

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 24651

تاريخه: 2021/03/24

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2020/07/03 تحت عدد

42913 من طرف المحامي الأستاذ "م. أ. الم."

في حق: "ش. م. الب. والخ. العا." "في ش م ق الكائن

مقرها ب.....

ضد: "الت. للا. الما." في ش م ق مقرها ب....

محاميتها الأستاذة: "ر. الز."

طعننا في القرار الاستئنافي عدد 47408 الصادر بتاريخ

2020/01/17 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا استعجاليا بقبول

الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية

المستأنفة في شخص ممثلها القانوني بالمال المؤمن.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة

عدل التنفيذ "م. فو." حسب محضرها عدد 9122 بتاريخ 2020/07/23

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في

2020/07/29 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من
الأستاذة بتاريخ 2020-08-12.

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

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح

علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية
طبق أحكام الفصل 175 وما بعده م م م م مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي
انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) لدى المحكمة
الابتدائية بتونس عارضة بواسطة نائبها أنه بموجب عقد الإيجار المالي
المعرف عليه بالإمضاء في 02 و 03 جانفي 2012 والمسجل بالقبضة المالية
بالشرقية بتاريخ 2012-01-03 وصل عدد استأجرت المدعى
عليها المعدات المنصوص عليها بالفصل الأول من عقد الإيجار المذكور منها
(المعقب ضدها الآن) "الت. ل.ل. الم.ا." والمتمثلة في "معدة أشغال عمومية"
نوع فولفو ذات الرقم المنجمي وذلك بمقتضى معين كراء شهري
قدره 081 د 08.204 دون القيمة المضافة وقد حددت مدة التسويغ ب 48
شهرًا بداية من تاريخ التسليم الموافق ل 2011-12-30 مثلما هو ثابت من
محضر تسليم معدات المرافق وإن بنود العقد وملحقه تمكن المستأجر من اقتناء
المعدات موضوع الإيجار عند نهاية أمد العقد شريطة أن يكون أوفى بجميع
الالتزامات التعاقدية تجاه المسوغة في جميع العقود الرابطة بينهما وأن يكون
خالصا في جميع معينات الإيجار المتعلقة بها وأن يعرب عن رغبته في الشراء

وحيث أن الضد لم تتولى القيام بالإجراءات المنصوص عليها بالفصل 4 من عقد الإيجار في فقرته الثانية والتي تحتم عليه إذا رغب في اقتناء المعدات التعبير عن رغبته كتابيا وذلك ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة التسويغ وعن طريق رسالة مضمونة الوصول مع سند لأمر به الثمن المحدد للغرض طبق الفصل 7 من عقد الإيجار الذي اعتبر أن البيع لا يتم إلا بعد القيام بالإجراءات المنصوص عليها وأن عدم القيام بتلك الإجراءات يعتبر تخليا من المستأجر عن رغبته في الشراء في أجل يقع الاتفاق عليه وعملا بالفصل 5 من عقد الإيجار فإنه يتعين على المستأجر إرجاع المكري عند انتهاء مدة التسويغ المحددة بالشروط الخاصة وبما أن المدعى عليها لم تعرب عن نيتها في شراء المعدات طبقا لما وقع الاتفاق عليه صلب عقد الإيجار فقد سقط حقها في ممارسة خيار الشراء خاصة وأن أمد التسويغ المتفق عليه قد انتهى ولا يعقل أن تبقى المدعى عليها تتصرف في المكري دون موجب قانوني وإن مواصلة المدعى عليها التصرف في المكري من شأنه أن يلحق ضررا بالمدعية يتفاقم أثره يوما بعد يوم لذا قامت بهذه القضية لطلب الحكم استعجاليا بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بإرجاع المكري المتمثل في "معدة أشغال عمومية" نوع فولفو ذات الرقم المنجمي المنصوص عليها بالفصل الأول من عقد الإيجار المالي وذلك لانتهاء المدة.

