

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 19-04-2017 تحت عدد 31111 من طرف الأستاذ "ف.ب.خ" المحامي لدى التعقيب

نيابة عن: "ت.ب.ع.ع" الكائن مقره بنهج **** حي بن خلدون تونس .

ضدّ: "س.ب.أ.ع" الكائن مقره بشارع **** الدندان تونس وبنهج **** حي 18 جانفي التضامن اريانة ينوبه الأستاذ "ر.ح" .

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 73863 الصادر بتاريخ 08-03-2017 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده بثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "م.ه.ج" حسب محضره عدد 109370 بتاريخ 09-05-2017 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 16-05-2017 حسب مقتضيات الفصل 185 م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 22-05-2017 من الاستاذ "ر.ح" والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا.

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

و بعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح
علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد و الأوراق
التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب الان لدى المحكمة
الابتدائية بمنوبة عارضا أنه فوت للمدعى عليه في جميع العقار
المسمى "د.ه" موضوع الرسم العقاري عدد 85915 تونس بثمن جملي
قدره 184.000،000 وبمقتضى كتب خطي متم له اتفقا على ان
يبقى بمحل السكنى الى غاية اكتوبر 2010 على ان يغادره اثر تسلمه
مبلغ 35.000،000 باقي ثمن المبيع المدون بكمبيالة وقدمت الكمبيالة
المذكورة بكتب الاتفاق للخلاص الا انها ارجعت بدونها باعتبار ان
حساب المدعى عليه كان مغلقا وان عدم دفع باقي الثمن يؤدي حتما الى
فسخ العقد طبق احكام الفصل 680 من م م ا ع طالبا بناء على ذلك الحكم
بفسخ عقد البيع المؤرخ في 30-11-2005 والمسجل في 20-12-
2005 .

و بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها
عدد 5532 بتاريخ 13-05-2014 يقضي ابتدائيا بقبول الدعويين
الأصلية والمعارضة شكلا وفي الأصل بعدم سماع الدعوى وتغريم
المدعي لفائدة المدعى عليه ب 300،000 لقاء اتعاب التقاضي
واشراف المحاماة .

وحيث استأنف المدعي في الأصل الحكم المذكور طالبا نقضه
والقضاء من جديد لصالح الدعوى .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه
بالطالع استنادا الى القول بأن الدفع بان عقد البيع هو عقد مشروط
ويتمثل في ان المشتري يجب عليه ان يدفع مبلغ 34.000،000 مع
شرط ثان يتمثل في التزامه بخلاص الديون التي على اساسها تم توثيقة
رهون على الرسم العقاري يتضارب مع العبارات الصريحة للفصلين
2 و4 ضرورة ان الفصل 4 من العقد جاء لايضاح الرهون البنكية
المشار اليها بالفصل 2 وقدرها 34.000،000 دون اضافة التزامات
جديدة على كاهل المشتري .

فتعقبه المستأنف وورد بمسئندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المأخوذ من خرق القانون

