

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

محكمة التعقيب

عدد القرار: 50843 ***

تاريخه: 2018/03/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2017/05/10 تحت عدد 31324 من طرف المحامي الأستاذ

"ع.ر.م"

في حق: "ش.ق"

ضد: ورثة "ف.ب.ز" وهم:

1/ أرملته "ع.ب.ح"

2/ ابنته "م.ب.ز"

3/ ابنته "ز.ب.ز"

4/ "ع.س.ب.ز"

5/ ابنته "س.ب.ز"

6/ ابنه "س.ب.ز"

7/ ابنه "ك.ب.ز"

8/ ابنته "م.ب.ز"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 95583 الصادر بتاريخ
2017/02/14 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا
بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار
الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفة بالمال
المؤمن وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه ورفض
الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضدهم بواسطة عدل التنفيذ "أ.ع" حسب محضره عدد
99717 بتاريخ 2017/05/11 وعلى نسخة الحكم المطعون
فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في
2017/05/18 وفقا لمقتضيات الفصل 185 م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا والنقض مع الإحالة.

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

من حيث الشكل

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

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقبة الآن) لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضة بواسطة محاميها أن مورث المطلبين فوت لها في قطعة أرض ببيضاء صالحة للبناء كائنة بعين زغوان موضوع مطلب التسجيل عدد 38228 بثمن قدره 6.080,000د بمقتضى الحجة العادلة المحررة في 1989/4/24 وأنها حين سعت لترسيم شرائها اتضح أن البائع قد فرط في العقار بالبيع للمدعو "أ.ب." فاستصدرت ضده قرار استئنافيا تحت عدد 77005 بتاريخ 1992/11/10 قضى بثبوت إدانته من أجل ذلك كما أنها قدمت مطلب تحيين أمام المحكمة العقارية لترسيم عقدها إلا أن المحكمة قضت برفض المطلب بتاريخ 2009/4/11 في القضية عدد 29233 وهو ما يؤكد استحقاق البيع من يدها ويجعل البائع ملزما بتعويضها عن ذلك نتيجة تحيله عليها وتغريره بها وذلك بأن يؤدي قيمة الأرض حاليا وما تكبدته من معاليم كراء طيلة 22 عاما بعد أن حرمت من بناء محل سكنى على أرض النزاع وطلبت بناءا على أحكام الفصول 630 و636 و639 م ا ع الحكم بفسخ عقد البيع وإلزام المطلبين بأن يؤدي لها مع النفاد العاجل:

1 / 860.000,000د قيمة الأرض

2/ 500 دينار أجره تحرير العقد

3/ 20 ألف دينار قيمة الخسارة

4/ ألف دينار أجره محاماة واحتياطيا تكليف خبير

لتقدير قيمة الأرض حاليا.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة

البدائية حكمها عدد 14138 بتاريخ 2012/1/21 يقضي

بفسخ عقد البيع المحرر من قبل عدلي الإشهاد "م.ص"

وجلسه بتاريخ 1989/4/24 والخالص معلوم نقله بقباضة

حلق الوادي بتوصيل عدد 105 مؤرخ في 1993/6/20

وإلزام المدعى عليهم بالتضامن فيما بينهم بان يؤدوا للمدعية

المبالغ المالية التالية:

1/ 6.880,000 د لقاء ثمن البيع

2/ الفائض القانوني على المبلغ المذكور بداية من

1990/6/20 إلى تمام الوفاء لقاء الخسارة اللاحقة بها .

3/ ثلاثمائة دينار لقاء أتعاب تقاضي وأجره محاماة

وحمل المصاريف القانونية عليهم ورفض الدعوى فيما زاد

على ذلك .

وحيث استأنفت المدعية في الاصل (المعقبة الآن) الحكم

المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها عدد

36613 بتاريخ 2013-01-22 قاضيا نهائيا بقبول الاستئنافين

الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي

مع تعديل نصه وذلك بالحط من مبلغ الثمن المحكوم به إلى

أربعة آلاف دينار وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن لقاء أتعاب

تقاضي وأجره محاماة عن هذا الطور وحمل المصاريف

القانونية عليها.

