

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار 77244

تاريخه: 2020/06/29

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/06/03 تحت عدد 40375 من

الأستاذ "الب.الأ." المحامي لدى التعقيب من " الش. الم." "الأ. لل."

نيابة عن "ص.الم."

ضد 1-"ا.ا." 2-"ز.ا."

مقرهما ... وبمكتب الأستاذة "ف.اله." الكائن ب...

ينوبهما الأستاذ "ب.م."

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 25201 الصادر بتاريخ 2019/02/05 عن محكمة

الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل

باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف

القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهما ب400 دينار اجرة محاماة معدلة من المحكمة

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ

"ع.ب." حسب محضره عدد 225166 بتاريخ 2019/06/12 وعلى نسخة الحكم المطعون

فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2019/06/25 حسب مقتضيات الفصل 185 م

م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات ممثل النيابة العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول التعقيب

شكلا واصلا والنقض مع الاحالة

وبعد الاطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ "ب.الم." بتاريخ 2019/07/08

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل

175 وما بعده من م م م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### من حيث الاصل

حيث يتضح من الإطلاع على أوراق القضية قيام المدعي في الأصل المعقب الان أمام المحكمة الابتدائية بتونس 2 بواسطة محاميه الذي عرض بانه ابرم مع المطلوبين وعد بيع محل سكني كائن ب... ونص وعد البيع على ابرام عقد البيع النهائي في اجل أقصاه عام من ذلك التاريخ للحصول على الرخصة الإدارية خلاله والا عاد الطرفان الى ما كانا عليه قبل تحرير وعد البيع وقد مر اكثر من 15 سنة دون الحصول على الترخيص الإداري وانحل العقد وجوبا وان عدم الحصول على الرخصة الإدارية يمنع من إتمام العقد النهائي باعتبارها ركن من اركانه كما ان التزام الواعد برد ما قبضه انقضى بمرور الزمن وفق الفصل 402 م ا ع وعليه طلب الحكم باعتبار عقد وعد البيع المحرر بعدلي اشهاد بتاريخ 1996/03/08 منفسخا واخلاء المحل من المطلوبين وارجاعه للمطلوبين شاغرا من كل الشواغل .

و بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية بتاريخ 2012/01/30 حكمها في القضية ع1586 دد والقاضي ابتدائيا برفض الدعوى الاصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بالزام المدعي بان يؤدي للمدعى عليهما معا 300.000 دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة معدلة من المحكمة

فاستأنفه المدعي واصدرت محكمة الاستئناف قرارها عدد 50269 بتاريخ 2014/04/29 القاضي بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بالقضاء بعدم سماع الدعوى واجراء العمل به فيما زاد على ذلك وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهما ب300 دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة محاماة معدلة وحمل المصاريف القانونية عليه .

وحيث عقب المحكوم ضده القرار الاستئنافي المذكور وأصدرت محكمة التعقيب تبعا لذلك

قرارها عدد 39812 بتاريخ 2017/05/04 قاضي بالنقض والاحالة

وحيث اعيد نشر القضية وأصدرت محكمة الإحالة قرارها السابق تضمنين نصه وعدده

وتاريخه بالطالع فعقبه الطالب في الأصل بواسطة محاميه ناعيا عليه :

## 1- مخالفة الواقع وسوء التعليل بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه بنت قرارها على

ان سكوت الواعد بعد مضي الاجل المعين بالعقد يعد تنازلا منه عن الاجل وانصراف ارادته الى تمكين الموعد لهما من اجل جديدة الا ان الواعد لم يلتزم السكوت عند حلول الاجل باعتبار انه وجه تنبيهها في 1997/06/26 الى الموعد لهما وانه خلافا لما ارتاتته محكمة الأصل من ان التنبيه بلغ الى المعقب ضدهما بعد عام وشهرين وهو الذي وجه اليهما في التاريخ أعلاه بمعنى ان العام هو مدة الانتظار -لا مدى الذي انقضى -واعتبار السكوت تواصل عامين وشهرين هو خلاف الواقع وانه عوض استخلاص النتيجة القانونية لما اعرب عنه الواعد بكل الوضوح ذهب القرار المعقب الى العكس اذ أصبحت فيه الصراحة سكوتا ورفض المماثلة قبولا بتمديد الاجال الى ما لا نهاية له وفي ذلك تحميل لارادة الطاعن ما لا تريده وافراغ للتنبيه من مضمونه واهمال لاثاره وفي ذلك عرض للواقع على خلاف واقعه

## 2-سوء تطبيق القانون والتعليل بمقولة ان الفصل 123 م اع قضى بفسخ العقد

وصيرورته كانه لم يكن اذا صرح العاقد بفسخه ومحضر التنبيه لم تنف محكمة الأصل صراحته في الفسخ وقضت بالنقيض معتبرة من وجهه متنازلا عن الاجل وممكنا لهما من اجل جديد دون تحديد وعليه فان القرار المطعون فيه كان خارقا للفصل المذكور وعليه طلب قبول التعقيب شكلا واصلا والنقض والحكم في الموضوع وذلك بفسخ وعد البيع واخلاء المحل الموصوف به من المعقب ضدهما وتسليمه للطاعن والزامهما متضامين بأداء المصاريف القانونية واتعاب الدفاع لكل الاطوار بثلاثة الاف دينار

