

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-65153-دد

تاريخه: 2019/10/23

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 14 جوان 2018 عدد 4415 من الاستاذ ع.س. المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : م. ز. يقطن ب...

ضدّ: الشركة و ع. للبلاد التونسية في شخص ممثلها القانوني مقرّها ب...

نائبته الاستاذة ش. د. المحامية لدى التعقيب.

طعنا في القرار الإستئنافي المدني عدد 19415 الصادر عن محكمة الإستئناف ببينزرت بتاريخ 25 جانفي 2016 و القاضي " نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدها بأربعمائة دينار 400.000 د لقاء أجره محاماة معدّلة." و

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ف.ع.

حسب محضره عدد 00017528 بتاريخ 13 جويلية 2018.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب الرامية الى رفض مطلب التعقيب شكلا

واحتياطيا فرفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على ملاحظات النيابة العمومية الرامية الى رفض مطلب التعقيب أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل.

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل بواسطة نائبه لدى المحكمة الابتدائية بنزرت عارضا بواسطة نائبه ان المطلوبة قامت بإجراء بنة عمومية لكراء محل سكني كائن بمنزل بورقيبة وفق كراس الشروط الصادرة عنها وقد قدم المدعي أوفر عرض لمعلوم الكراء الشهري فتم الكراء لفائدته مثلما يبينه محضر المعاينة المحرر من قبل الاستاذ ش.خ. في 10 جويلية 2008 وقد تسوغ المدي من المطلوبة جميع محل السكنى الكائن بعدد 10 نهج قصر هلال منزل بورقيبة ولاية بنزرت موضوع الرسم العقاري عدد ... والذي تحور فيما بعد إلى الرسم العقاري ... بنزرت بمقتضى عقد تسويغ مؤرخ في 23 ديسمبر 2008 ومسجل بالقبضة المالية بتاريخ 29 جوان 2009 تحت عدد 09301975 وصل M024569 مقابل معين كراء سنوي قدره 29.400.000 أي بحساب 2.450.000 د في الشهر الواحد عى أن تبدأ مدة التسويغ بتاريخ غرة جافني 2009. وقد قام المدعي بخلاص المبالغ التالية : - 2.940.000 د بعنوان مصاريف تثبتت

7.350.000 د بعنوان ربع الكراء السنوي كضمان يدفع قبل إجراء البنة

2.450.000 د بعنوان كراء شهر أفريل 2009 أي ما جملته 12.740.000 د

غير انه اتضح للمدعي بعد إبرام عقد التسويغ ان المطلوبة ليست مالكة للعقار مثلما يتبينه الرسم العقاري عدد ... بنزرت وانه يرجع بالملكية إلى السيدة ل.ا. بمقتضى ترسم تشطيب على إحالة بتاريخ 2004/12/10 تحت عدد 70/65 مثلما هو وارد بالرسم العقاري عدد ... بنزرت وبالتالي فإن الدولة ممثلة في الشركة و.ع. للبلاد التونسية لم تعد مالكة للعقار منذ سنة 2004 وأن تاريخ البنة التي بمقتضاها تسوغ المدعي من المطلوبة العقار موضوع التداعي كان بتاريخ لاحق يعود إلى شهر جويلية 2008 وبالتالي يكون عقد التسويغ في قضية الحال الرابط بين طرفي النزاع فاقدًا لأهم أركانه وهو المحل طبق الفصل 2 و 69 و 71 و 325 من م م م اع وهو يطلب لذلك إبطاله وإلزام

المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي مبلغ 12.740.000 د بعنوان ترجيع ما كانت قبضته بغير وجه حقّ مع الفوائض القانونية المترتبة عن ذلك مع مبلغ 1000 دينار أجرة محاماة.

وحيث وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 24624 بتاريخ 2014/10/14 والقاضي "إبتدائيا بعدم سماع الدعوى الاصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا ، وأصلا بتغريم المدي لفائدة المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بمائتين وخمسين دينار 20 د لقاء أجرة محاماة وأتعاب تقاضي."

