

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :
بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2017/12/14 ع35864 عدد من الأستاذة "خ.م" المحامية
لدى التعقيب.
نيابة عن: "أ.ع"
ضد : الشركة "ع.ت.م" في شخص ممثلها القانوني.
محاميتها الأستاذة "ض.ص"

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد
40491/40812 الصادر بتاريخ 2015/10/22 عن
محكمة الاستئناف بـ .
والقاضي: "قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئنافين
شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به
طبق نصه وتخطية المستانفين بالمال المؤمن وحمل
المصاريف القانونية عليهما.
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "س.ص" حسب محضره
ع23955 عدد بتاريخ 2018/01/04.
وعلى نسخ الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات
والوثائق المقدمة في 2018/01/09 حسب مقتضيات
الفصل 185 من م م ت.
وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات
المقدمة في 2018/01/31 من الأستاذة "ض.ص" نيابة عن
المعقب ضده والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب
أصلا.

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

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

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب حاليا) أمام المحكمة الابتدائية بـ عارضا أنه اشترى من المطلوب (المعقب ضدها حاليا) الشقة الكائنة بالطابق الأرضي من العمارة الكائنة بالطابق الأرضي من العمارة بموجب عقد بيع مؤرخ في 2009/07/27 بثمن قدره 301 500,000 دينار على أساس الوصف "من الطراز الرفيع" وبدخوله الشقة يوم 2009/07/29 تظن إلى وجود نقائص وعيوب جعلتها بعيدة عن الوصف بالطراز الرفيع فأعملها بتاريخ 2009/07/31 ثم استصدر اذنا على عريضة في انتداب خبير لمعاينة الشقة ولم يتمكن تبعا لحالة الشقة من الانتقال بالسكنى لها مما اضطره إلى التمديد في مدة تسويق الشقة التي يقيم بها. كما أنها تسلمت منه عدة مبالغ اضافية. لذا فهو يطلب الزامها بأن تؤدي له جملة المبالغ المفصلة بعريضة دعواه لقاء مصاريف اصلاح النقائص والعيوب والفوائض القانونية وما قبضته من مبالغ زائدة عن المربض وغرفة المؤونة والفوائض القانونية عنها وما بذله من مصاريف ماء وغاز عن المدة السابقة للتحويز وما بذله من مصاريف الاذن على عريضة

والاختبار ومحاضر عدول تنفيذ ومعلوم التسويغ عن المدة من 2010/07/29 إلى ما بعد 4 أشهر من تمام الوفاء والتعويض عن الضرر المعنوي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك معلوم الاستدعاء للجلسة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ 8740 دد بتاريخ 2011/12/07 يقضي ابتدائياً بالزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية:

1/ 13 910,000 دينار لقاء مصاريف اصلاح النقاىص والعيوب بالشقة

2/ 1 500,000 دينار لقاء أجرة الاختبار المجرى بواسطة الخبير "م.ع"

300 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

وحيث استأنفته المحكوم ضدها ناعية عليه شطط المبالغ المضمنة بالاختبار المعتمد من المحكمة والمجرى من الخبير "م.ع"، كما استأنفه المحكوم لفائدته ناعياً عليه عدم اعتماد تقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير "س.ب" الذي اتسم بالدقة ووضوح الحلول كعدم الحكم له بالمصاريف من أجرة محاماة عن الأذن على العريضة عـ 76495 دد والقضية الاستعجالية عـ 84676 دد وأجور تبليغ محاضر عدول التنفيذ وأجور اختبار ومعالم استهلاك الماء والغاز والكهرباء والفوائض القانونية ومعينات التسويغ وغرم الضرر المعنوي. فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها السالف تضمين نسه أعلاه.

وحيث تعقبه المحكوم ضده استئنافياً (المدعي في الأصل) بواسطة محاميته التي نعت عليه صلب مستندات طعنها:

أولاً: ضعف التعليل:

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد بررت استبعاد الاختبار المجري من قبل الخبير "س.ب" واعتماد الاختبار المنجز من قبل الخبير "م.ع" بجدية الاختبار ومطابقته للمقاييس الفنية والعلمية في حين أن الخبير المذكور قد ذكر أن الشقة بها عيوب غير قابلة للإصلاح لم يذكرها. وأن القول بعدم تأثير العيوب على هيكل العقار لا علاقة له بقضية الحال المتعلقة بعدم ملاءمة الشقة لمواصفات الطراز الرفيع من حيث جودة ونوعية المواد والتجهيزات والاتقان في الانجاز وهو ما يجعل القرار المنتقد ضعيف التعليل بما يعرضه للنقض.

