

الجمهورية التونسية

وزارة *****

محكمة التعقيب

ع* 67666.2024 مدد القرار

تاريخه: 2024/06/14

أصدرت محكمة التعقيب القرار التالي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب عدد 53020 المقدم بتاريخ 2024/02/09 من الأستاذ ***** من شركة ***** وشركاؤه الكائن مقرها بنهج ***** عمارة ***** ومقر فرعها بالمركز العمراني الشمالي شارع *****

في حق : شركة مجموعة ***** القابضة في شخص ممثلها القانوني، مقرها بإقامة ***** عمارة " هـ " الطابق الثالث نهج ***** .

ضد : مصرف ***** في شخص ممثله القانوني، مقره بشارع ***** عدد 02 ***** .

محاميه الأستاذ ***** من شركة ***** للمحاماة ***** وال ***** مقرها بعدد 31 نهج ***** .

طعنا في القرار الإستئنافي ع 4840 مدد الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 2023/10/23 والقاضي نهائيا إستعجاليا بقبول

الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفة في شخص ممثلها القانوني بالمال المؤمن .

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب المحضر عدد 17063 بتاريخ

2024/03/07.

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة في الأجل القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2024/04/05 من الأستاذ ***** نيابة عن المعقب ضده والرامية إلى

طلب الحكم برفض مطلب التعقيب أصلا إن قبل شكلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات الإدعاء العام لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2024/05/15 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و

رفضه أصلا مع الحجز .

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية الواردة بالفصل 175 وما بعده من م م م ت مما اتجه معه قبوله من هذه

الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيده وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام الطالب في الأصل المعقب ضده الآن لدى محكمة

البداية عارضا بواسطة نائبه أنه بموجب كتب عقد تواعد في عملية إيجار مالي لعقار مؤرخ في 2015/6/28 مسجل ***** بتاريخ

2015/6/30 وصل عدد 54978 تسجيل عدد 1503644 اجر منوبه ، للمطلوبة كامل المجموعة العقارية المتمثلة في جميع العقار

المسمى " ***** " البالغ مساحته الجمالية 1564 م م تقريبا موضوع الرسم العقاري عدد 37673 الكائن على حافة الطريق بنهج

***** عدد 20 ***** 2 ، ***** الجديدة ، ولاية ***** بقاعدة إيجار جمالية قدرها 065 د 8.519.394 تدفع على أقساط

شهرية على مدة 120 شهرا بما قدره 710 د 70.947 للشهر الواحد بداية من 2015/6/30 إلى 2025/05/30 موثقة بسند

القرض عدد ***** مكتب بتاريخ 2015/6/30 و جدول الاستهلاك المرافق له.

و قد تخلفت المطلوبة عن خلاص مبلغ 297 د 8.184 بعنوان المتبقي من معين إيجار الشهر الذي حل اجل دفعه بتاريخ 2019/11/30 كما تخلفت عن دفع جميع اقساط الايجار الحالة الاداء بداية من 2019/12/30 إلى موفى يوم 2022/05/30 بما قدره 300 د 2.128.431 مما يصير جملة معينات الايجار المتخلدة بذمتها ما قدره 597 و 2.136.615 بعنوان الاقساط التي حل اجلها بداية من 2019/11/30 إلى 2022/05/30 .

و قد اقتضت الفقرة 3 من المادة 8.10 من عقد تواعد في عملية ايجار مالي العقار مؤرخ في 2015/6/28 انه في حال عدم خلاص اي قسط من اقساط الكراء في اجل استحقاقه او عدم خلاص كل او بعض التوابع والاعباء والمصاريف او عدم تنفيذ شرط واحد من شروط الايجار المالي يفسخ عقد الايجار المالي بحكم القانون اذا اراد المؤجر ذلك دون ان يحتاج هذا الاخير الى اي اجراء قضائي و ذلك بعد مضي 30 يوما من توجيه اذار الى المستأجر بواسطة رسالة مضمونة الوصول وبقاء الانذار المذكور بدون نتيجة .

و قد تولى منوبه التنبيه على المطلوبة بوجوب خلاص كامل معينات الايجار الحالة الدفع والمتخلدة بذمتها والبالغ قدرها 597 د 2.136.615 بعنوان الاقساط التي حل اجلها من 2019/11/30 إلى 2022/05/30 . والمتمثلة في المتبقي من القسط الذي حل بتاريخ 2019/11/30 و كامل اقساط كراء المدة من 2019/12/30 الى 2022/05/30 في اجل اقصاه 30 يوما من تاريخ اتصالها بمحضر التنبيه و الا انفسخ عقد الايجار المالي الرابط بينهما مما يستوجب منها ارجاع المكري طبق ما يتضح من خلال محضر تنبيه و اذار بالدفع قبل انفساخ عقد تواعد في عملية ايجار مالي العقار المبلغ بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ***** بموجب رقمه عدد 56909 المؤرخ في 2022/6/9 ، الا ان المطلوبة رغم اتصالها بذلك الرقيم لم تحرك ساكنا .

مضيفا أن الشرط الفسخي مناط الفقرة 3 من المادة 8.10 من عقد تواعد في عملية ايجار مالي العقار مؤرخ في 2015/6/28 الرابط بين الطرفين قد تحقق ، ضرورة انه رغم انقضاء الاجال التعاقدية المحددة ب 30 يوما لتسوية الوضعية بداية من تاريخ توصل المطلوبة بمحضر التنبيه المبلغ في 2022/6/9 لدفع معينات الكراء التي حل اجل دفعها الا انها امعنت في المماطلة على معنى الفصل 268 م ا ع و لم تقم بخلاص معينات الكراء الحالة الدفع مما الحق ضررا جسيما بمنوبه يتجه وضع حد لتفاقمه .

وانتهى إلى طلب الحكم ابتدائيا استعجاليا بعد معاينة تحقق الشرط الفسخي بالزام المطلوبة في شخص ممثلها القانوني او من حل محلها بالخروج من المكري المتمثل في كامل المجموعة العقارية المتمثلة في جميع العقار المسمى " ***** " البالغ مساحته الجمالية 1564 م م تقريبا موضوع الرسم العقاري عدد 37673 الكائن على حافة الطريق بنهج ***** عدد 20 ***** ، ***** الجديدة ، ولاية ***** ، موضوع عقد تواعد في عملية ايجار مالي العقار مؤرخ في 2015/6/28 مسجل بالقباضة المالية بالشرقية - ***** بتاريخ 2015/6/30 وصل عدد 54978 تسجيل عدد 1503644 و تسليمه لمنوبه شاغرا من كل الشواغل ، كالاذن بالتنفيذ على المسودة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 50024 بتاريخ 2022/12/16 والقاضي ابتدائيا استعجاليا بالزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بان ترجع للمدعية المكري المتمثل في العقار موضوع الرسم العقاري 37673 المسمى " ***** " موضوع عقد تواعد في عملية ايجار مالي للعقار المعرف عليه بالإمضاء في 2015/06/28 لانفساخ العقد. فاستأنفته المدعى عليها وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المشار إليه أعلاه. فتعقبته المستأنفة بواسطة نائبها الأستاذ ***** ناعية عليه ما يلي:

-المطعن الأول المتعلق بتحريف الوقائع وضعف التعليل:

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه قضت باقرار حكم البداية الذي قضى لصالح المطالب بمقولة أن عدم خلاص معينات التسويغ "...". يؤول حتما إلى تفعيل مقتضيات الفقرة 3 من المادة 8.10 من الشروط العامة لعقد التواعد في عملية ايجار مالي شريعة الطرفين والذي اقتضى أنه في حالة عدم خلاص أي قسط من اقساط الكراء في أجل استحقاقه او عدم خلاص كل أو بعض التوابع والأعباء والمصاريف

أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط الإيجار المالي يفسخ عقد الإيجار المالي بحكم القانون بعد مضي 30 يوماً من توجيه ائذار الى المستأجر بواسطة رسالة مضمونة الوصول وبقائه دون نتيجة.

وذلك التسيب ينطوي على تحريف صارخ للوقائع وعلى ضعف فادح في التحليل وذلك بالنظر الى خلو ملف قضية الحال من أي عقد إيجار مالي، اذ ولن اقتضى الفصل 8.10 من الشروط العامة لعقد التواعد في عملية إيجار مالي على انفساخ عقد الإيجار المالي حسب الاجراءات والآجال المنصوص عليها صلبه فان العقد موضوع الانفساخ بصريح الفصل المذكور انما يتمثل في عقد الإيجار المالي الذي التزمت المدعية في الأصل بإبرامه مباشرة بعد تحرير محضر التسليم في أجل أقصاه 60 يوماً من تاريخ الامضاء على عقد التواعد في عملية الإيجار المالي (المادة الثالثة (2.3)، إلا أن ملف قضية الحال خال من أي عقد إيجار مالي.

