

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع64434-دد

تاريخه : 2012/10/11

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ص أ. بتاريخ 07 جوان 2011.
في حق : ش ط. وأ م، القاطنين ب...، ينوبهما الأستاذ ص أ.
ضد: شركة ع س، شركة خفية الإسم يمثلها رئيسها مديرها العام، مرسمة بالسجل
التجاري تحت ع...دد، مقرها ب...
طعنا في الحكم المدني الصادر عن محكمة الاستئناف تحت عدد 2005 بتاريخ
09 جوان 2010 والقاضي نصه : " بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم
الابتدائي وبتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما".
وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدها بتاريخ
25 جوان 2011 بواسطة عدل التنفيذ السيد ح ع. حسب محضر التبليغ عدد 39598.
وبعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م م م ت تقديمها وعلى
ملحوظات النيابة العمومية الرامية إلى طلب الحكم بالنقض والإحالة وبعد الاستماع إلى
شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة أوراق الملف والمداولة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل (المعقب ضدّهما الآن) لدى محكمة البداية وعرضا بواسطة نائبهما أنهما اقتنيا من المطلوبة بوصفها باعثة عقارية الشقة أين عنوانهما أعلاه بمقتضى كتب خطي مؤرخ في 13 /12/ 2005 ومسجل بتاريخ 26/12/2005 بثمن جملي قدره مائة وسبعة وسبعين ألف دينار وبعد التسليم فوجئا بالاختلاف الواقع وعدم التطابق بين ما عرض عليهم كنموذج للشقة وما كان متوفرا على أرض الواقع فضلا على أنه بعد مدة وجيزة بدأت تظهر بعض الاخلالات بالشقة التي لم تكن بارزة عند التسليم والبائع يضمن سلامة المبيع من العيوب التي تنقص من قيمته أو تصيره غير صالح لاستعماله فيما أعد له بسبب نوعه أو بمقتضى العقد لذلك استصدر إنذا على عريضة عدد 23072 المؤرخ في 16/6/2007 قاضي بتكليف الخبير خ ش. لتشخيص الأضرار المدعى بها وبيان أسبابها ولما يلزم عملا ووقتا ومالا لرفعها لذلك فهما يطلبان الحكم بالزام المدعى عليها بأن تؤدي لهما :

1/ قيمة الأضرار المقدرة بواسطة الاختبار 22700,000 دينار.

2/ الفائض القانوني الجاري على ذلك المبلغ بالنسبة التجارية بداية من تاريخ العقد إلى تمام الوفاء.

3/ ألف دينار أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

4/ أربعمائة دينار أجرة اختبار.

5/ تكاليف محضر الاستدعاء مع الاذن بالانفاذ العاجل.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية حكماً عـ85180دد بتاريخ 31 أكتوبر 2008 القاضي : " ابتدائياً برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها " استناداً إلى أن المدعيان لم يعلموا البائعة بالعيوب الظاهرة بالمبيع في أجل ثلاثة أشهر المنصوص عليها بالعقد المبرم بين الطرفين.

وحيث استأنف المدعيان في الأصل الحكم المذكور وطلبوا نقض الحكم الابتدائي والقضاء مجدداً لصالح الدعوى.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكماً المضمن نصه بالطالع استناداً إلى أحكام الفصل 242 من مجلة الالتزامات والعقود.

وحيث تعقبه المستأنفان وورد بمستندات طعنهما بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيهما على القرار المطعون فيه بما يلي:

مخالفة أحكام القانون عدد 9 لعام 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 المتعلقة بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء:

قولاً أن القانون المذكور لم يحصر عيوب البناء الموجبة للتعويض في انهيار البناء أو تداعيه للسقوط أو ظهور مس واضح في متانته على وجه واضح على مستوى الأسس أو الهياكل أو السقوف ودون ذلك من الأضرار المتعلقة بجزئيات البناء لا توجب تعويضاً فضلاً عن الزيادة في قيمتها بدون موجب ضرورة أنه فضلاً على أن الخبير أكد وجود عيوب بمحل النزاع بسبب عدم احترام المواصفات الفنية فإن مجرد مخالفة القواعد الفنية السليمة للبناء والأمثلة الهندسية المعدة للغرض يكفي في حد ذاته لاعتبار البائع أو الباعث العقاري مخالفاً لمقتضيات القانون المذكور ومسؤولاً بالضرر عن العيوب الحاصلة بالمحل موجبة للتعويض والحكم المطعون فيه جاء مخالفاً لأحكام القانون عدد 9 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 مما يبرر طلب نقضه.

2. مخالفة الفصلين 673 و 655 من م ا ع:

قولا أن البائعة هي شركة مختصة في شؤون البناء باعتبارها باعثة عقاري وأن المبيع هو من متعلقات نشاطها التجاري وبالتالي فهي تعتبر قانونا وعملا بالفصل 655 من م ا ع على علم بالعيوب التي ظهرت على المبيع وهذا العلم يساويها بالبائع المدلس وسيء النية ولا يمكن لها تبعا لذلك الاحتجاج على المشتريين بمضي الأجل المبين بعقد البيع المبرم بين الطرفين من اشهاد المعقبين من كونهما تسلما المبيع بعد الرؤية والتقليب والرضا به على حالته تطبيقا للفصل 673 من م ا ع.

ضعف التعليل المستمد من تحريف الوقائع ومن مخالفة الفصل 243 من م ا ع: قولا أنه يتبين من أسانيد الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه لرفض الدعوى على اعتبار أن العيوب التي ظهرت بالمبيع هي من قبيل العيوب الظاهرة وأن المشتريين تخلفا عن إعلام البائعة في أجل الثلاثة أشهر من تاريخ التسليم ولم يكن هذا التعليل يعتمد أرضية صحيحة واقعا وهو قائم على تصور مخالف للحقائق المادية المبسوطه بأوراق الملف ذلك أن وصف العيوب من كونها ظاهرة أو خفية لمعرفة النصوص القانونية التي تحكمها يقتضي بالبداية الوقوف عليها والتأمل فيها ومعرفة طبيعتها وهل هي تنقص من قيمة المبيع نقصا محسوسا أم تعتبر عيوباً مغتفرة بحسب العرف والعادة والعيوب التي عاينها الاختبار من تسرب المياه تحت حوض الغسيل وإحداث رطوبة بالجدار الفاصل بين بيت الحمام وغرفة الاستقبال والطعام وتسرب المياه تحت الأرضية ووجود رطوبة متأتية من بيت الحمام بمربعات أرضية غرفة الاستقبال.... وهي عيوب خفية بداهة وقد قدر الخبير المال اللازم لرفع هذه العيوب بمبلغ 22.700,000 دينار وتستغرق الأشغال مدة أربعة أشهر وقد أقر المشرع مبدأ حسن النية في إنشاء العقود وتنفيذها بطريقة تتفق مع ما يوجبه حسن النية وقواعد العدل والانصاف، وأهمية قيمة الضرر التي وردت بتقرير الاختبار والذي تم تقديرها بمبلغ 22700,000 دينار يتبين أن العيوب المذكورة تعد عيوباً خفية طالما أنها تتعلق بمخالفة المواصفات والقواعد الفنية السليمة للبناء التي يصعب اكتشافها من المشتري مما يجعل الحكم المطعون فيه الذي اعتبر عيوب ظاهرة لم يقع إعلام البائعة بها في أجل 3 أشهر من تاريخ تسليم

المبيع جاء مخالفا للوقائع المادية للنزاع وعلى حسن النية في تنفيذ العقود فتأسس على ما يخالف أوراق الملف فكان ضعيف التعليل الأمر المبرر لطلب النقض.

وانتهى الطاعنان إلى طلب قبول الطعن شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإرجاع القضية إلى محكمة الإستئناف للنظر فيه مجددا بهيئة أخرى.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها:

حيث يقتضى الفصل الأول من القانون عدد 9 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 المتعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء أن " المهندس المعماري والمهندس والمقاول ومكتب الدراسات ومكتب المراقبة الفنية، وكل شخص مرتبط مع صاحب المنشأة بعقد للإجارة على الصنع أو الخدمات، مسؤولون قانونا، خلال عشر سنوات من استلام المنشأة التي كلفوا بتصورها أو بانجازها أو بتسيير أو مراقبة الأشغال المتعلقة بها وذلك في حالة انهيار المنشأة كلها أو بعضها أو تداعيتها للسقوط على وجه واضح أو ظهور مس واضح بمتانتها على مستوى الأسس أو الهياكل أو السقوف سواء كان ذلك ناتجا عن غلط في الحساب أو في التصميم أو عيب في المواد أو في كيفية البناء أو في الأرض " .

وحيث نص الفصل 9 من قانون 31/01/1994 أن " كل شرط مخالف لأحكام الفصول السابقة من شأنه إلغاء المسؤولية العشرية أو التخفيف منها يعد لاغيا قانونا " .

وحيث يستنتج من هذا الفصل أن أحكام الضمان العشري هي أحكام خاصة وتهم النظام العام لذلك لا يجوز الحد منها أو استبعادها وبما أن عبارات النص وردت مطلقة فإن النص يجري على إطلاقه وبالتالي فإنه لا يمكن التخفيف أو الإعفاء من أسباب الضمان أو آثاره.

حيث يتضح بالاطلاع على مظروفات الملف وخاصة منها نتيجة الاختبار المنجز في القضية بأن الأضرار المشخصة بالشقة موضوع النزاع هي أضرار جسيمة وفادحة ولا شيء صلب أعمال الخبير ومظروفات الملف يحقق بكونها من الأضرار الظاهرة والواضحة للعيان وللشخص العادي بل أنها من نوعية الأضرار التي لا يمكن أن تظهر في

الابان اعتبارا لكونها تتعلق بمواصفات فنية وعلمية دقيقة لا يمكن أن يتفطن إليها إلا المهنيون المحترفون فضلا عن كونها شملت جميع المجالات من حداثة ونجارة وبناء وغير ذلك مما يجعل تلك العيوب من قبيل العيوب الخفية التي لا يمكن للمعقبين ملاحظتها في الابان مما يجعل الحكم المطعون فيه حين اعتبارها من قبيل العيوب الظاهرة قد حرف الوقائع وخرق القانون عدد 9 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 المتعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء حين اعتمد أحكام بنود العقد في خصوص أجل السقوط مما يعرضه للنقض.

ولهذه الأسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 11 أكتوبر 2012 الدائرة المدنية

الرابعة والعشرون برئاسة السيد
والسيدة
بمحضر المدعي العام السيدة
ومساعدة
كاتبة الجلسة السيدة

حرر في تاريخه