فتعقبته المستأنفة وتبعاً لذلك أصدرت محكمة التعقيب

قرارها عدد 8489 /2013 بتاريخ 2014-12-24 بالنقض مع

الإحالة بناء على أن محكمة الاستئناف تجاوزت مستندات

الاستئناف لما راجعت ثمن المبيع علاوة على مخالفة مبدأ

حجية الجزائي على المدني.

وحيث أعيد نشر القضية بسعي من المستأنفة وتبعاً لذلك صدر القرار المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن ثبوت إخلال مورث المستأنف ضدهم بالتزامه بنقل ملكية العقار وضمن استحقاق المستأنفة له يجعلها محقة في طلب فسخ البيع وأن عدم ثبوت التغرير في جانبه كبائع يحول دون المطالبة بثمن البيع وفق قيمته الحالية.

وحيث تعقبته المستأنفة ناعية عليه:

المطعن الأول: خرق وسوء فهم وتطبيق أحكام الفصل 242 م إ ع: بمقولة أن محكمة القرار المنتقد ولئن طبقت قاعدة الفصل 242 م إ ع إلا أنها طبقتها جزئياً لأنها لم تقرأ الحجة العادلة موضوع البيع والذي جاء فيها تعلق البيع بأرض بيضاء صالحة للبناء كائنة بعين زغوان وكان من الواجب على محكمة الإحالة تطبيقاً للمفهوم القانوني للفصل 242 م إ ع والذي صاغته محكمة التعقيب سند تعهدها بالقول أنه يجب على محكمة الموضوع أن تنظر في خسارة المشتري التي أرادت البناء في المبيع منذ تحرير عقد الوعد بالبيع سنة 1988 ووجدت ذلك الاتفاق بكتب البيع سنة 1989 وأن تسمي خبيراً لتقدير تلك الخسارة وما لم تفعل فإن قرارها يبقى دائماً خارقاً ومسيئاً فهم وتطبيق الفصل 242 م إ ع وتعين النقض من هذه الناحية.

المطعن الثاني: خرق القاعدة القانونية المعروفة بمبدأ حجية الحكم الجزائي البات على القاضي المدني: بمقولة أن القرار الاستئنافي عدد 36613 الذي نفى أي حجية عن الحكم الجزائي البات والقاضي بثبوت إدانة المتهم مورث المعقب ضدهم من أجل جريمة البيع مرتين وهي جريمة قصدية معتبرا أن ثبوت إدانة مورث المستأنف ضدهم لا ينهض حجة قاطعة على التغرير من جانبه والحال أن المحكمة الجزائية أدانتته بحكم بات ولا يمكن للقاضي المدني إلا التقييد بذلك الحكم ولا يجوز له إعادة النظر مطلقاً في الركن القصدي للجريمة بالنظر لقاعدة حجية الجزائي على المدني ولأجل ذلك نقضت محكمة التعقيب القرار الاستئنافي إلا أن محكمة الإحالة بالرغم من

اقتناعها صراحة بذلك لم تسمّ خبيراً لتقدير خسارة المعقبة نتيجة سوء نية مورث المعقب ضدهم في حين أن ذلك واجب بموجب الفصلين 636 و 639 م إ ع ما تعين معه النقض.

