممتدة من 01 سبتمبر 2016 إلى شهر جويلية 2017 وإمتنع عن الخلاص بداية من شهر أوت 2017 إلى حدود شهر فيفري 2019 يصير تبرير إمتناعه عن الوفاء بتلك المعينات الحالة بتعلة خروج الملكية عن المعقب ضده ورجوعها لغيره مخالفة صريحة للواجبات القانونية المحمولة عليه عملا بأحكام الفصل 767 من م إ ع.

وحيث أن عقد التسويغ المبرم بين طرفي التداعي والممضى منهما يظل قائما ومنتجا لآثاره القانونية طالما لم يظهر من أوراق الملف ما يدل على بطلانه أو فسخه رضائيا أو قضائيا وإن تولى المعقب إمضاء عقد كراء ثاني مع الغير لاحق للعقد الأول سند المطلب الراهن لا يلزم معاقده الأول ولا يرتب زوال آثار التسويغ الأول لا سيما وأنه بمراجعة وتفحص ظاهر أوراق الملف ومؤيدات المعقب وتحديدا عقد البيع المبرم بين المعقب ضده والمرحوم ***** بتاريخ 02 سبتمبر 2016 والذي تضمن بيع الأول للثاني قطعة أرض مسيجة كائنة *** مقتطعة من العقار موضوع الرسمين العقاريين عدد *** وعدد *** والحكم الإبتدائي عدد 1733 الصادر عن محكمة الناحية ببن عروس في 11 مارس 2009 والقاضي بإلزام المعقب ضده الآن بكف شغبه عن العقار موضوع الرسم العقاري عدد***

بطلب من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الواقع إقراره بموجب القرار الإستئنافي عدد 9412 الصادر عن المحكمة الإبتدائية بوصفها محكمة إستئناف للأحكام الصادرة عن حكام النواحي التابعين لدائرتها بتاريخ 09 ماي 2011 لم يثبت إنطباق عقد البيع على محل التداعي كما لم تحسم ملكية المكرى لفائدة غير المعقب ضده.

وحيث أن محكمة الدرجة الثانية لم تحسم في ملكية المكرى بقدر ما تولت إتخاذ تدبير وقائي وحمائي لفائدة المعقب ضده الماسك لعقد كراء ظاهر الصحة ليبقى حق المعقب أو غيره في اللجوء إلى قضاء الأصل للحسم في المسائل المتعلقة بالملكية وما يترتب عنها من حقوق شخصية بالتبعية.

وحيث والحالة ما تقدم تكون محكمة القرار المنتقد قد أحسنت تقدير المطلب بتوفر شروط ولايتها عليه عملا بأحكام الفصل 201 من م م م ت.

وحيث ومن هذا المنظور أضحى المطعن غير متجه واقعا وقانونا وتعين بالتالي التصريح بعدم قبوله.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا مع حجز الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 27 جانفي 2021 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرون المتألفة من رئيستها السيدة آية بن ملوكة والمستشارتين السيدتين نادرة بن سالم وسلوى سلامة بمحضر المدعى العام السيد مصطفى العجيمي ومساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد ./.

وحرر في تاريخه