وحيث استأنف المدعي بواسطة نائبه الحكم المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المشار إليه بالطّاع معتبرة ان تصرف المطلوبة في العقار المدعى فيه بوجه التسويغ بعد صدور قرار التشطيب على إحالة العقار للدولة يأخذ حكم تسويغ ملك الغير وهو تسويغ صحيح بين طرفي العقد مادام المالك الحقيقي لم يتعرض للمكثري ويسترد منه العين أو يقيم في ابطال عقد التسويغ المطعون فيه خاصة وان المالكون الحقيقيون قد أقرروا للمستأنف بصفة الشاغل للعقار وعرضوا عليه ممارسة حق الاولوية في الشراء ثم فوتوا له لاحقا فيه بالبيع و يكون بالتالي عقد التسويغ المطعون فيه كعقد زمني قد انبرم صحيحا وما نفذ منه لا يمكن الرجوع فيه

وحيث تولى المستأنف بواسطة نائبه الطعن بالتعقيب في القرار الإستئنافي المذكور استنادا الى المطاعن التالية:

مستندات التعقيب

مطعن وحيد : مخالفة أحكام الفصول 2 و64 و 325 من م ا ع

قولاً أنه جاء بتعليل محكمة القرار المنتقد انه : "حيث أن تصرف المطلوبة في العقار المدعى فيه بوجه التسويغ بعد صدور قرار التشطيب على إحالة العقار للدولة يأخذ حكم تسويغ ملك الغير وهو تسويغ صحيح بين طرفي العقد المسوغ من جهة والمتسوغ من جهة أخرى مادام المالك الحقيقي لم يتعرض للمكثري ويسترد منه العين أو يقيم في ابطال عقد التسويغ المطعون فيه ،فان العقد يكون صحيحا بين طرفيه.

وحيث ولئن كان القول بزوال العقد لسبب البطلان لا يستقيم قانونا للأسباب المستعرضة انفا. وجبت الاشارة الى كون عقد التسويغ المبرم بين الطاعن والشركة و ع. للبلاد التونسية للشمال قد

انتهى بزوال الالتزام فيه بإتحاد الذمة بموجب أيلولة العقار موضوعه الى المكترى بوجه الشراء من مالكيه الأجانب."

وان هذا التعليل مجاني للصواب وفيه خرق واضح لأحكام الفصول 2 و 69 و 325 من م اع ذلك ان الفصل 2 من م اع بأن أركان العقد الذي يترتب عليه تعميم الذمة هي:

أولا : أهلية الالتزام والإلزام.

ثانيا: التصريح بالرضاء بما ينبنى عليه العقد تصريحا معتبرا.

ثالثا: أن يكون المقصود من العقد مالا معيناً يجوز التعاقد عليه.

رابعا: أن يكون موجب الالتزام جائز

وقد أضاف المشرع صلب الفصل 64 من م اع أن العقد يبطل إذا كان على شيء أو عمل غير ممكن من حيث طبيعته أو من حيث القانون.

وقد نص الفصل 325 من م اع: ليس للالتزام الباطل من أصله عم ولا يترتب عليه شيء إلا استرداد ما وقع دفعه بغير حق بموجب ذلك الالتزام.

وأنه يبطل الالتزام من أصله في الصورتين الآتيتين أولا إذا خلا من ركن من أركانه. وثانيا إذا حكم القانون ببطلانه في صورة معينة.

وأن عقد التسويغ في قضية الحال الرابط بين المعقب والمعقب ضدها يفتقد لأهم ركن به وهو المحل ضرورة أن المكري ليس على ملك المدعى عليها مما يجعل العقد باطلا على معنى الفصل 64 من م اع والفصل 2 من م اع. وانه لا جدال ولا خلاف أنه ثبت من خلال مطروقات الملف أن المعقب ضدها كانت غير مالكة للمكري زمن إبرام عقد التسويغ ضرورة أن الشركة و ع. للبلاد التونسية لم تكن تتصرف يوما في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 21146 بنزرت وفق المقرر عدد 182 مثلما تدعيه بل أن هذا العقار وقع استثناءه من العقارات التي اسند فيها التصرف للمعقب ضدها وفق المقرر المذكور بالنظر الى الفصل 5 من القانون عدد 61 المؤرخ في 27 جوان 1967 استثنى تلك العقارات إذا كان التصرف الفعلي يعود للمالك الأجنبي المقيم في تونس وهي حالة عقار التداعي في قضية الحال وهو ما يفسر صدور قرار التشطيب على إحالة ذلك العقار للتصرف من قبل المعقب ضدها وذلك بمقتضى قرار وزير ملاك الدولة تحت عدد 70/65 منذ سنة 2004 باعتبار

أنّ ذلك العقار مستثنى بحكم القانون عملا بالفصل 5 من قانون عدد 61 المشار إليه اعلاه بثبوت تصرف مالكيه الأجانب المقيمين بتونس.