المطعن الثالث: خرق أحكام الفصلين 636 و 639 م إ

ع: بمقولة أن صدور حكم بالفسخ يقتضي النظر في خسارة المعقبة وفق الفصل 636 م إ ع والمتمثلة في إرجاع ثمن الأرض في وقت المطالبة بالفسخ وهذه الخسارة تتمثل في الزيادة في قيمة الأرض والتي تحمل على البائع الذي غرر بالمعقبة وقد قدرت المعقبة المتر المربع الواحد بألف دينار باعتبار أن منطقة عين زغوان يقدر فيها المتر الواحد بـ 2500 دينار وطالما أن مساحة الأرض 860 م م فتكون خسارتها مقدرة بـ 860 ألف دينار وطلبت إلزام المدعى عليهم بأداء ذلك المبلغ واحتياطياً تكليف خبير لتحديد القيمة الحقيقية للعقار المفتك منها عن طريق الخزعات والتغريير وأنها علاوة ذلك اضطرت لكراء منزل لمدة 22 سنة يمكن تقدير قيمة الكراء عن طيلة تلك المدة بعشرين ألف دينار طالبت أيضاً بإلزام المعقب ضدهم بأدائه بعنوان الخسارة التي منيت بها لكن محكمة البداية لم ترد عن ذلك رغم وضوح النص وثبوت التغريير بموجب حكم جزائي بات وكان على محكمة الإحالة تسمية خبير لتقدير قيمة الأرض عند رفع دعوى الفسخ فكان سهو المحكمة عن ذلك ووقوفها في نصف المضمار موجبا لنقض حكمها.

المطعن الرابع: خرق أحكام الفقرة 1 من الفصل 175

م م م ت: بمقولة أنه إذا قضت محكمة التعقيب بنقض القرار المطعون فيه لمخالفته لقاعدة قانونية أو خطأ في تطبيقها أو تأويلها فإن محكمة الإحالة تكون ملزمة بالنظر في القضية مع الأخذ بالنصوص الواقع خرقها دون حق إعادة مناقشتها قانونياً وذلك حسبما رسمته لها محكمة التعقيب وقد حادت محكمة الإحالة عن هذه القاعدة ولم تسمّ خبيراً لتقدير الخسارة فكان حرياً نقض قرارها.

المطعن الخامس: خرق وسوء فهم وتطبيق أحكام الفصل 128 م م م ت: بمقولة أن محكمة القرار المنتقد لم تقض لفائدة المعقبة بمصاريف التقاضي والمحاماة عن القضيتين الاستئنافية عدد 36613 والتعبيية عدد 8489 ما يتجه معه نقض الحكم من هذه الناحية وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطالب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه.

وحيث ردت نائبة المعقب ضدهم على مستندات التعقيب قولا أن المعقبة متمسكة بطلب الخسارة متجاهلة أنها لم تف بالتزاماتها التعاقدية المتمثلة أساسا في دفع كامل الثمن وقد أثبت المعقب ضدهم عدم دفع المعقبة لكامل ثمن الشراء وأحسنت محكمة الحكم عدد 36613 تطبيق القانون لما اعتبرت الحجة العادلة التي تضمنت قبض مورث المعقب ضدهم لكامل ثمن الشراء لا تعد حجة رسمية لعدم وقوع القبض بين يديه لا سيما وقد أقرت المعقبة بعدم دفعها لكامل الثمن صلب القضية الجزائية وبكتب الاعتراف الصادر عنها في 24-04-1989 وهو ما يجعلها غير محقة في المطالبة بكل تلك التعويضات والحال أنه لم يثبت عرضها لكامل الثمن أو على الأقل تأمينها لبقية المبلغ وبالتالي لم يثبت حسن نيتها وسعيها للوفاء بالالتزام المحمول عليها بما يجعل الغاية الوحيدة من قيامها هو الإثراء الفاحش بدون موجب خاصة وأن مورث المعقب ضدهم عرض عليها منذ قائم حياته أرضا بديلة وأن المشتري الثاني هو من تحوز بأرض لا تنطبق على مشتراه لا وصفا ولا حدودا لكن المعقبة رفضت ذلك وظل بذلك دفعها مردودا وعن الدفع الثاني المتعلق بالتعويضات المطلوبة من المعقبة لاحظت نائبة المعقب ضدهم أن ركن التغير غير ثابت في حق مورث المعقب ضدهم الذي كان صرح واثبت أنه يملك قطعة أرض مجاورة للقطعة محل النزاع وكان حصل خطأ مادي عند التحويل وعرض عليها تحويلها بقطعة الأرض تلك مقابل خلاصها لباقي الثمن لكنها رفضت ذلك وإن ادعاء المعقبة أنها كانت رامت البناء بقي مجردا وأضافت أن الخطأ في عدم تحوزها بالمبيع يرجع للمشتري الثاني ولا إلى

