

الحمد لله

ز / ز
الجمهورية التونسية
وزارة العدل وحقوق الإنسان
محكمة التعقيب
*ع27342.2003دد القضية
تاريخه : 2004/03/10

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت العدد
27342 و المقدم من الاستاذ **** بتاريخ 3 جوان 2003

في حق **** و ****

ضد **** و ****

طعنا في الحكم المدني الصادر عن محكمة الاستئناف بينزرت
تحت العدد 2740 بتاريخ 7 افريل 2003 و القاضي بقبول
الاستئناف الاصيلي و العرضي شكلا و رفضهما موضوعا و اقرار
الحكم الابتدائي

و بعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة للمعقب
ضدهما بتاريخ 1 جويلية

و بعد الاطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 م
م م ت تقديمها و على ملحوظات النيابة العمومية و الاستماع الى
شرح ممثلها بالجلسة التي طلبت تصحيح الخطا القانوني بدون احالة
و بعد الاطلاع على الحكم المنتقد و على كافة اوراق الملف و
المدولة طبق القانون صرحت المحكمة بما يلي

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه القانونية
فهو حري بالقبول

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كما تضمنها الحكم المنتقد و الاوراق
التي انبنى عليها قيام المدعين في الاصل المعقبين عارضين لدى
محكمة البداية ان المعقب ضده الاول و عد بان يبيع لهم قطعة ارض
فلاحية يمسح ستون هكتارا من مشمولات الرسم العقاري عدد **** و
المسمى **** و المعروف باسم هنشير ** يقع بمعمدية جومين و ذلك
حسب حجة الوعد بالبيع المحررة بواسطة عدلي الاشهاد بماطر

السيدين **** و جليسه بتاريخ 4 جوان 1987 التي تضمنت بان
الواعد قد تسلم كامل ثمن قطعة الارض و حوز الموعود لهما
تحويلا ماديا و فعليا و تصرفا فيها تصرف المالك في ملكه حيث
اقاما بها نباتات و مغروسات

و قد تضمنت الحجة المذكورة التزام الواعد بانجاز كتب
البيع النهائي بمجرد تسوية وضعيته مع المالكين الاصليين للعقار و
ادراج مشتراه بدفتر فانه للملكية العقارية على ضوء كتب شرائه
الخطي المؤرخ في 28 جويلية 1983 الا انه تجاهل هذا الالتزام اذ
بعد ان سوى وضعيته العقارية عمد الى التفويت في كامل مشتراه
بالرسم المذكور الى ابنة **** المعقب ضده الثاني بثمان عشرة
الاف دينار و لمساحة تفوق 80 هكتار حسب الكتب الخطي المحرر
بواسطة الاستاذ **** المسجل بتاريخ 23 مارس 2000

و قد استصدر المدعون اذنا على عريضة عين بمقتضاه
الخبير الفلاحي السيد **** فعابن الموعود لهما يتصرفان في
الارض موضوع التداعي و اقامتهما لنباتات بها و غراسة اشجار
مثمرة فيها و قد قدر قيمة هذه الاحداثات بمبلغ مالي قدره
147230.000 وهو ما يدل ان الكتب الذي فوت بمقتضاه الواعد
لابنه في الارض الفلاحية الانفة الذكر هو كتب صوري لا يهدف
منه الواعد عدا محاولة التفصي من الوعد الذي سبق ان ابرمه مع
الموعود لهما

و لذلك فان المدعين يقومان بدعوى بوليانية و يطلبان وفقا
للفصل 242 و 306 من مجلة الالتزامات و العقود الحكم بابطال
عقد البيع المبرم بن **** و ابنه ** المتعلق ببيع كامل منابه من
الرسم العقاري عدد **** المسجل في 29 مارس 2000 و الاذن
لحافظ الملكية العقارية بالتشطيب على البيع المذكور من السجل
العقاري ثم الحكم بالزام المدعي عليه الاول **** بابرام عقد البيع
النهائي مع المدعين الموعود لهما و ذلك في حدود 6000 سهما
مشاعا بعد تجزئة كامل الرسم العقاري عدد **** الى 1661.949
سهما مشاعا في ظرف شهر من تاريخ اعلامه بالحكم و الا يقوم هذا
الحكم مقام البيع

و بعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها
عدد 15316 بتاريخ 21 ماي 2002 برفض الدعوى بناء على ان

المدعين لم يثبتنا عسر الواعد بالبيع لهما المعتبر ركنا من اركان الدعوى البوليانية المستند اليها فاستأنفه المدعيان استنادا الى ان المحكمة غير مقيدة بالسند القانوني الذي يستند اليه المدعي بل من صلاحياتها اعطاء الوقائع وصفها القانوني الصحيح باعتبار ان البيع الصادر من المستأنف ضده احمد لابنه *** هو بيع باطل ما دام قد سبق للواعد ان تعهد ببيع العقار المذكور للمستأنفين و ان الحجة المبرمة بين الطرفين و لن كانت تحمل اسم وعد بيع فانها قد تضمنت كامل عناصر البيع اذ تم الاتفاق على الثمن و المثمن و ان انجاز البيع كان معلقا على ادراج الواعد لمؤيداته بالسجل العقاري و ان المشتري ** كان على سوء نية اذ كان يعلم علم اليقين ان والده سبق له ان وعد الطاعنين بالبيع و طلبا لذلك عملا باحكام الفصل 242 من مجلة الالتزامات و العقود النقض و الحكم لصالح الدعوى

و بعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 2740 باقرار الحكم الابتدائي استنادا الى ان الطاعنين لم يبينوا صراحة النسب الذي يؤسسان عليه طلب ابطال العقد المطعون فيه حال ان المشرع ضبط صلب الفصل 325 من مجلة الالتزامات و العقود اسباب بطلان الالتزامات كما انه حتى على فرض اعتبار المستأنفين للمحا الى ان البيع باطل لانه سبق للواعد ان تعهد ببيع العقار لهما فان تجدر ملاحظته هو ان وعد البيع لا يولد الا التزاما شخصي على عاتق الواعد و لا ينجر عنه انتقال ملكية الموعود ببيعه و انه من المتعين اعتبار ان ملكية العقار الموعود ببيعه لم تخرج من ذمة المستأنف عليه اما في خصوص تمسك المستأنفين من ان المستأنف ضده الثاني على سوء نية اذ كان يعلم علم اليقين ان والده سبق له ان وعد الطاعنين بالبيع فهو مردود لان سوء النية لا تفترض بل يجب اثباتها وهو ما لم يضع بسببه و ان الفصل 558 من المجلة المشار اليها نص ان الاصل في الانسان الاستقامة و سلامة النية و ان من يدعي خلاف ذلك فعليه الاثبات . كما انه لم يعد بالامكان جبر الواعد على اتمام البيع النهائي للموعود لهما لان ملكية العقار موضوع الوعد بالبيع قد خرجت من الذمة المالية للواعد بالبيع بمقتضى البيع الذي انجزه هذا الاخير لفائدة المستأنف ضده الثاني.

فتعقبه الطاعنان ناعين عليه ما يلي

تحريف الوقائع و مخالفة الفصل 123 من م م م م ت و خرق الفصلين 515 و 580 من مجلة الالتزامات و العقود

بمقولة ان الحكم المطعون فيه اعتبر ان ملكية العقار الموعود ببيعه لم تخرج من ذمة المستأنف ضده الاول بوصفه واعداف في حين ان هذا التعليل مردود ضرورة انه بالرجوع الى الحجة العادلة المتعلقة بالوعد بالبيع و انها و لئن وضعت بكونها وعد بيع الا انها في الحقيقة بيعا تاما ما دام قد تم الاتفاق على الرضاء بالبيع و الشراء و على الثمن و المثلن فضلا على ان الطاعنين قد تحوزوا بالعقار و احدثا به منشآت و غراسات علما انه في مادة تفسير و تاويل العقود فان العبرة في التعبير بالمقاصد لا يظاهر الالفاظ و التراكيب حسب صريح الفصل 515 من مجلة الالتزامات و العقود

و بالتالي فانه ما دام الكتب المذكور قد تضمن كل عناصر البيع فانه يعتبر بيعا تاما و ليس مجرد وعد بيع حسبما داب على ذلك باطراد فقه القضاء

سوء تطبيق الفصل 558 من مجلة الالتزامات و العقود

بمقولة ان محكمة الاستئناف اعتبرت ان سوء النية لا تفترض بل يجب اثباتها اعتبارا الى ان الاصل في الانسان الاستقامة و سلامة النية وفق الفصل 558 المذكور و ان المستأنف ضده الثاني اشترى على ضوء ما تضمنه السجل العقاري و الذي لم يتضمن عند الشراء ما من شأنه ان يدل على وجود وعد بالبيع الا انه خلافا لما ذهبت اليه المحكمة فان هذا الاخير على سوء نية اذ انه اشترى العقار من والده المساس ضده الاول و ان الابن يعلم علم اليقين انه سبق لوالده ان فوت في العقار الى الطاعنين بدليل انهما يتصرفان فيه منذ عام 1987 و ان جميع الاجوار و خاصة المشتري الذي توأطئا واضحا مع والده يعلمون ذلك و ان اثبات الواضحات من الفاصحات علما انه من المبادئ القانونية المسلم بها ان الغش يفيد كل شيء

و طلبا لذلك قبول التعقيب شكلا و اصلا و النقض و الاحالة

المحكمة

عن المطعن الاول المتعلق بتحريف الوقائع و مخالفة الفصل 123 من م م م ت و خرق الفصلين 515 و 580 من مجلة الالتزامات و العقود

حيث ان الوصف الصحيح للعقد يكمن في طبيعة المعاملة ذاتها بالنظر لواقعها المادي و كيانها القانوني و الغرض من التعاقد دونما اعتبار لصيغ جاهزة اعتادها بعض الموثقين لا يستشف منها الغرض المراد من العقد بالنسبة للمتعاقدين و غيرهم فالعبرة اذن بالمقاصد و المعاني لا بالالفاظ و المباني هذه القاعدة الكلية موضوع الفصل 515 من مجلة الالتزامات و العقود المتضمن ما نصه "العبرة في التعبير بالمقاصد لا يظهر الالفاظ و التراكيب"

و في ضوء هذه القاعدة يستوضح ان وصف الحجة العادلة المحررة بتاريخ 4 جوان 1987 بين المتعاقدين التي وصفت بانها " و عد بيع " بينما في واقع الامر بيع ناجز لا يقوم أي مشكل بشأنه ما دامت الحجة نفسها تضمنت التصريح باتفاق الطرفين على الرضا بالمبيع و الشراء و على الثمن و المثمن "هذا علاوة على قيام البائع باول واجباته و ذلك بتمكين المشتريين من العقار و تحويزهما به تحويزا فعليا مقابل قيام معاقديه باول واجباتهما ايضا وهو دفع الثمن

فلا يستقيم حيال هذا الوضع المثبت بصريح الحجة العادلة قول الحكم المنتقد اذن عن كتب البيع "بانه مجرد وعد و ان ملكية العقار الموعود ببيعه لم تخرج عن ذمة اول المستانف عليهما" فالذي يؤخذ على تسبيب الحكم المنتقد على هذا النحو من تحريف للوقائع له من جدية الواجهة ما يستقيم التعويل عليه لجعل الحكم المطعون فيه مستوجبا للنقض

عن المطعن الثاني المتعلق بسوء تطبيق الفصل 558 من مجلة الالتزامات و العقود

حيث يرى الطاعنان انه لا عبرة بالترسيم بالسجل العقاري إذ أن ظروف القضية وواقعها يثبتان بصورة واضحة سوء نية المشتري الثاني وهو يعلم علم اليقين سبق التفويت في العقار من

والده الى المعقبين فلا يعدو و ان يكون ما قام به بالنسبة للسجل العقاري عملية غش.

و الغش يفسد كل شيء وهو مبدا مسلم به فقها و قضاءً. وحيث أنه ليس أعدل و لا أحكم أن التواطئ و الغدر يُجسم كلاهما ما اصطلح على تسميته بالغش الذي هو منقصة أخلاقية تنافي نبل المقاصد وظهر الخواطر فالتعاقد بين الافراد معاملة اجتماعية و ضرورة حياتية فما يقع من غش يفسد هذا المستوى الاجتماعي و الاخلاقي الذي عليه مدار التعاقد بين الافراد و الجماعات و ما انجر عنه من مضاعفات أو ما ترتب عنه و كان اثرا من آثاره.

وحيث إن تغاضي محكمة الموضوع على ما شاب عملية التعاقد من مظاهر الغش الأنف توضيح معالمها يستقيم التعويل عليه في جدية هذا المطعن مما يجعل الحكم المنتقد مستوجبا للنقض من هذه الناحية كذلك.

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض القرار المطعون فيه و احالة القضية الى محكمة الاستئناف بنايل لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى و اعفاء الطاعنين من الخطية و ارجاع المال المؤمن اليهما

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 10 مارس 2004 عن الدائرة المدنية الخامسة المترتبة من رئيسها السيد جويده قيقه وعضوية المستشارين السيدين فريد الحديدي و شادية بالحاج ابراهيم بحضور المدعي العمومي السيدة رجاء الشواشي وبمساعدة كاتبه) الجلسة السيد محمد الحبيب التلمودي.

وحرر في تاريخه