قولاً انه رغم وضوح موضوع البيع الذي تعلق بمحل معد للسكنى يحتوي على طابق ارضي وعلوي الا ان المعقب ضده توسع في تفسير العقد واعتبر ان من مشمولات البيع اصل تجاري اول معد كمقهي واصل تجاري ثان معد كمطعم وان غموض والعقد لم يقف عند هذا المستوى اذ بالرجوع الى الفصل الثاني حدد الثمن الجملي للمبيع بـ 184.000،000 وقد تسلم المعقب مبلغ 150.000،000 كما تضمن العقد ان المعقب ضده يلتزم بخلاص الرهون المثقلة على العقار في حدود 34.000،000 وان الطاعن لم يتوصل بكامل ثمن المبيع وقد امضى كتب اتفاق تضمن ان الطاعن يبقى بالمحل الى حد اكتوبر 2010 كما تضمن شرطاً آخر هو ان خروجه معلق على شرط توصله بمبلغ 35.000،000 بعنوان المتبقى من ثمن المبيع ولهذا الغرض مكنه المعقب ضده من كمبيالة وعليه فان العقد كان غامضاً اذ اكتنفه تضارب في فصوله فضلاً عن انه لا يمكن تفسيره بمعزل عن كتب الاتفاق المحرر بين الطرفين بصفة قانونية والذي تعزز بامضاء المعقب ضده على الكمبيالة وان محكمة الحكم المطعون فيه عوض ان تبحث عن النية المشتركة للمتعاقدين فانها اخذت بارادة واحدة وبتفسير واحد وهي ما تمسك به المعقب ضده والحال ان العقد في مدلوله تلاقي ارادتين او اكثر ولا يجب ترجيح ارادة على ارادة وان ما ذهبت اليه محكمة الاستئناف غير صحيح بالمرة لأن كتب الاتفاق يعد ملحقاً ومتمماً لعقد البيع كما اضاف شروط مغايرة لعقد البيع واطاف انه بالرجوع الى اوراق الملف تبين ان المعقب ضده قام سنة 2014 بقضية استعجالية طالبا اخراج المعقب من محل التداعي لانعدام الصفة وصادر حكم في القضية عدد 36552 الا ان هذا الحكم نقض استئنافياً في القضية عدد 68155 ومحكمة الاستئناف اعتمدت على الاتفاق واعتمدت على الكمبيالة لتقضي برفض المطالب باعتبار انه ثبت ان المعقب ضده لم يوف بالتزاماته التعاقدية وان المعقب ضده كان طعن بالتعقيب في القرار الاستئنافي الاستعجالي وصادر قرار في القضية عدد 24330 قضى بالرفض اصلاً وقد عللت المحكمة امه طالم لم يوف المعقب ضده بالتزاماته فلا يمكن اخراجه لعدم الصفة ورغم وضوح القرارين الا ان محكمة الحكم المطعون فيه لم تأتفت اليها واصبحت في تناقض بين قرارات مختلفة كما اشار الى انه سبق للمعقب ضده بواسطة محاميه وبمناسبة القضية الاستعجالية عدد 68489 ان

قدم تقريراً اقر صلبه ان الاتفاق كان يتمثل في ان يدفع موكله ثلاثة مبالغ 150.000،000 عند تحرير العقد و34.000،000 و35.000،000 باقى ثمن المبيع .

المطعن الثانى المستمد من ضعف التعليل وتحريف الوقائع وهضم حقوق الدفاع

قولاً ان محكمة الحكم المطعون فيه تتولى اقرار الحكم الابتدائي برمته رغم ما تضمنه من اخطاء اذ ذكر ان الثمن الفعلي للعقار هو 150.000،000 في حين ان الثمن الحقيقي هو 184.000،000 وكان على محكمة الاستئناف ان توضح موقفها من هذا الخطا كما هضمت المحكمة حق الدفاع لما لم تستجب لطلب التحريات وبالتالي فان الحكم المطعون فيه لم يكن سليماً من الوجهتين الواقعية والقانونية فضلاً عن انه تمت المطالبة بانتظار مال القضية التعقيبى عدد 41784 المتعلقة بالكمبيالة وهاته الاثارة تعد مسالة اولية لانها من شأنها ان تؤثر على مسار القضية وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جواباً على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن وفي خصوص المطعن الأول فان العقد الرابط بين الطرفين جاء واضحاً في توصيف العقار المبيع من حيث المساحة والمكان وعدد القطع والمثال التقسيمي للرسم العقاري ولا يقتضي التاويل وفيما يتعلق بثمن المبيع فان الفصل الثاني جاء صريحاً اذ نص على ان الثمن الجملي هو 184.000،000 وان ما ذهب اليه الحكم المطعون فيه كان مؤسساً قانوناً لما استند الى الفصل 513 من م ا ع وان استناد المعقب الى كتب الاتفاق المضمن به مبلغ 35 ألف دينار جاء في غير طريقه خاصة ان كتب الاتفاق لا يرتقي الى مرتبة العقود المتعلقة بالعقارات المسجلة التي تخضع في احكامها الى مجلة الحقوق العينية والتي لا تتوفر في هذا الكتب وبالتالي لا يمكن اعتباره متمماً لعقد البيع وان المعقب اقر بحقيقة ثمن المبيع فبعد ان استعرض بعض المغالطات واصر على ان المعقب ضده لم يقم بخلاص ما تبقى من ثمن العقار فانه صرح بان الثمن الحقيقي للعقار هو 184.000،000 أما في خصوص المطعن الثاني فقد ثبت من ملف القضية أن محكمة الدرجة الثانية عللت حكمها تعليلاً مستساغاً اضافة الى انها اصاب المرمى عند التفاتها عن طلب تعيين خبير والتحرير على الأطراف باعتبار ان العقد كان واضحاً في تحديد المبيع والثمن وطريقة الدفع وانتهى الى أن مستندات المعقب لم تات بما من شأنه أن