مورث المعقب ضدهم بدليل استصدارها لحكم بات في إخراج المشتري الثاني من قطعة الأرض التابعة لها والتي اثبت الاختبار انطباق عقدها عليها وعدم تطابقها مع عقد شراء المشتري الثاني وإن الحكم الجزائي القاضي بإدانة مورث المعقب ضدهم من أجل البيع مرتين لا ينعض حجة على التغيرير كما أن الحكم العقاري عدد 29233 الصادر في 11-04-2009 الذي استندت إليه لا يعول عليه للقول بانعدام كل حق للبائع على الأرض ضرورة أن رفض الترسيم قد انبنى على عدم انطباق عقد شراء المعقبة على الرسم العقاري عدد 67119 تونس المراد إدراجه به والذي لا شيء يفيد أنه هو الرسم المتولد على مطلب التسجيل عدد 38228 المتعاقد عليه كما جاء بالحكم العقاري شمول العقد بالقطعة عدد 6 المجاورة من الناحية الغربية للرسم المطلوب ترسيم حجة البيع به كما أنه يتبين من شهادة الاستقصاء حول الرسوم العقارية أن هنالك ترسيمات باسم البائع برسم آخر مجاور وبالتالي فركن التغيرير غير ثابت ما يجعل طلب التعويض عن الخسارة في غير طريقه وقد استنتجت المحكمة أن الحكم بالفائض القانوني كفيل بجبر حقيقة تلك الخسارة وانتهت إلى طلب الحكم برفض التعقيب أصلا إن قبل شكلا.

المحكمة

عن المطاعن الأول والثاني والثالث لوحة القول فيها:

حيث من المسلم به أن المحكمة الجزائية إذا قطعت بارتكاب المتهم للجريمة بها فلا يجوز للقاضي المدني أن يعيد مناقشة ما بت فيه القضاء الجزائي، وذلك لأن الحكم الجزائي له حجية مطلقة على القاضي المدني فيما يتعلق بوقوع الجريمة من المتهم لا سيما عندما يكون الأساس بين دعوى الحق العام ودعوى الحق الشخصي مشتركا، وفيما يتعلق بوصفها القانوني، فإذا ما رفع المدعي دعواه المدنية أمام القاضي المدني في طلب التعويض فإنه يعفى من إثبات الخطأ ووصفه القانوني، وكل ما عليه هو أن يثبت بأن التعويض الذي يطالبه يتناسب مع الضرر الذي لحق به جراء هذه الجريمة وعليه

يجب أن يكون للحكم الجزائي الصادر بالإدانة قوة الشيء المحكوم به أمام القاضي المدني في الدعاوى التي يكون أساسها ذات الفعل موضوع الدعوى وذلك منعاً للتناقض بين الحكم الجزائي والحكم المدني فلا يعقل أن تدين المحكمة الجزائية شخصاً من أجل جريمة ثبت ارتكابه لها لتأتي المحكمة المدنية فتحكم بعكس ذلك.

وحيث ثبت رجوعاً إلى أوراق الملف صدور الحكم الجزائي 22523 بتاريخ 1992-07-09 والواقع إقراره استئنافياً تحت عدد 77005 بتاريخ 1992-11-10 والقاضي بإدانة مورث المعقب ضدهم من أجل بيع ما سبق بيعه طبق أحكام الفصل 292 م ج.

وحيث لا جدال من أن القيام بقضية الحال كان في فسخ البيع واسترجاع ثمن البيع والمصاريف كالتعويض عن الخسارة اللاحقة بالمعقبة من جراء استحقاق المبيع من يديها.

وحيث اقتضى الفصل 639 م إ ع أنه "إذا ظهرت عند الاستحقاق زيادة في قيمة المبيع ولو بغير فعل المشتري فإن الزيادة المذكورة تعتبر في جملة الخسائر المطلوب بها البائع إن ثبت عليه الغرر".

وحيث إن الغرر المقصود بالفصل 639 م إ ع هو لا محالة التحيل على البائع وهو ذاته الفعل الصادر عن مورث المعقب ضدهم ببيعه الأرض الذي كان باعها للمعقبة للمدعو "أ.ق" والذي أدى إلى إدانته جزائياً طبق أحكام الفصل 292 م ج الذي شبه بالتحيل بيع ما سبق بيعه.