وبالإضافة الى ما تقدم وعلى فرض أن عقد التواعد في عملية إيجار مالي يمثل في الآن نفسه عقد الإيجار المالي وهي فرضية مجردة لخرقها القانون مثلما سيأتي بيانه صلب المطعن الثاني ولثبوت الاتفاق على إبرام عقد إيجار مالي في أجل 60 يوماً بما يجعله عقدا منفصلا ومستقلا عن عقد التواعد، فان هذا الأخير لم يتضمن أي فصل ينص على انفساخه (أي عقد التواعد) بقوة القانون بل نص على انفساخ عقد الإيجار المالي المتفق على إبرامه في أجل 60 يوماً ويكون بالتالي اقرار محكمة الحكم المطعون فيه للحكم الابتدائي الذي قضى بالزام منوبته بأن ترجع للمدعية المكري المتمثل في العقار موضوع الرسم العقاري 37673 المسمى "*****".... موضوع عقد تواعد في عملية إيجار مالي لعقار المعرف عليه بالامضاء في 2015/06/28 لانفساخ العقد... مبنيا على تحريف صارخ للوقائع وضعف فادح في التعليل، فعقد التواعد لا يتضمن أي فصل يترتب انفساخه في صورة الاخلال بأحد بنوده ومما يدل دلالة قاطعة على أن عقد التواعد قاصر على أن يكون أساسا لأية مطالبة هو أن البنك المعقب ضده وبعد أن أسس قيامه بقضية الحال على أساس عقد التواعد على الإيجار المالي وبمجرد صيرورة الحكم الابتدائي نهائيا بصدور الحكم الاستئنائي المطعون فيه غير أساس وطبيعة مطالبته من معينات إيجار على أساس عقد التواعد على الإيجار المالي الى أقساط قرض على أساس عقد سند القرض وتولى بتاريخ 25 أكتوبر 2023 ائذار منوبته بالدفع على أساس سند القرض .

-المطعن الثاني المتعلق بخرق القانون من حيث خرق أحكام الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي والفصل 24 من م ا ع:

قولا بأن الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي عرف الإيجار المالي بكونه عملية إيجار تجهيزات أو معدات أو عقارات مقتناة أو منجرة الغرض الإيجار من قبل المؤجر الذي يبقى مالكا لها، معدة للاستعمال في الأنشطة المهنية أو التجارية وأن الإيجار المالي يتم 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 ..".

و أوجب قانون 1994 المذكور ترسيم عقود الإيجار المالي بالرسم العقاري في صورة ما اذا كان العقار مسجلا مثلما هو الشأن بالنسبة لقضية الحال وذلك عملا بالفصل 14 الذي ينص على "أن عمليات الإيجار المالي المتعلقة بالعقارات تخضع لإجراءات الترسيم المنصوص عليها بمجلة الحقوق العينية بالنسبة للعمليات المماثلة ويتضمن الترسيم وجوبا التنصيص على أن العقار موضوع عملية إيجار مالي" وعلى الرغم من خلو ملف قضية الحال من عقد كتابي في الإيجار المالي مثلما تم بيانه أعلاه فان محكمة الحكم المطعون فيه قضت لصالح المطالب على أساس تواعد في عملية إيجار مالي مما يورث قضاءها خرقا :

- لأحكام الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المتعلق بالإيجار المالي الذي يوجب أن يكون الإيجار المالي "... بمقتضى عقد كتابي..." وذلك سواء كان الكتب شرط صحة أو شرط اثبات، فاذا كان الكتب شرط صحة فان عدم وجوده يؤول إلى بطلان الإيجار

المالي وإذا كان شرط اثبات فان اثبات الإيجار المالي لا يكون الا بعقد ايجار مالي، ف... اذا عين القانون صورة لاثبات التزام أو عقد كان لا بد الاثبات بها عملا بالفصل 423 من م ا ع.