وحيث صدر الحكم الابتدائي عدد 9622 بتاريخ 2019/07/04 قاضيا ابتدائيا استعجاليا بإلزام المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بإرجاع المكري موضوع عقد الإيجار المالي عدد لانتهاء المدة.

وحيث استأنفت المدعى عليها (المعقبة الآن) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن عدم ممارسة المستأنفة لخيار الشراء في الأجل المحدد بالعقد مقابل انتهاء أمد

الإيجار يترتب عنه سقوط الحق وذلك تطبيقاً لسليم للالتزامات التعاقدية للطرفين.

وحيث تعقبت المستأنفة القرار الاستئنافي بواسطة محاميها ناعية عليه:

أولاً: في تحريف الوقائع وهضم حق الدفاع وتجاوز السلطة: بمقولة أن المعقبة كانت أثارت أمام محكمة الحكم المطعون فيه مسألة الخلاف مع المدعية في الأصل والمعقب ضدها الآن في خصوص خلاص معالم كراء عديد المعدات وفي عقود متعددة ومختلفة تربط بين الطرفين وقد أخطأت المحكمة في احتساب المدة المذكورة بعقد التسويغ إذ نص الحكم خطأ على مدة 48 شهراً عوض المدة المتفق عليها بالعقد مما يدل على أن المحكمة لم تثبت في المؤيدات المظروفة بالملف وإن النزاع في إجراء الحساب بين الطرفين لمعرفة هل وقع الخلاص من عدمه هو مسألة جوهرية تهم أصل الحق ولا يمكن لقااضي الاستعجال أن يبت فيها لخروجها عن اختصاصه وقد أدلت المعقبة لمحكمة الأصل بما يفيد نشر عديد القضايا بين الطرفين انتهت بالرفض لمساسها بالأصل في عديد العقود الرابطة بين الطرفين كما أن المحكمة هضمت حق المعقبة ولم ترد على دفوعاتها وحرفت الوقائع بالاكْتفاء بالتنصيص على طلبات المعقب ضدها دون طلباتها

2- في ضعف التعليل وخرق القانون: قولاً أن تعامل المحكمة مع العقود سند الدعوى بأنها عقود عادية تنطبق عليها القانون العام والحال أنها ذي طبيعة خاصة منظمة بمقتضى قانون خاص وهو القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26-07-1994 والذي يكتسي بموجبه عقد الإيجار صفتين فهو كراء وبيع في آن واحد ويجب بالتالي أن يقع احترام هذه الصبغة بأن يقع إثبات خلاص كامل الأقساط إتماماً للبيع تعبيراً عن إرادة الطرفين من الأول في ذلك وإن شرط التنبيه بخيار الشرط لا يكون موجباً للفسخ وإرجاع المعدات إلا إذا

لم يلتزم الطرف المكتري بخلاص الأقساط الحالية وإن اعتبار عقد الإيجار مجرد عقد تسويق فيه خرق للقانون ولإرادة الطرفين والمبدأ الذي سن من أجله القانون المنظم لعقود الإيجار وطالما أن هناك منازعة في الأصل في عديد العقود الرابطة بين الطرفين في وقوع الخلاص من عدمه يجعل من تنفيذ بند خيار الشرط سابقا لأوانه وفي غير محله ويجعل من عقد الإيجار المالي مجرد عقد إذعان من طرف قوي حيال طرف ضعيف وجب أن يحميه القانون والقضاء وإن البند الرابع الذي تمسكت به المدعية من عدم حصول التنبيه لخيار الشراء لم يرتب جزاء على عدم القيام به لأن طبيعة العقد تقتضي حصول البيع إذا تم خلاص كامل الثمن وإن تأويل بنود العقد لمعرفة هل أن المتسوغ منذ بداية التعاقد كان يهدف إلى تسوغ المعدات بنية اقتنائها بعد خلاصها أقساطا أم أنه عدل عن ذلك بعدم التنبيه برغبته في الشراء يخرج عن مجال القضاء الاستعجالي لما فيه من مساس بالأصل كما أن المحكمة لم تجب أيضا على وجود مساعي صالحة لإجراء الحساب بين الطرفين وإتمام موجبات العقود الرابطة بينهما والغاية النهائية منها ألا هي تملك المعدات وشراءها بعد خلاصها وتكون بذلك قد أساءت تطبيق القانون المنظم لعقود الإيجار المالي وأورثت حكمها ضعفا في التعليل بالاستناد فقط لمبررات المدعية في الأصل المعقب ضدها الآن دون الولوج في أصل النزاع الذي يهيم عديد العقود وحصول الخلاص للأقساط وإلا أصبح مجرد عقد كراء عادي ينظمه القانون العام وهو ما لا يستقيم في قضية الحال وخارج عن أنظار قضاء الاستعجال وانتهت إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه وإرجاع القضية لمحكمة الاستئناف بتونس للنظر فيها من جديد بهيئة أخرى.