ثانياً: سوء تطبيق القانون:

1- مخالفة الحكم المعقب لمقتضيات الفصلين 242 و 243

من م ا ع:

قولاً بأن الخبيرين "ب" و "ع" قد اتفقا على وجود عيوب ونقائص لا تمت بصلة إلى مفهوم الطراز العالي وهو ما يؤكد عدم احترام المعقب ضدها لتعهداتها وخرقها لأحكام الفصلين 242 و 243 من م ا ع.

2- مخالفة مقتضيات الفصل 647 من م ا ع:

قولاً بأن البائع ملزم بالصفات التي صرح بها عند البيع وأن الشقة المسلمة لم تتضمن المواصفات المسلمة بالكشف الوصفي وهو المواصفات الملزمة بضمانها بما يجعل القرار المطعون فيه قد خرق مقتضيات الفصل 647 من م ا ع.

طالبة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المنتقد مع الإحالة.

وحيث ردت نائبة المعقب ضدها على مستندات الطعن بأن محكمة الاستئناف قامت بالتحريات اللازمة لفهم النزاع وتولت التحرير على الخبير المنتدب الذي أكد أن

العيوب طفيفة. وأن المحكمة قد أحسنت تعليل قرارها. وأنه قد ثبت بتقرير الاختبار أن العيوب لا تمس من طراز الشقة ولا من قيمتها وأن الفصل 647 مدني يتعلق بالعيوب التي تنقص من قيمة المبيع نقصا محسوسا أو تصيره غير صالح لاستعماله فيما أعد له. وهو ما لا ينطبق على قضية الحال طالبة رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن كلا المطعنين المتعلقين بضعف التعليل وسوء تطبيق القانون لارتباطهما ووحدة القول فيهما:

حيث تعلق المطعنان بسوء تطبيق أحكام الفصول 242 و 243 و 647 من م ا ع وتحريف موضوع الدعوى من غرم الضرر الناجم عن عدم توفر الصفات التي اتفق عليها الطرفان في الشقة المباعة إلى التعويض عن عيوب البناء.

وحيث أنه من الثابت أن مناط الدعوى هو التعويض عن عدم التزام البائعة (المعقب ضدها حاليا) بموصفات الشقة من الطراز العالي Haut standing التي أقرت بتوفرها صلب المذكرة الوصفية للشقق الخاصة بالعمارات FGH من اقامة *** المؤرخة في 2007/12/18 والمذيلة بختمها وامضاء من يمثلها فضلا عن امضاء المشتري المعرف به من المأمور العمومي.

وحيث أن ما انتهت إليه محكمة القرار المطعون فيه من مناقشة لمدى مساس العيوب بهيكل البناء يعد انحرافا بالدعوى عن مسارها الصحيح ضرورة أن الأمر لا يتعلق بعيوب في المبيع ظاهرة كانت أم خفية بل بعدم توفر الصفات التي التزم بها البائع عند البيع طبقا لأحكام الفصل 647 من م ا ع وهو ما يندرج ضمن ضمان البائع لعيوب المبيع إلا أنه ضمان مستقل عن واجب ضمان العيوب التي

تنقص من قيمة المبيع نقصا محسوسا أو التي تصيره غير صالح لما أعد له طبق ما يستشف من صياغة الفصل 647 من م ا ع.

وحيث أن محكمة القرار المنتقد لما لم تنزل الدعوى في إطارها القانوني السليم وهو فوات الوصف المرغوب فيه ولم تحدد الاخلالات التي ارتكبتها البائعة في انجاز المبيع بالأوصاف التي التزمت بها صلب المذكرة الوصفية التي تمثل الاطار العام الذي يتنزل في اطاره عقد البيع فضلا عن عدم توقفها عندما أكده الخبير المنتدب "م.ع" من وجود عيوب غير قابلة للإصلاح فلم تطلب منه تحديدها وتقدير قيمتها فإن قضاءها كان مخالفا لأحكام الفصول 242 و 243 و 647 من م ا ع بما يجعله مستهدفا للنقض والإحالة.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن إليه .
صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 16 جانفي 2019 عن الدائرة الثالثة برئاسة السيدة
و عضوية المستشارتين السيدتين
وبمحضر المدعي العام السيد
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه