

بسم الله الرحمن الرحيم  
باسم صاحب السمو أمير الكويت  
الشيخ صباح الأحمد الجابر الصباح  
محكمة التمييز  
الدائرة التجارية الثانية

بالجلسة المنعقدة علناً بالمحكمة بتاريخ ٢٤ من شعبان ١٤٣٥هـ الموافق ٢٢/٦/٢٠١٤م  
برئاسة السيد المستشار/ يونس محمد الياسين وكيل المحكمة  
وعضوية السادة المستشارين/ عادل علي البحوه و محمد أحمد رشدي وكيل المحكمة  
و هشام فراويلية و ثروت نصر الدين  
وحضور الأستاذ/ والى حسن الطنطاوي رئيس النيابة  
وحضور السيد/ عبدالخالق عبدالرحيم أمين سر الجلسة

صدر الحكم الآتي

في الطعن بالتمييز المرفوع من: شركة تمويل الإسكان .

ضد

والمرفوع ثانيهما من :-

ضد

١- شركة تمويل الإسكان. ٢- مدير إدارة التنفيذ بصفته .

والمقيدين بالجدول برقمي ١٩١٥ ، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

تابع حكم الطعن بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣، لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

### المحكمة

بعد الاطلاع على الأوراق وسماع المرافعة وبعد المداولة.

حيث أن الطعن استوفي أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما يبين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق - تتحصل في أن الشركة الطاعنة في الطعن رقم ١٩١٥ لسنة ٢٠١٣ تجاري أقامت على المطعون ضده في ذات الطعن ( الطاعن في الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري ) الدعوى رقم ٧٨٥٤ لسنة ٢٠٠٩ تجاري كلي بطلب الحكم - وفقاً لطلباتها الختامية - بإلزامه بأن يؤدي لها مبلغ ٤١٤٩٣٥,٩٤٥ دينار والفوائد القانونية المستحقة عنه بواقع نسبة ٧% سنوياً اعتباراً من ٢٠٠٨/٨/٢ وحتى تمام السداد مع إلزامه بتسليم العقار خالياً . وقالت بيئاتاً لذلك أنها أبرمت مع المطعون ضده المذكور بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١١ عقد إيجار مشتملاً على وعد بالبيع للعقار موضوع التداعي إلا أن الأخير لم يلتزم بسداد الأجرة ومن ثم فقد أقامت الدعوى . وبعد أن أودع الخبير الذي ندبته المحكمة تقريره حكمت بإلزام المطعون ضده بأن يؤدي للشركة الطاعنة مبلغ ٤١٤٩٣٥,٩٤٥ دينار والفوائد القانونية المستحقة عنه بواقع نسبة ٧% من تاريخ صيرورة الحكم نهائي والتسليم . استأنفت شركة تمويل الإسكان ( الطاعنة في الطعن الأول ) هذا الحكم بالاستئناف رقم ١٠٤٩ لسنة ٢٠١٢ تجاري ، كما استأنفته ( الطاعن في الطعن الثاني ) بالاستئناف رقم ١٠٩٣ لسنة ٢٠١٢ تجاري ، وبعد أن ضمت المحكمة الاستئناف الثاني للاستئناف

تابع حكم الطعن بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

الأول ، وأودعت لجنة الخبراء التي نديتها المحكمة تقريرها قضت بتاريخ ٢٥/٩/٢٠١٣ بتأييد الحكم المستأنف . طعنت شركة تمويل الإسكان في هذا الحكم بطريق التمييز بالطعن رقم ١٩١٥ لسنة ٢٠١٣ تجاري ، كما طعن فيه أيضاً بالطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري ، وأودعت النيابة مذكرة أبدت فيها الرأي برفض الطعنين . وإذ عرض الطعان على هذه المحكمة في غرفة المشورة حددت جلسة لنظرهما ، وفيها قررت ضم الطعن الثاني للطعن الأول للارتباط وليصدر فيهما حكم واحد ، والتزمت النيابة رأياً .

أولاً :- الطعن رقم ١٩١٥ لسنة ٢٠١٣ تجاري :-

وحيث إن الطعن أقيم على سبب واحد تنعي به الشركة الطاعنة على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه وفي بيان ذلك تقول ، أنها طلبت بمذكرة دفاعها الختامية أمام محكمة الاستئناف الحكم بإلزام المطعون ضده بان يؤدي لها مبلغ ٥١٥٩١٧,٢٠٣ دينار وما يستجد حتى تمام السداد باعتبار ذلك المبلغ هو ناتج تصفيه الحساب بينهما حسبما انتهى إليه الخبير المنتدب أمام محكمة الاستئناف وتم لا يعد طلباً جديداً ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر ذلك الطلب طلباً جديداً لا يجوز إيدأؤه أمام محكمة الاستئناف فإنه يكون معيباً بما يستوجب تمييزه .

وحيث إن هذا النعي في غير محله ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن النص في المادة ١٤٤ من قانون المرافعات المدنية والتجارية على أن ( الاستئناف ينقل



تابع حكم الطعنين بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف بالنسبة إلى ما رفع عنه الاستئناف فقط .... ولا تقبل الطلبات الجديدة في الاستئناف ، وتقضي المحكمة من تلقاء نفسها بعدم قبولها ..) يدل على أن قاعدة عدم جواز تقديم طلبات جديدة في الاستئناف هي من القواعد الأساسية المتعلقة بالنظام العام . وأن الطلب الجديد هو الذي يختلف عن الطلب الذي أبدى أمام محكمة أول درجة في موضوعه وسببه أو الخصم الموجه إليه ويكون من الجائز رفعه بدعوى مبتدأة دون أن يدفع بحجية الحكم الصادر في الطلب الأصلي ، مما مفاده أن المشرع وضع بالمادة ١٤٤ من قانون المرافعات قاعدة متعلقة بالنظام العام مؤداها ألا تقبل في الأصل طلبات جديدة في الاستئناف إذ ان المحكمة مقيدة بطلبات الخصوم أمام محكمة أول درجة في حدود الاستئناف وعدم الخروج على نطاقها سواء بتغير في مضمونها أو استحداث طلبات جديدة لم تعرض على المحكمة الابتدائية . لما كان ذلك ، وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم الابتدائي بإلزام المطعون ضدها بأن تؤدي للطاعنة مبلغ مقداره ١٤٩٣٥,٩٤٥ دينار وفق طلباتها الأخيرة المبداه منها أمام محكمة أول درجة وليس كما طلبت بمذكرة دفاعها المقدمة أمام محكمة الاستئناف خلال فترة حجز الاستئناف للحكم بمبلغ يزيد عن المبلغ المشار إليه باعتباره يعد طلباً جديراً لا يجوز إيدأؤه أمام محكمة الاستئناف لأول مرة دون سابقة عرضه على محكمة أول درجة . إذ أن فصل محكمة الاستئناف في هذا الطلب الجديد فيه تفويت لإحدى درجتي التقاضي التي هي من المبادئ الأساسية للنظام القضائي وتتعلق بالنظام العام ، فإنه يكون قد أصاب

تابع حكم الطعن بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

صحيح القانون ، ولا ينال من ذلك ما أوردته الطاعنة من أن طلبها الأخير يدخل في نطاق تصفيه الحساب بين طرفي الخصومة وهو أساس دعواها لما هو مقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن نطاق الدعوى يتحدد بطلبات الخصوم الصريحة الجازمة وأن العبرة بالطلبات الختامية التي تدور الخصومة حولها ، وهذا التحديد يلزم الخصوم والقاضي . وتلتزم المحكمة بالفصل فيها دون الخروج عن نطاقها ، ومن ثم يضحى النعي عليه بسبب الطعن على غير أساس .

ولما تقدم يتعين رفض هذا الطعن .

ثانياً :- الطعن رقم ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري :-

وحيث إن مما ينعاه الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه ومخالفة الثابت بالأوراق ، وفي بيان ذلك يقول ، أن حقيقة العلاقة بينه وبين المطعون ضدها أن الأخيرة مولته لشراء العقار موضوع النزاع وتحرر بشأن ذلك عقد أسمته إيجار مع وعد بالبيع ، فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبره عقد إيجار وقضى بإلزامه بأداء المبالغ التي زعمت المطعون ضدها تخلفه عن سدادها ثم عاد وقضى بإلزامه بتسليم العقار ، فإنه يكون معيباً بما يستوجب تمييزه .

وحيث إن النعي شديد ذلك أن المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أنه ولن كان لمحكمة الموضوع سلطة تفسير العقود وتكييفها التكييف الصحيح واستخلاص ما تراه أوفى بمقصود عاقيدها مستهدية في ذلك بوقائع الدعوى وظروفها ، إلا أن شرط ذلك أن

تابع حكم الطعنين بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

يكون استخلاصاً سائغاً ولا يخالف المعنى الظاهر لها أو النية المشتركة وما اتصرفت إليه إرادة المتعاقدين ، وأنه إذا احتفظ البائع بملكية العقار المبيع حتى أداء المشتري أقساط الثمن جميعها اكتسب هذا الأخير ملكية العقار ومن ثم تسري في هذه الحالة أحكام البيع بالتقسيط حتى ولو أطلق المتعاقدان على هذا العقد إيجار . لما كان ذلك ، وكان البين من الأوراق أن الشركة المطعون ضدها أبرمت مع الطاعن بتاريخ ٢٠٠٨/٥/١١ عقد إيجار مشتملاً على وعد بالبيع أجرت بموجبه إليه العقار موضوع ذلك العقد لقاء مبلغ إجمالي مقداره ٤٧٣٢٣٢ دينار تسدد على أقساط شهرية عددها ٩٥ قسط قيمة كل منها ٤٩٨٢ دينار باستثناء القسط الأخيرة والذي يبلغ مقداره ٤٩٢٤ دينار ،...، ونص بنود العقد على أنه تعد المطعون ضدها - المؤجرة - ببيع العقار موضوع هذا العقد إلى الطاعن - المستأجر - في نهاية مدة الإيجار الأصلية أو قبل انتهاء مدته بالثمن المشار إليه ( القيمة الإيجارية ) وبشرط أن يكون قد أوفى للمؤجرة بكامل القيمة الإيجارية المستحقة عليه في مواعيد استحقاقها دون انقطاع أو تأخير ، ويبين من هذا العقد أنه وإن كان في ظاهره عقد إيجار إلا أنه في حقيقته وفق التفسير والتكيف القانوني الصحيح لهذا العقد وصريح عباراته وما اتجهت إليه إرادة طرفيه ليس سوى عقد بيع بالتقسيط ، عمدت المطعون ضدها إلى إخفاء حقيقته وأسمته عقد إيجار ، ووصف أقساط الثمن بأنها أجرة ، إذا أوفى بها الطاعن في مواعيد استحقاقها دون انقطاع أو تأخير انقلب الإيجار بيعاً وآلت إليه ملكية العقار ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر منتهياً إلى أن العقد موضوع النزاع



تابع حكم الطعنين بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

هو عقد أيجار ، وأعمل عليه أحكامه أخذاً بالتفسير الخاطئ لمدلول عبارات العقد ، فإنه يكون قد خرج عن المعنى الظاهر لعبارات العقد وفسره على غير مقتضاه مما يعيبه ويوجب تمييزه .

وحيث أن موضوع الاستئناف رقم ١٠٩٣ لسنة ٢٠١٢ تجاري فهو صالح للفصل فيه ، - لما تقدم - فإنه لما كانت المحكمة قد انتهت إلى أن التكييف القانوني الصحيح للعقد موضوع النزاع أنه عقد بيع بالتقسيط ، وكان المستأنف قد تقاعس عن تنفيذ التزاماته بالوفاء بأقساط العقار المبيع له وذلك اعتباراً من القسط المستحق في ٢٠٠٨/٨/٢ حتى ٢٠١٠/١٢/٢ - وفقاً لطلبات المستأنف ضدها الختامية أمام محكمة أول درجة - ، وكان كل ما سدده هو مبلغ ٤٩٩٤ دينار حسبما هو ثابت من تقرير إدارة الخبراء والذين تطمنن إليهما المحكمة ، ومن ثم فإن ذمة المستأنف تكون مشغولة بقيمة الأقساط المستحقة عليه خلال تلك الفترة والتي انتهى الخبير المنتدب إلى احتسابها شاملة الفائدة الاتفاقية المنصوص عليها بالعقد موضوع النزاع بمبلغ مقداره ٤١٤٩٣٥,٩٤٥ دينار ، وإذ التزم الحكم المستأنف هذا النظر - في هذا الشق من الطلبات - وقضى بإلزام المستأنف بأداء ذلك المبلغ والفوائد القانونية عنه من تاريخ صيرورة الحكم نهائياً فإنه يكون قد طبق صحيح القانون مما يتعين معه تأييده في هذا الخصوص باعتبار أن ذلك المبلغ هي أقساط الثمن التي تخلف المستأنف عن الوفاء بها في مواعيد استحقاقها .

تابع حكم الطعن بالتمييز رقمي ١٩١٥، ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري/٢

وحيث أنه عن طلب التسليم ، ففنه متى كانت المحكمة قد انتهت إلى أن التكييف القانوني الصحيح للعقد موضوع النزاع أنه عقد بيع بالتقسيط ، وخلصت إلى إلزام المستأنف بأداء الأقساط المتأخرة ، فإن طلب تسليك العقار يكون لا محل له ، وإذ خالف الحكم المستأنف هذا النظر وقضى بإلزام المستأنف بتسليم العقار موضوع النزاع إلى المستأنف ضدها ، فإنه يكون قد خالف القانون ، مما يتعين معه الغائه في هذا الخصوص والقضاء مجدداً برفض طلب تسليم العقار .

### فلهذه الأسباب

حكمت المحكمة:- أولاً :- بقبول الطعن شكلاً .

ثانياً :- وفي موضوع الطعن بالتمييز رقم ١٩١٥ لسنة ٢٠١٣ تجاري برفضه وألزمت الطاعنة المصروفات وعشرين ديناراً مقابل أتعاب المحاماة مع مصادرة الكفالة .

ثالثاً :- وفي موضوع الطعن بالتمييز رقم ٢٠٤٣ لسنة ٢٠١٣ تجاري بتمييز الحكم المطعون فيه وألزمت المطعون ضدها المصروفات وعشرين ديناراً مقابل أتعاب المحاماة .

رابعاً :- وفي موضوع الاستئناف رقم ١٠٩٣ لسنة ٢٠١٢ تجاري بإلغاء الحكم المستأنف فيما قضى به من تسليم العقار موضوع التداعي والقضاء مجدداً برفض ذلك الطلب وتأييده فيما عدا ذلك ألزمت المستأنف ضدها بالمناسب من المصاريف ، وعشرين ديناراً مقابل أتعاب المحاماة .

وكيل المحكمة



أمين سر الجلسة