يوهن مستندات الحكم المطعون فيه و عليه طلب رفض التعقيب أصلا
إن كان مقبول شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول

حيث أن العقد بجميع أصنافه اذا نشأ صحيحا أي توفرت فيه
أركانه الأربعة المنصوص عليها بالفصل الثاني من مجلة الالتزامات
والعقود وهي الأهلية والرضا والمحل والسبب يحرز على قوته الملزمة
ووجب على طرفيه حينئذ تنفيذ ما التزم به تطبيقا لأحكام الفصل 242
من م ا ع .

وحيث كرس المشرع صلب الفصل 513 من م ا ع مبدأ عاما
مفاده أنه "اذا كانت عبارة الكتب صريحة فلا عبرة بالدلالة " أي أنه
ولئن كان لمحكمة الأصل حق الاجتهاد المطلق في تأويل الكتب بالدلالة
اذا توفرت الأسباب الداعية لذلك والمشار إليها بالفصل 514 وما بعده
من م ا ع الا أنه لا يسوغ لها ذلك اذا كانت عباراته صريحة وواضحة .

وحيث نص الفصل الثاني من عقد البيع موضوع النزاع الحالي
المؤرخ في 24-11-2005 والمعرف بامضاء طرفيه عليه بتاريخ 30-
11-2005 أن المتعاقدين اتفقا على تحديد الثمن الجملي والنهائي للمبيع
بمبلغ قيمته 184.000،000د يصرح البائع انه قبض منها
150.000،000 عند امضائه هذا العقد و 34.000،000 كديون
الرهون البنكية المتخلدة بذمة البائع لدى البنك كما نص العقد في فصله
الرابع على أن "المشتري يصرح بانه على علم تام بان العقار موضوع
التعاقد عليه تحملات تتمثل في رهون بنكية لفائدة "ب.ت" و "ب.أ"
وانه يلتزم بتحمل ما تبقى من مبالغ مالية مستحقة لفائدة البنكين لتطهير
هذه الرهون وقدرها 34.000،000د ."

وحيث نسب الطاعن لمحكمة القرار المنتقد خرقها القانون عند
اعتمادها على ظاهر الفاظ العقد دون أن تبحث على الارادة الحقيقية
للطرفين بخصوص موضوع المبيع و ثمنه .

وحيث من المعلوم ان العبارة الواضحة لا تحتاج الى تفسير وان
وقع تفسيرها فلا يجوز الانحراف عن معناها الصحيح والواضح لأن
الانحراف عن المعنى الواضح يؤدي بالضرورة الى التحريف والتاويل
غير الصحيح .

وحيث من هذا المنطلق يتبين أن عبارات الفصل الثاني من عقد البيع كانت واضحة في خصوص الثمن النهائي للمبيع المتفق عليه بين الطرفين وقدره جماليا 184.000د،000 كما كانت ارادة الطرفين صريحة في كيفية دفع هذا الثمن بتقسيمه الى قسمين قسط أول تم دفعه مباشرة اثر امضاء العقد وقسط ثان تحمله المشتري بصفته حل محل المالك الأصلي في خلاص الديون المتخلدة بذمة هذا الأخير لفائدة بعض البنوك وقد كان مجموع هذين القسطين متناسبا مع الثمن الجملي المتفق عليه مما لا مجال معه لاعمال القواعد القانونية العامة لتفسير العقود وتاويلها أمام انعدام اي غموض او تضارب في بنودها وهو ما اكدته محكمة القرار المنتقد بقولها أن منطوق الفصولين 2 و4 من عقد البيع جاء صريحي العبارة والدلالة في تحديد الثمن والمثمن وكيفية الخلاص على وجه الدقة .