-ولأحكام الفصل 24 من م ا ع التي تقتضي أن العقد لا يعتبر تاما اذا صرح المعاهدان بابقاء بعض الشروط لعقد تالي فما وقع عليه الاتفاق والحالة هذه لا يترتب عليه التزام ولو وقع تحرير الشروط الأولية بالكتابة...". وفي قضية الحال فان اتفاق الطرفان على ابرام عقد تالي وهو عقد الايجار المالي الذي تتوقف عليه جميع الالتزامات".

-المطعن الثالث المتعلق بمضم حقوق الدفاع:

بمقولة أن منوبته تولت تقديم مطلب في حل المفاوضة لجلسة يوم 23 أكتوبر 2023 وذلك بعد عرضه على نائب المعقب ضده مصرف ***** مشددة على أن لها ... وسائل قانونية جديدة على معنى الفقرة الأخيرة من الفصل 148 من م م م ت لها أهمية على وجه الفصل في القضية طالبة حل المفاوضة وتأخير القضية لجلسة مقبلة لتقديم الوسائل القانونية الجديدة إلا أن المحكمة لم تستجب لمطلب حل المفاوضة بل أنها لم تشر حتى مجرد اشارة اليه فانطوى قضاءها على هضم لحقوق الدفاع . وانتهى إلى طلب قبول التعقيب شكلا، وأصلا نقض القرار المطعون فيه في كل ما قضى به وإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف ***** للنظر فيه مجددا بهيئة أخرى وإعفاء منوبته من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها .

المحكمة

عن المطعنين الأول و الثاني المتعلقين بتحريف الوقائع وضعف التعليل و خرق أحكام الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي والفصل 24 من م ا ع:

حيث أن تعليل الأحكام في الواقع والقانون شرط لصحتها ومعنى ذلك أن تبرز المحكمة ما أفنعتها وما جعلها تتخير المنهج الذي سلكته لتقدير ادعاءات وأوجه دفعات الأطراف وفهم ما أحاطت به قضاءها من مسائل قانونية حتى تتمكن محكمة التعقيب من مراقبة مدى سلامة النتيجة التي انتهت إليها فالغرض من فرض التسيب هو تمكين كل من يطلع على الحكم الوقوف على كون ما انتهت إليه المحكمة يمثل قدرا من الصواب والمعقولة وانه أقرب ما يكون إلى المطابقة للواقع والقانون ويمكن محكمة التعقيب من معرفة إن كان قاضي الموضوع قد تولى الفصل في الإشكاليات القانونية المتنازع في خصوصها وفي الحدود التي عرضت عليه دون تشويه أو تحريف. كما أنه على محكمة الأصل علاوة على إيرادها الأسباب الواقعية والقانونية ملزمة بالرد على أوجه دفاع الخصوم الجوهرية التي تمت إثارتها والدفع الجوهرية هو الدفع المؤثر على وجه الفصل في الدعوى.

و حيث نسب المدعي في الأصل لمعاقدته المدعى عليها (المعقبة الآن) تخلفها عن خلاص مبلغ 297 د 8.184 بعنوان المتبقي من معين إيجار الشهر الذي حل اجل دفعه بتاريخ 2019/11/30 و جميع أقساط الإيجار الحالة الأداء بداية من 2019/12/30 إلى موفى يوم 2022/05/30 وقدرها 300 د 2.128.431 وإحجامها عن الوفاء بتلك الأقساط رغم التنبيه عليها في الغرض طالبا تفعيل أحكام الفقرة 3 من المادة 8.10 من العقد الرابط بينهما والقاضية "بأنه في حال عدم خلاص أي قسط من أقساط الكراء في اجل استحقاقه أو عدم خلاص كل أو بعض التوابع والأعباء والمصاريف أو عدم تنفيذ شرط واحد من شروط الإيجار المالي يفسخ عقد الايجار المالي بحكم القانون إذا أراد المؤجر ذلك دون أن يحتاج هذا الأخير إلى أي إجراء قضائي و ذلك بعد مضي 30 يوما من توجيه إنذار إلى المستأجر بواسطة رسالة مضمونة الوصول وبقاء الإنذار المذكور بدون نتيجة".