وحيث إن ما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد من عدم ثبوت التغرير في جانب البائع وأن الأمر لا يعدو أن يكون مجرد غلط تسبب فيه المشتري الثاني المدعو "أ.ق" بتحوزه بقطعة الأرض الراجعة للمعقبة إنما هو تعارض صارخ مع الحكم الجزائي البات الذي أقر مورث المعقب ضدهم صلبه ببيعه لما سبق بيعه للمعقبة والذي نطق الحكم بثبوت إدانته من أجل التحيل ما لا يجوز معه لمحكمة الحكم المطعون فيه إلا

اعتبار التغيرير واقعا دون إعادة البحث ثانية في مدى وجوده عملا بقاعدة حجية الجزائي على المدني.

وحيث إن الإعراض عن الحكم الجزائي الناطق بقيام ركن التحيل في جانب مورث المعقب ضدهم فيه إخلال بحجية هذا الحكم وعلويته يجعل قضاء محكمة القرار المنتقد متسما بخرق القانون لما نفي التغيرير عن البائع واعتبر أن خسارة المعقبة في إطار الحكم لها بالفائض القانوني هو التعويض العادل وحرى بالنقض على هذا الأساس.

وحيث ومن جهة أخرى فإنه من المسلم به أن النقض الذي تصدره محكمة التعقيب لا يتناول من الحكم إلا ما جاء بأسباب النقض المقبولة أما ما عدا ذلك فإنه يحوز قوة ما اتصل به القضاء فيتعين على محكمة الإحالة أن لا تعيد النظر فيه وأن تقصر نظرها على ما قبل من مطاعن من طرف محكمة التعقيب ولم يكن فرع الطلب المتعلق بالتعويض عن أجرة العقد وما يلزمه من مصاريف من ضمن المطاعن المثارة أمام محكمة التعقيب في القضية 8489 مما لا يخول المعقبة إعادة التمسك به أمام هذه المحكمة لاتصال القضاء به.

عن المطعن الرابع:

حيث إن النعي على محكمة الحكم المطعون فيه عدم أخذها بما أملت عليه محكمة التعقيب في القضية عدد 8489 حسب التوجه الذي رسمته لها غير قائم على أساس من القانون ضرورة أنه من المسلم به أن لمحكمة الإحالة وفي حدود المسألة القانونية التي تسلط عليها النقض أن تبني حكمها على فهم وتقدير لوقائع الدعوى بما يخالف فهمها السابق وعلى غير النحو الذي قُدرت به من قبل وذلك على ضوء ما هو ثابت بالأوراق وما عرض عليها بعد الإحالة من أوجه دفاع وكأنها منشورة أمامها للمرة الأولى وتعين رد هذا الدفع.

عن المطعن الخامس:

حيث ولئن كان ما تمسكت به المعقبة بخصوص عدم الحكم لها بمصاريف التقاضي والمحاماة في القضية الاستئنافية عدد 36613 غير وجيه باعتبار أنه بالرجوع لأوراق الملف

يتضح أنه تم الحكم لها بها بما قدره 350 ديناراً فإن عدم استجابة المحكمة لطلبها التعويض في القضيتين التعقيبية 8489 والاستئنافية 95583 فيه خرق لأحكام الفصل 128 م م م ت طالما ثبت أن محكمة التعقيب في القضية 8489 قد استجابت لمطاعنها وكذلك محكمة الإحالة في القضية 95583 وإن كان ذلك جزئياً بما يجعلها محقة في المطالبة بالتعويض لها عما بذلته من مصاريف تقاضي وأجور محاماة ما يجعل التغاضي عن النظر في طلبها ذاك فيه خرق للفصل 128 م م م ت وتعين قبول هذا المطعن أيضاً.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس للنظر فيها مجدداً بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 29 مارس 2018 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيستها السيدة سلوى الزين وعضوية المستشارتين السيدتين نادرة بن سالم وشفيفة الحجلوي وبحضور المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد.

وحرر في تاريخه