وحيث أن محكمة الحكم المعقب قد طبقت القانون تطبيقا سليما لما استبعدت كتب الاتفاق المبرم بين نفس طرفي النزاع الحالي والمؤرخ في 30-11-2005 ضرورة ان هذا الكتاب لم يحرز على الشكليات التي فرضها القانون اذا كان موضوع البيع يتعلق بعقار مسجل مثلما هو الشأن في قضية الحال فضلا عن انه لم يشر لا من قريب ولا من بعيد الى انه تم تحويل الثمن الجملي للمبيع المتفق عليه صلب الفصل الثاني من عقد البيع هذا علاوة على انه ثبت من اوراق الملف وجود علاقة تعاقدية اخرى تربط بين الطرفين تعلقت ببيع الأصل التجاري للمقهى المستغل بذات العقار موضوع عقد البيع المؤرخ في 30-11-2005 .

وحيث ان ما جنح اليه المعقب من قول بأنه سبق للمعقب ضده بمناسبة القضية الاستعجالية عدد 69489 ان اقر بواسطة محاميه ان الاتفاق بينه وبين البائع تمثل في دفع ثلاثة مبالغ مالية منها مبلغ 150.000د،000 عند تحرير العقد و34.000د،000 عند خلاص الرهون و35.000د،000 بعنوان باقي ثمن المبيع كان في غير محله لمخالفته ما تضمنه صراحة التقرير المقدم في اطار القضية المذكورة بجلسة يوم 07-10-2016 والمظروفة نسخة منه باوراق الملف الحالي اذ اقر فيه المعقب ضده الآن صراحة على ان مبلغ 35.000د،000 يتعلق بمعاملات اخرى تمثلت في التفويت في الأصل التجاري المستغل كمقهى .

وحيث ومن جهة أخرى فقد ثبت بالاطلاع على وقائع واسانيد الدعوى الأصلية عند تعهد محكمة البداية بالنظر فيها أن المعقب الان بصفته مدعي في الأصل قد اسس دعواه على احكام الفصل 680 من م ا ع طالبا فسخ العقد على اساس عدم دفع المشتري لكامل الثمن مستندا في ذلك الى ما تضمنه كتب الاتفاق المؤرخ في 30-11-2005

والمشار اليه اعلاه وعليه فان اثاره الطاعن الآن المسألة المتعلقة بموضوع المبيع كانت في غير طريقها لخروجها عن موضوع الدعوى الأصلية .

وحيث تفريعا عما سلف الالماع اليه أضحى الحكم المطعون فيه معللا على أساس وفهم صحيح للقانون والواقع الأمر الذي يتعين معه رد هذا المطعن لعدم قيامه على ما يشهد له بالاعتبار .

عن المطعن الثاني

حيث انه خلافا لما ورد بهذا المطعن بجملة فروعه فان سلامة التعليل لا تتوقف بالضرورة على تتبع الأطراف في كافة مناحي أقوالهم والرد عليها انفرادا وبصورة صريحة وانما يكفي أن يورد الحكم من أسباب ما من شأنه ان يكشف ولو ضمنا عن استبعاد وجهة ما وقع التمسك به وذلك بعد ان يكون قد استعرض أوجه التثريب بصورة واضحة وشاملة كما هو الشأن في قضية الحال ضرورة ان لفت المحكمة النظر عن طلبات المعقب الرامية الى الاذن باعادة التحرير على الطرفين وتكليف خبير لتقدير القيمة الحقيقية للمبيع وانتظار مآل القضية التعقيبىة عدد 41784 لا يفيد عدم التعليل او القصور فيه أو هضم حقوق الدفاع اذا انعدمت جدوى هذه الطلبات .

وحيث ومن جهة أخرى فان ما نسبته الطاعن لمحكمة القرار المنتقد من تحريف للوقائع باقرارها حكم البداية الذي اعتبر عن غير صواب ان الثمن الفعلي للعقار هو 150.000،000 د. يعد في غير طريقه سيما وقد ثبت ان المحكمة اشارت صلب اسانيد حكمها الى منطوق الفصل 2 من عقد البيع لتؤكد على ان الثمن الجملي والنهائي للمبيع قيمته 184.000،000 د. وبات بذلك هذا المطعن بدوره غير قائم على اسانيد قانونية سليمة واضحا بذلك من المتعين رده .

وحيث أخفق المعقب في طلبه واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن من طرفه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت .

ولهاته الاسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 30 جاتفي 2018 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيستها السيدة لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين فاتن خير الله وراضية

المنتصر وبحضور المدعي العام السيد وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة
عائدة الحلواني .

وحرر في تاريخه