وحيث وفي مقابل ذلك دفعت المعقبة الآن بخلو ملف القضية من عقد كتابي في الإيجار المالي وفق ما إقتضاه الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالايجار المالي من جهة ومن أخرى بكون عقد التواعد قاصر على ان يكون أساسا لأية مطالبة.

و حيث يؤخذ من أحكام الفصلين 242 و 243 من م.ا.ع. أن الإتفاق إذا أبرم بين الطرفين و كان صحيح المبني فإنه يشكل قانونا ملزما لكل منهما تجاه الآخر و هو لا ينحل و لا يفقد مفعوله إلا برضاها أو متى إقتضى القانون ذلك بحيث أنه يعد شريعة بينهما تحدد الحقوق و تضبط الإلتزامات بين الطرفين .

وحيث من المتفق عليه أن محكمة التعقيب ليست درجة ثالثة من درجات التقاضي حتى يمكن للأطراف أن يثيروا لديها ما لهم من مطاعن بل أن نظرها مقصور على إجراء الرقابة على أوجه الدفع التي سبق التمسك بها لدى محكمة الموضوع وليس لها أن تتناول ما يثار لديها لأول مرة إلا ما كان منها ماسا بالنظام العام.

وحيث أن مسألتنا أولاً خلو ملف القضية من عقد كتابي في الإيجار المالي وفق ما إقتضاه الفصل الأول من القانون عدد 89 لسنة 1994 المؤرخ في 26 جويلية 1994 المتعلق بالإيجار المالي وثانيا كون عقد التواعد قاصر على ان يكون أساسا لأية مطالبة. لم يسبق إثارتها من طرف المعقبة لدى محكمة القرار المطعون فيه ولا مساس لهما بالنظام العام مما يجعل ذلك الدفع مرفوضا قانونا .

وحيث وعلاوة على ذلك فقد ثبت من مستندات إستئناف المعقبة المؤرخة في 2023/07/17 إقرارها حكما بتوليها في إطار عملية إيجار مالي مع مصرف **** تسويغ جميع العقار المسمى " **** " موضوع الرسم العقاري عدد 37673 **** الكائن بنهج **** 2 **** وذلك بمقتضى الكتب المسجل بالقباضة المالية بالشرقية في 2015/06/30 . وحيث أن الإقرار سيّد الأدلة في المادة المدنية.

وحيث أن عقد التواعد في عملية إيجار مالي لعقار المؤرخ في 2015/6/28 والمسجل بالقباضة المالية بالشرقية - **** بتاريخ 2015/6/30 يظل في كل الحالات سندا قانونيا للمطالبة بالأقساط غير الخالصة طالما شمل المعقبة كطرف متعاقد.

و حيث تبين من أسانيد القرار المنتقد أن محكمة الموضوع أحسنت فهم النزاع ووضعه في إطاره الصحيح و تناولت دفعات الطرفين بالفحص و التمحيص و استخلصت في نطاق ما لها من سلطة تقديرية وجاهة الدعوى واقعا وقانونا و رتبت النتائج القانونية السليمة معللة في ذلك قرارها تعليلا سليما و مستساغا مستمدا مما له أصل ثابت بالملف دون خرق للقانون ولا تحريف للوقائع بما يتعين معه رد هذين المطعنين.

عن المطعن الثالث المتعلق بمضم حقوق الدفاع:

حيث وخلافا لما جاء بهذا المطعن ، فإن التّعي على محكمة القرار المنتقد عدم الاستجابة لطلب حلّ المفاوضات لا يستقيم، ضرورة ان ذلك يخضع لاجتهاد المحكمة التي تبقى حرة في تسيير الجلسات تهيئة لفصل القضية ، ولها بالتالي ان ترفض مثل تلك الطلبات المقدمة من الخصوم اذا ارتأت عدم الجدوى من ذلك كلما كانت القضية مهية للفصل واستوفت جميع اطوارها مثلما هو الشأن في قضية الحال وعليه فان عدم استجابة المحكمة لطلب حل المفاوضات لا يشكل أي هضم لحق الدفاع ووجب لذلك ردّ هذا المطعن أيضا.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا وتخطية الطاعنة بالمال المؤتمن .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 14 جوان 2024 عن الدائرة المدنية العاشرة برئاسة السيّد **** وعضوية المستشارين السيدين **** و **** و يحضر المدعي العام السيّد **** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيّد **** .

وحرّر في تاريخه