

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع57124دد

تاريخه : 2019/01/02

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 02 نوفمبر 2017 من الأستاذ ع.خ. المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: الشركة التونسية ا.م. في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها ب...

ضد: ص.ف.، محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ ر.ع. الكائن ب...

محاميه الأستاذ ك.ب.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع79187دد الصادر بتاريخ 2016/05/13 عن محكمة الاستئناف بتونس.

والقاضي: "قضت المحكمة بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى و اعفاء المستأنف من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن إليها وتغريم المستأنف ضدها في شخص ممثلها القانوني بمبلغ 400د لقاء أجرة المحاماة وأتعاب التقاضي وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده،

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق الواجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل

185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من الأستاذ ك ب. نيابة عن المعقب ضده والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا والنقض والإحالة والإعفاء.

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

#### من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه وصيغته القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

#### من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها المدعية في الأصل (المعقبة الآن) بدعوى لدى المحكمة الابتدائية بتونس ضد المدعى عليه في الأصل (المعقب ضده الآن) عارضة أنها مكنت هذا الأخير على سبيل الايجار قطعة أرض مساحتها 3000م م كائنة ب... وأن عقد الايجار تضمن أن عدم خلاص كراء شهر واحد في آجاله ينجر عنه انفساخ العقد 30 يوما بعد التنبيه على المستأجرين وقد تم ذلك بتاريخ 2003/06/05 إلا أن المطلوبين في الأصل لم يتولوا الخلاص وطلب اعمال الشرط الفسخي المنصوص عليه بالفصل 14 من عقد الايجار المالي والتصريح بفسخ العقد وإلزام المدعى عليه بالخروج من عقار التداعي وإلزام المدعى عليهما في الأصل بالتضامن بأن يؤديا للمدعية مبلغ 1.000د. أجره محاماة وأتعاب تقاضي.

وحيث استأنف المدعى عليه في الأصل الحكم الابتدائي المذكور.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المشار إليه سالفًا.

وحيث طعنت المدعية في الأصل في القرار الاستئنافي المذكور بالتعقيب.

المطعن الأول خرق أحكام الفصلين 246 و257 من م ا ع:

بمقولة أن المعقب ضدها لم يكن يجهل أن العقار موضوع العقد مستغل من طرف الغير لمحطة بنزين وغسل السيارات بدليل أوصاف محل التعاقد تضمنت ذلك صراحة بالإضافة إلى

أن محضر التسليم تضمن ما يفيد انه تسلم العقار كيفما تم وصفه في الفصل الأول من العقد وان خصوصية عقد الايجار الذي هو في حقيقة الامر عقد تمويل سواء أو معدات تختلف تماما عن عقود الكراء الواردة بمحله الالتزامات والعقود فضلا على أن التعاقد لم يتم على محطة البنزين وغسل السيارات و انما على العقار المستغل به وبالتالي فإنه لا شيء يمنع أن يتم ايجار عقار مستغل به نشاط من طرف الغير وأن المعقب ضده تسلم العقار على الحالة التي كان عليها وقد تم التعاقد وعلى النحو الواقع وصفه بالعقد الرابط بين الطرفين وبالتالي فإن المعقبة أوفت تجاهه بالتزاماتها وأن ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد في غير طريقه.

المطعن الثاني: خرق أحكام الفصل 3 من عقد الايجار المالي:

بمقولة أن المنتفع من عقد الايجار المالي ليست بالضرورة المتصرف المباشر موضوع العقد وإنما الحصول عند نهاية المدة المتفق عليها على ملكه على ما تم التعاقد عليه وبالتالي فإن القول بأن العقار في تصرف الغير لا يحول دون الوفاء بالالتزامات المضمنة بالعقد خاصة وأن المعقب ضده كان على علم بأن العقار هو في تصرف الغير فضلا على أنه ألقى المعقبة من أي ضمان حسن الفصل الثالث من العقد وأن المعقبة كانت محقة في طلب الفسخ و الزام المعقب ضده بالخروج منه لعدم وفائه بالتزامه بخلاص معينات الايجار في آجالها والتي تمثل أقساط التمويل وأن ما قضت به محكمة الدرجة الثانية لم يكن في طريقه وطلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وقبوله أصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضده أن الدفع بخصوصية عقد الايجار المالي لا يمكن أن يستجاب له حسب الفصل الثاني من القانون عدد 39 لسنة 1994 وكذلك الفصل الأول من ذات القانون وأن عقد الايجار المالي وهو عقد ايجار تنطبق عليه جميع الواجبات المحمولة على أطراف عقد الايجار وخصوصا فيما يتعلق بواجب الضمان المنصوص عليها بالفصول 747 أي 757 من م ا ع وأن الدفع بوجود مستأجر له سبق التحوز بالعقار لا يمكن أن يعفي الضد لثلاثة أسباب على الأقل:

1/ لا يجوز تسويغ ما سبق تسويغه للغير لأن ذلك يتناقض مع الفقرة الأولى من الفصل 747

من م ا ع

2/الموقف السلبي للمعقبة مخالفة للقانون من طرف الغير الذي ليس له صفة ولم تسع لإبطال عقد التسويغ لضمان المكري.

3/الموقف السلبي للمعقبة التي لم تسع لتسلم العقار من المتسوغ بعد انتهاء المدة الممتدة إلى 20 سنة بداية من 1986/01/27 إلى 2006/01/26 وتمكين المعقب ضده من استغلاله رغم أنها ملتزمة بتحقيق نتيجة إلا أنها لم تقم حتى بواجب يدل كفاية وأن عقد الايجار المالي رغم خصوصية لا ينفي واجب الضمان على المعقبة وتحمل بالتالي مسؤولية عدم تحوز المعقبة ضده بالعقار لتبرر بالتالي مطالبتها بمستحققاتها المالية طبق مقتضيات أحكام مجلة الالتزامات والعقود.

ورد عن المطعن الثاني بمقولة أن الفصل 257 من م ا ع لا ينطبق لأن الأمر تعلق بالضمان المفروض على المكريية طبق أحكام القانون عدد 89 لسنة 1994 وأن العقار لا يزال على ملك شركة الايجار المالي وهي المتسوغه وليس على ملك المعقب ضده المتسوغ وكان عليهما أن تثبت حسن نيتها للمناضلة على حقوقها وحقوقه واسترجاع العقار بعد نهاية مدة التسويغ سنة 2006 وطلب الحكم برفض التعقيب.

## المحكمة

### عن المطعن الأول والثاني لاتحاد القول فيهما :

حيث أنه من الثابت بين الطرفين أن المعقب ضده قد قبل العقار في إطار إيجار مالي وفقا لما يقتضيه القانون عدد 89 و 90 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 وهو عقد من نوع خاص يختلف عن عقد الكراء على معنى القانون العام وقد بين الطرفان بالعقد ووفقا لما ورد بالمطاعن أن العقد يخضع في نظامه إلى قانون الإيجار المالي بما فيه من خصوصية وخاصة منها المنفعة من عقد الإيجار التي لا تفيد بالضرورة التصرف المباشر في موضوع العقد وإنما هي الحصول على ملكية موضوع العقد عند نهايته وقد كان المعقب ضده على علم بأن العقار الذي قبله في إطار إيجار مالي هو في تسوغ الغير فذلك التسويغ كان معلوما ولا يحول دون التزام المتسوغ من دفع الأقساط المتفق عليها وأن إخلاله بذلك يرتب الجزاء في فسخ العقد وإلزامه بالخروج منه طبقا لما هو منصوص عليه بالفصل 14 من عقد الإيجار المالي.

وحيث أن محكمة القرار المنتقد قد خالفت الواقع عندما استندت إلى أحكام الفصل 246 من م ا ع وكان عليها الاستناد إلى عقد الإيجار المالي الرابط بين الطرفين ضرورة أن موضوع العقد يشمل قطعة أرض مقامة عليها بناءا يتمثل في محطة غسيل السيارات. وأن المدعى عليه في الأصل المعقب ضده الآن عالم بموضوع التعاقد وبالتالي لا يجوز له الدفع بعدم تمكينه بالتصرف في العقار بفعل المدعية في الأصل المعينة الآن.

وحيث أن القرار المنتقد قد خالف أحكام الفصل 14 من عقد الإيجار المالي الذي نص على ان العقد يفسخ بصفة آلية بعد أجل شهر من التنبيه على المستأجر برسالة مضمونة الوصول في حالة عدم خلاص هذا الأخير بمعين كراء شهر واحد. وأن القضاء بعدم سماع الدعوى فيه خرق واضح للقانون يوجب النقض.

### ولهاته الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 02 جانفي 2019 عن الدائرة الرابعة مدني المتألفة من رئيسها السيد المنصف الكشو وعضوية المستشارتين السيدتين آسيا العياري ونجوى الغربي وبحضور المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني.

وحرر في تاريخه