

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 83528

تاريخه: 23 سبتمبر 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2025/03/17 من قبل الأستاذ *****
المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن:

***** محل مخبرته بمكتب محاميه الأستاذ ***** الكائن ب *****

ضد:

***** القاطنة ب ***** ، ينوبها الأستاذ *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 42484 الصادر بتاريخ 26 فيفري 2025 عن محكمة
الاستئناف ب ***** والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا و في الأصل بنقض الحكم الابتدائي و
القضاء مجددا برفض المطلب و إرجاع الحالة لما كانت عليه و إعفاء المستأنفة من الخطية و إرجاع
المال المؤمن إليها.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى
جميع الوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

و بعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من الأستاذ ***** في حق
المعقب ضدها و الرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا و الحجز.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه مع قبول الطعن من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الآن) لدى المحكمة الابتدائية ب ***** عارضا بواسطة نائبه انه في تسوغ المدعى عليها في الأصل (المعقب ضدها الآن) جميع المحل التجاري الكائن مقره ب ***** ***** ***** ***** و ذلك بموجب عقد تسويغ بمعين كراء قدره 250.000 د بداية من 2020/10/01 و نهايته 2021/09/30 قابل للتجديد مسجل بالقباضة المالية ب ***** في 24 ماي 2024 تحت عدد 24300498 و الذي يتضمن زيادة سنوية قدرها 05 بالمائة تجدد ضمينا و قد تولى المدعي في الأصل توجيه تنبيه تجاري للمطلوبة بواسطة عدل التنفيذ ***** بموجب رقيمها عدد 05084 بتاريخ 2023/12/12 يقترح فيه الترفيع في معين الكراء الشهري إلى 800 دينار مذكرا إياها بأحكام الفصل 27 من القانون عدد 37 لسنة 1977 غير أنها لم ترفع الأمر للقضاء في الآجال القانونية بما يحقق أن معينات الكراء تغيرت إلى 800 دينار شهريا بداية من تاريخ التنبيه الموافق ل 2023/12/12 و قد أحجمت المطلوبة عن دفع معينات الكراء الجديدة إلى موفى شهر ماي 2024 بمبلغ جملي قدره 3300 دينار و بحلول شهر جوان أصبحت ذمتها عامرة بمبلغ قدره 4100 دينار ، و طلب القضاء استعجاليا بإلزام المطلوبة بالخروج من المكرو أن لم تدفع مبلغ 4100 دينار بعنوان الفارق في معينات الكراء عن الفترة الممتدة من شهر ديسمبر 2023 إلى موفى جوان 2024.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عدد 9553 بتاريخ 09 ديسمبر 2024 و القاضي ابتدائيا استعجاليا بإلزام المدعى عليها بالخروج من المكرو المتمثل في المحل التجاري الكائن ب ***** ***** ***** ***** ***** أن لم تدفع للمدعي ما تخلد بذمتها من

معينات الكراء بعنوان الفارق في معينات التسويغ عن الفترة الممتدة من غرة ديسمبر 2023 إلى موفى شهر نوفمبر 2024 و قدر ذلك ثمانية آلاف و مائة دينار.

فاستأنفته المطلوبة في الأصل طالبة نقضه و القضاء من جديد برفض الدعوى فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين بالطالع. فتعقبه المدعي في الأصل بواسطة نائبه الأستاذ ***** الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه بدون إحالة و احتياطيا مع الإحالة بناء على ما يلي:

المطعن الأول : خرق الفصل 201 من م م م ت و الفصل 27 من قانون 1977/05/25.

قولاً بأنه يتضح من أحكام الفصل 201 م م م ت أن ولاية القاضي الاستعجالي جاء واسعة لما اتسم به النص من إطلاق و لا يمكن الحد منه إعمالاً لأحكام الفصل 533 م ا ع وقد تمسك المعقب لدى محكمة القرار المنتقد بعدم جدية دفع المعقب ضدها من خلال ثبوت القيام بدعوى الأبطال بعد انقضاء أجل التنبيه و بعد منازعة المعقب ضدها في تاريخ سريان معينات الكراء الجديدة كما أن أساس دعوى الإبطال هي الفصل 5 من القانون عدد 37 لسنة 1977 لا ينطبق على محضر التنبيه الموجه من المعقب المؤسس على أحكام الفصل 27 من القانون المذكور ، و قد تجاوزت محكمة القرار المنتقد ما سبق بيانه مكتفية بالقول أن مجرد القيام بدعوى الإبطال خارج الآجال و بعد نشر دعوى الحال و مرورها بعدة مراحل تمثل مساساً بالأصل يوجب رفض الدعوى فيه خرق لأحكام الفصل 201 م م م ت و لأحكام الفصلين 4 و 27 من قانون 1977/05/25.

المطعن الثاني: ضعف التعليل و هضم حقوق الدفاع:

قولاً بأنه يتضح من حيثيات القرار المطعون فيه انه أهمل جملة من دفعات المعقب المتمثلة أساساً في القيام بدعوى الإبطال بعد انقضاء اجل التنبيه و باختلاف سند التنبيه الموجه من المعقب و الخلط في النصوص القانونية المنطبقة فضلاً عن تضارب موقف المعقب ضدها طيلة مراحل التقاضي مما شكل ضعفاً في التعليل و هضمًا لحقوق الدفاع.

وحيث أجاب الأستاذ ***** في حق المعقب ضدها رداً عن المطعن الأول قولاً بان المحكمة أحسنت تطبيق القانون باعتبار أن الأمر لا يتعلق بطلب إنهاء الكراء ثم طلب تجديده بشروط جديدة بل هو مجرد طلب ترفيع خاضع لأحكام الفصل 24 من قانون الكرية و أن محكمة التعقيب أقرت

ضمن العديد من القرارات أن اجل الثلاثة اشهر المتعلق بطلب تعديل معينات الكراء يعد أجلا توفيقيا بين الطرفين كما ان الاجل المنصوص عليه بالفصل 24 هو اجل اتفاق و ليس اجلا مسقطا للحق ذلك ان اجل ثلاثة اشهر مرصود للقيام بالتفاهم بين مالك الجدران و صاحب الملك التجاري سعيا الى الصلح و يكون رقع الدعوى امام القضاء و تخليا عن الاخذ بهذه الوسيلة و بالتالي فقد جاء الحكم مطابقا لموجبات الفصل 24 من قانون الاكزية التجارية اذ اعتبرت ان التثبت من صحة التنبيه يخرج من اختصاص قاضي العجلة لان ذلك من اختصاص قاضي الاصل و فيه مساس بالاصل و تكون بذلك قد احسنت تطبيق القانون و طلب رد هذا المطعن لعدم وجاهته، مضيفا ردا عن المطعن الثاني ان محكمة القرار المنتقد اسست حكمها على معطيات قانونية باعتبار ان شروط الفصل 201 م م ت م غير متوفرة و ثبوت مساس النزاع بالاصل و عللته طبق القانون طالبا رد هذا المطعن و القضاء برفض مطلب التعقيب اصلا

المحكمة

عن المطعين معا لتدخلهما و وحدة القول فيهما.

حيث تركز الطعن على القول بأن محكمة القرار المطعون فيه لم تأخذ بعين الاعتبار ان قيام المعقب ضدها الآن بدعوى في إبطال التنبيه الموجه إليها من المعقب الآن للترفيه في معينات الكراء كان بعد انقضاء اجل الثلاثة أشهر بالتنبيه كمخالفتها لاحكام الفصل 201 من م م ت م ت.

وحيث اقتضى الفصل 201 م م ت م ت انه: " يقع النظر استعجاليا وبصفة مؤقتة في جميع الحالات المتناكدة بدون مساس بالاصل".

وحيث ان نظر القضاء الاستعجالي يحكمه شرطان اثنان لا بد من توفرهما مجتمعين بصريح احكام الفصل 201 م م ت م ت هما التأكد وعدم المساس بالاصل، بمعنى ان القضاء الاستعجالي يقوم على فكرة الحماية العاجلة التي لا تهدر حقا ولا تكسبه.

وحيث تمسك المعقب الان بانه وجه تنبيهها تجاريا للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ *****
بموجب رقيمها عدد 5084 بتاريخ 2023/12/12 يقترح فيه الترفيه في معينات الكراء الشهري الى 800 دينارا مذكرا إياها بأحكام الفصل 27 من القانون عدد 37 لسنة 1977 إلا أن المعقب

ضدها واصلت دفع معينات الكراء بالمعلوم القديم وقدره 250 دينارا طالبا إلزامها بدفع الفارق المتخلد بدمتها .

وحيث عللت محكمة القرار المطعون فيه قضاءها بنقض الحكم الاستعجالي الابتدائي و رفض الدعوى على أساس انه ثبت لديها بالرجوع إلى شهادة النشر المظروفة بالملف قيام المستأنف ضدها لديها (المعقب ضدها الآن) بقضية أصلية في بطلان محضر التنبيه سند القيام بدعوى الحال لمخالفته أحكام الفصل 5 من القانون عدد 37 لسنة 1977 و أن التثبت في صحة التنبيه التجاري يخرج عن أنظار قاضي العجلة وهو تعليل سليم و مستمد مما له اصل ثابت من ملف القضية.

وحيث و فضلا على ذلك فإن المنازعة في صحة التنبيه و الآجال المنطبقة على القيام بدعوى في إبطاله المؤسس عليها طعن المعقب الآن تستوجب تحديد القانون المنطبق على آجال القيام بدعوى إبطال التنبيه و سقوطها وما أن كان يتمثل في أحكام القانون المدني العام أو أحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 1977/5/25 وهو يمسّ دون جدال بالأصل و يخرج النزاع عن أنظار القضاء الاستعجالي على معنى الفصل 201 م م م ت.

وحيث وخلافا لما ورد بالطعن و طالما توفر لمحكمة القرار المطعون فيه انتفاء أحد شرطي قضاء العجلة وهو عدم المساس بالأصل بعد أن ثبت لديها أن محضر التنبيه سند القيام ما زال موضوع قضية أصلية في الإبطال فإن قضاءها برفض المطلب و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه يعد مؤسسا على ما له أصل ثابت بأوراق الملف و لا تثريب عليها في ذلك و اتجه لذلك رد الطعن المثار لعدم وجاهته و القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

ولهااته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن.
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 23 سبتمبر 2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر
المتركبة من رئيستها السيدة ***** وعضوية المستشارين السيدين ***** و *****
وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .

وحرر في تاريخه