وان القانون أوجب صلب الفصل 64 من م اع أن يكون المحل ممكنا حتى يبرم الالتزام صحيحا بين الطرفين اما إذا اختل ركن المحل بأن يكون الملتزم غير مالك لذلك المحل وهو ما يجعل من قبيل الالتزامات على شيء غير ممكن من حيث القانون.

وأن المعقب لم يكن ليبرم عقد الكراء على اثر البتة العمومية لو علم أن معاقده غير مالكة للمحل موضوع التسويغ.

وأن عدم ملكية المعقب ضدّها للمحل موضوع التعاقد زمن إبرام العقد يجعلها قد أبرمت عقد على شيء غير موجود وهو ما يعني أن أحد أركان العقد وهو المحل مختل زمن التعاقد ويون عليه الالتزام الناشئ عنه باطلا عملا بأحكام الفصل 325 من م اع تطبيقا للقاعدة الأصولية القائلة أنه: لا يجوز لشخص أن يمنح غيره أكثر مما لنفسه من الحقوق."

وان علم المعقب ضدّها بعدم ملكيتها للعقار موضوع التداعي وإقدامها على تسويغه يجع أحد ركني هذا العقد مختلين وهو عدم وجود المحل وإمكانية التعاقد عليه لتعلقه بملك الغير.

وتكون محكمة الأصل قد جانبت الصواب لما قضت بما قضت به و اتسم حكمها بخرق واضح لأحكام الفصول 62 و 64 و 325 من م اع بما يجعل حكمها حري بالنقض.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق: بمخالفة أحكام الفصول 2 و 64 و 325 من م اع

حيث لا جدال قانونا عملا بأحكام الفصول المنظمة لعقد الكراء بمجلة الالتزامات والعقود أن محل التعاقد في عقد التسويغ يتعلق بالانتفاع بالعين المأجورة وإمكانية استغلالها بما يجعل الالتزامات الناشئة عنه بين طرفيه هي التزامات شخصية تتمثل في تسليم المسوغ المكري محل العقد للمتسوغ وضمن انتفاعه به المدّة المتفق عليها مقابل التزام المتسوغ بأداء معالم الكراء.

وحيث أضحى والحالة تلك القول بأن عدم ملكية المسوغ للمكري يجعل عقد التسويغ يفتقد لأهم ركن له وهو المحل هو قول غير صحيح قانونا طالما ان محل عقد التسويغ لا يتعلق بحق عيني وان المسوغ ليس ملزما بنقل ملكية وإنما التزامه هو التزام شخصي يتمثل في تسليم المكري للمسوغ وهذا الالتزام ممكن حتى ولو لم يكن مالكا وان عدم تنفيذه لواجب التسليم يتعلق بتنفيذ الالتزام وليس

بصحته بما يرتب فسخه وليس بطلانه على معنى احكام الفصول 2 و 64 و 325 من م اع خلافا لما تمسك به الطاعن.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن الطاعنة قد تسلمت المكري وانتفعت به بما يجعل قولها ان محل العقد كان غير ممكن لعدم ملكية المسوغة له ومطالبتها ابطاله واسترجاع مادفعته قول مخالف للقانون وفق ما تم شرحه انفا و كان بالتالي ماذهبت اليه محكمة القرار المنتقد في قضائها بصحة عقد التسويغ الرابط بين الطرفين وبعدم جواز الرجوع فيما نفذ منه طيلة مدة التسويغ في طريقه قانونا ولا تثريب عليها في ذلك لا سيما أن العقد المذكور كان سندا لإقرار المالكين الأجانب بصحة التصرف في العقار ولعرضهم على المتسوغ أولوية الشراء والتفويت له في ملكيته بمقتضى العقد المظروف بالملف بما يعتبر مصادقة منهم على التسويغ المذكور.

وحيث يكون بذلك القرار المنتقد سليم المبنى واقعا وقانونا ومعللا تعليلا سليما وكافيا واتجه بالتالي رد المطاعن الموجهة اليه ورفض مطلب التعقيب أصلا.

و لذا ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وبحجز المال المؤمن.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 23 أكتوبر 2019 برئاسة السيدة سارة العياري وعضوية المستشارتين السيدتين هالة البجار وإيمان الشرفي وبحضور المدعي العام السيدة منية بن عليّ وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة امال بن نصر.

وحرر في تاريخه