وحيث ردت نائبة المعقب ضدها عن المطعن المتعلق بهضم حق الدفاع وانتفاء عنصر التأكد قولا أن العلاقة الرابطة بين المعقب ضدها

والمعقب علاقة تسويغ محددة الأمد خاضعة لأحكام القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي التي جاءت أحكامه صريحة في اعتبار عقد الإيجار المالي يخضع لأحكام الكراء الواردة بمجلة الالتزامات والعقود وطالما أنه أبرم لمدة معينة فإنه ينتهي بانتهائها غير أنه يمكن للمستأجر اقتناء المعدات موضوع الإيجار عند نهاية أمد العقد وإن مطلب المعقب ضدها تأسس على انتهاء أمد التسويغ دون إعراب المستأجر على نيته في شراء المعدات مثلما اقتضاه عقد الإيجار المالي وأن العبرة في استخلاص ركن التأكد هو ثبوت الضرر أو الخطر المستوجب تدخل القضاء المستعجل لا مدى سرعة صاحب الحق وحرصه في المطالبة بوضع حد لتفاقم ضرره (قرار عدد 2008-23635 بتاريخ 2008/09/23) وإن القرار الاستئنافي موضوع تعقيب الحال جاء مطابقا للفصل 242 م إ ع وكذلك لأحكام الفصل 201 م م ت فقد اقتضى الفصل 5 من عقد الإيجار أنه يقع إرجاع المعدات عند انتهاء أمد التسويغ وما لم تعرب المتسوعة عن نيتها في اقتناء المعدات طبقا للفصل 4 من عقد الإيجار المالي فإن المعدات بقيت على ملك المعقب ضدها ولم تنتقل الملكية إلى المستأجرة ولا يعتبر النظر في المطلب أمام القضاء الاستعجالي مخالفا للقانون ضرورة أن الأمر لا يتعلق بالبحث في قانونية العقد كما أن النزاع لم يتطرق إلى العلاقة الرابطة بين الطرفين ولا وجود لمنازعة من المعقبة في شرعية العقد ولا في علاقتها بالمعقب ضدها وبذلك لا وجود لمساس بالأصل

وعن المطعن المتعلق بخرق القانون وضعف التعليل لاحظت أن محكمة الاستئناف قد عللت حكمها مستندة إلى القانون باعتبار وأن الفصل 242 م إ ع قد نص صراحة وأن ما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون بين الأطراف ولا ينقض إلا برضائهم وبالرجوع إلى العقد شريعة الأطراف فإن المتسوغ قد أعرب صراحة على أنه إذا رغب في اقتناء المعدات

فعلية أن يعرب على ذلك كتابة ثلاثة أشهر قبل انتهاء مدة العقد وإن المتسوعة لم تقم بهذا الإجراء الذي يعتبر إجراء أساسيا وركنا من أركان إتمام الشراء وطلبت الحكم برفض التعقيب أصلا متى قبل شكلا.

المحكمة

عن المطعين معا لوحددة القول فيهما:

حيث من المسلم به فقها وقانونا أن لإرادة الأطراف دور هام في إنشاء العقود باعتبارها المحرك الأساسي للالتزامات التي تنشأ عن العقود باعتبارها تبسط سلطانها في تكوين العقد وفي تنفيذه أيضا ولا يخرج عقد الإيجار المالي عن هذا النوع من العقود وإن كان من العقود النمطية التي لا يكون فيها للمستأجر دور في صياغة بنوده وشروطه خاصة أنها عقود خاصة تم تنظيمها بموجب القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994.

وحيث عرف الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 الإيجار المالي أنه " عملية إيجار تجهيزات أو معدات أو عقارات مقتناة أو منجرة لغرض الإيجار من قبل المؤجر الذي يبقى مالكا لها، معدة للاستعمال في الأنشطة المهنية أو التجارية أو الصناعية أو الفلاحية أو الصيد البحري أو في الخدمات.

ويتم الإيجار المالي بمقتضى عقد كتابي لمدة محددة ومقابل معلوم معين ويحول للمستأجر اقتناء تلك التجهيزات أو المعدات أو العقارات أو البعض منها في نهاية أمد الإيجار مقابل ثمن متفق عليه يأخذ بعين الاعتبار على الأقل في جزء منه المبالغ المدفوعة بعنوان الإيجار ويمكن للمستأجر اقتناء تلك التجهيزات أو المعدات أو العقارات أو البعض منها خلال مدة الإيجار باتفاق مع المؤجر."

وحيث إن ما يميز عقد الإيجار عن بقية العقود هو أنه عقد إيجار على منفعة الشيء المستأجر يمكن أن يؤول في نهاية مدة العقد وبعد اتباع المستأجر

لإجراءات معينة إلى نقل ملكية الشيء المؤجر للمتسوغ واعتبار المبالغ المدفوعة بعنوان معينات إيجار ثمناً أو جزءاً من الثمن إلا أن ذلك لا يلزم المتسوغ الذي له إرجاع المكرب للمؤجر حال انتهاء أمد التسويغ كما أنه لا يلزم المؤجر إلا إذا أعرب المستأجر عن رغبته في اقتناء الشيء المؤجر وفقاً للإجراءات المنصوص عليها بعقد الإيجار.

وحيث ثبت رجوعاً لعقد الإيجار المالي الرابط بين طرفي النزاع أن الفصل 7-2 من الشروط الخاصة أوجب على المكتري رفع خيار الشرط عند نهاية أمد الكراء وضرورة أن يكون المستأجر قد دفع كامل الثمن وأوفى بكامل التزاماته التعاقدية وأن يعلم المؤجر في أجل ثلاثة أشهر من نهاية التسويغ بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ برغبته في إتمام البيع النهائي وفي صورة عدم القيام بذلك يعد متخلياً عن الوعد بالبيع الصادر أحادياً عن المؤجر ويكون مطالباً بإرجاع المكرب طبق مقتضيات الفصل 5 من الشروط العامة.

وحيث لم يثبت من خلال مؤيدات الدعوى توجيه المعقبة لرسالة مضمونة الوصول تعرب فيها عن رغبته في رفع خيار الشراء وفقاً للإجراءات المنصوص عليها بعقد الإيجار وبذلك فإنها تكون قد تخلت عن ذلك الحق ويترتب عنه صيرورة الوعد بالبيع الصادر عن المعقب ضدها لاغياً وضرورة إرجاع المكرب لمالكته وفق ما اتفق عليه الطرفان بالفصل 5 من الشروط العامة للعقد.

وحيث طالما أن العقد مبرم بأجل متفق عليه وينتهي العمل به وقت حلول ذلك الأجل فإنه يكون للطرفين أو لأحدهما بناء على ذلك الحق في المطالبة بما ينتج عن انقضاء العقد وللمالك المطالبة باسترجاع ملكه موضوع الكراء طالما لم يعد من حق المتسوغ ما يبرر بقاءه لديه ويصبح استعماله

واستغلاله خالياً من الشرعية وفي ذلك ضرر متفاقم يخوّل المالك المطالبة بإيقاف تفاقمه بالمطالبة بإرجاعه إليه.

وحيث وخلافاً لما ذهبت إليه المعقبة فقد ردت محكمة الحكم المطعون فيه عن المساعي الصلحية التي طلبت المعقبة انتظارها بنفيها من المعقب ضدها الآن ويكون النعي على المحكمة تحريف الوقائع وهضم حقوق الدفاع غير قائم على سند قويم وتعين الالتفات عنه.

وحيث ومن جهة أخرى فإن محكمة الحكم المنتقد وقفت على عدم تحقق الشرط المتفق عليه بالعقد لرفع خيار الشراء تطبيقاً لاتفاق طرفي العقد ولم تخرق بذلك المحكمة القانون ولا سيما أحكام الفصل 242 م إ ع إذ أن إنهاء العقد هو جزاء اتفق عليه الطرفان وهو يحصل ألياً بقوة إرادتهما إذا لم تتبع إجراءات نقل ملكية المأجور فتتقضي العلاقة ويُرد المأجور للمؤجرة كنتيجة لانتهاء المدة طبق الفصل 791 م إ ع والفصل 7-2 من الشروط الخاصة و5 من الشروط العامة للعقد وأضحى بذلك قضاء المحكمة مؤسسا على معطيات صحيحة لا مخالفة فيها لقانون 1994-07-26 المنظم لعقود الإيجار المالي.

وحيث لا تثريب على محكمة الحكم المطعون فيه التفاتها عن دفع المعقبة الآن بوجود خلاف بين الطرفين -حول خلاص بعض الأقساط وما يتطلبه من ضرورة إجراء الحساب بينهما - يخرج النزاع عن أنظار القضاء الاستعجالي طالما بينت بمستنداتها أسباب حكمها الحقيقية التي اقتنعت بها والتي لها أصل ثابت بأوراق الملف ما يعد رداً ضمناً مسقطاً لذلك الدفع ذلك أن عدم خلاص المعقبة لمعاليم الإيجار لا تأثير له على مطالبة المعقب ضدها استرجاع المعدة موضوع العقد ذلك أن العقد الرابط بين الطرفين محدد المدة ينتهي عملاً بالفصل الخامس من الشروط العامة بانتهاء مدته المحددة بالشروط الخاصة ويكون المستأجر مطالباً بإرجاع المأجور للمالكة حال انتهاء تلك المدة

في غياب ممارستها (المعقبة) لحق الشراء المنصوص عليه بالفصل 4 من الشروط العامة والفصل 7 من الشروط الخاصة.

وحيث وقفت محكمة الحكم المطعون فيه على تحقق شرطي طلب الاسترجاع وهي انتهاء مدة العقد وثبوت عدم ممارسة حق الشراء المنصوص عليه بالفصل 5 من العقد وتبين بذلك أن ما انتهت إليه كان مؤسسا على معطيات صحيحة وثابتة وكان قرارها مستوف لشروط التعليل الواقعي والقانوني السليم وتكون بذلك دفعات المعقبة مجرد محاولة لدفع المحكمة لإخراج النزاع عن ولايتها وكان استبعادها من محكمة الحكم المطعون فيه ينم عن تقدير سليم للوقائع وحسن تطبيق للقانون ينأى بها عن رقابة هذه المحكمة يتعين معه رفض التعقيب أصلا.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 24 مارس 2021 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيستها السيدة آية بن ملوكة وعضوية المستشارتين السيدتين نادرة بن سالم وسلوى سلامة وبحضور المدعي العام السيد مصطفى العجمي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد.

وحرر في تاريخه