وحيث قدم الأستاذ "الم." تقريرا تمسك صلبه بكون المطعن المتعلق بسوء التعليل لا يستقيم على اعتبار ان محكمة البداية والاستئناف قد سبق لها تعليل الحكم على نحو مستساغ وانتهى الى ان محضر التنبيه باتمام البيع وجه للمعقب ضدهما في 1997/06/26 أي بعد سنة وشهرين من انقضاء الاجل التعاقدي المعين لابرارام عقد بيع نهائي وان القيام للمطالبة بالفسخ كان في 2011/09/27 أي بعد مرور ما يزيد عن 15 سنة من تاريخ ابرارام كتب وعد البيع وانه طالما ثبت إتمام المعقب ضدهما لالتزامات التعاقدية طبق ما تقتضيه بنود العقد الرابط بينهما بكل امانة وذلك بدفع جزء الثمن المتفق عليه والسعي للحصول على رخصة الوالي وعليه طلب رفض التعقيب أصلا متى كان مقبولا شكلا .

## المحكمة

### عن المطعنين لتداخلهما ووحدة القول فيهما

حيث يقتضي النظر في وجهة هذا الطعن تأطير الامر بمساره الاجرائي على نحو مؤداه ان محكمة القرار المطعون فيه هي محكمة إحالة وبالتالي فان نظرها محكوم - بالضرورة و عملا بالفصل 191 م م ت - بنطاق ما تم تعهدها به من قبل محكمة التعقيب بموجب قرارها عدد 39812 بتاريخ 2017/05/04 الذي نعى على محكمة الاصل ما انتهت اليه من كون عدم وجود شرط فاسخ يحول دون فسخ وعد البيع على اعتبار ان هذا القول لا سند له في القانون طالما انه يمكن ان يكون الفسخ باتفاق الطرفين على ادراج شرط فسخي في العقد يقع تفعيله في صورة عدم وفاء احدهما بما التزم به طبق الفصل 274 م اع ، او يكون بحكم القانون بما يخول معه لاحد طرفي العقد - اذا اخل معاقده بما التزم به وتاخر عن الوفاء - الالتجاء للقضاء لطلب الفسخ ، ومؤدى ذلك هو ان محكمة القانون احوالت لمحكمة القرار المطعون فيه الان النظر في مدى جواز طلب الفسخ دون التوقف على وجود شرط فسخي

وحيث ابانت مستندات القرار المطعون فيه ان المحكمة - وبعد وقوفها على ما جاء بوعد البيع المبرم في 1996/03/02 من ان الطرفين اتفقا على تحديد ثمن المبيع بـ28 الف دينار يدفع على مرحلتين أولهما عند امضاء كتب وعد البيع والباقي عند تحرير العقد النهائي وبعد الحصول على رخصة الوالي وفي اجل لا يتجاوز السنة من تاريخ الكتب وان التحويز ودفع باقي الثمن يتم عند الحصول على الرخصة الإدارية وفي خلاف ذلك يتعهد الواعد بارجاع الجزء من الثمن الذي تسلمه - انتهت الى ان الاجل المتفق عليه صلب الكتب للحصول على رخصة الوالي وابرام البيع النهائي يحل في بداية شهر افريل 1997 اعتبارا وان وعد البيع حرر في 1996/03/02 وتبعاً لذلك خلصت المحكمة الى ان محضر التنبيه المؤرخ في 1997/06/26 قد وجه للموعد لهما

بعد مرور سنة وسهرين من انقضاء الاجل التعاقدى المعين لابرام عقد البيع النهائي وانه عملا بالفصل 123 م ا ع يعد سكوت الواعد بعد مضي الاجل المعين بالعقد تنازلا عن الاجل وتعبيرا عن انصراف إرادة الواعد الى تمكين معاقديه من اجال جديدة مضيعة انه لا مجال للتمسك بعدم الحصول على رخصة الوالي لطلب الفسخ طالما ان اجال انجاز البيع النهائي لم تعد مقيدة باجل وان المطلوبين المعقب ضدتهما الان قد اتما ما هو محمول عليهما من واجبات تعاقدية تمثلت في دفع جزء الثمن المتفق عليه والسعي في الحصول على الترخيص المشروط ما اضحى معه طلب تفعيل الشرط الفسخي كجزاء لعدم تنفيذ الالتزامات التعاقدية فاقتدا لما يؤسسه

وحيث ثبت من صريح ما تقدم ان محكمة القرار المطعون فيه قد أسست قضاءها على مقتضيات الفصل 123 م ا ع القاضي بانه "اذا انقضى الاجل ولم يصرح العاقد بانه يريد الفسخ صار العقد باتا من تاريخه.وبعكس ذلك اذا صرح العاقد بالفسخ صار العقد كأن لم يكن"

وحيث وفضلا على ان ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه من قول بان محضر التنبيه المؤرخ في 1997/06/26 قد وجه بعد مرور سنة وشهرين من انقضاء الاجل التعاقدى المعين لابرام عقد البيع النهائي - ما يكون معه المعقب الان قد تنازل عن الاجل المضبوط بالعقد - هو قول ينطوي على سوء تقدير للوقائع على اعتبار ان الاجل التعاقدى لابرام العقد النهائي يمتد لغاية سنة من تاريخ ابرام الوعد الواقع في 1996/03/02 أي الى بداية افريل 1997 ، فان رأي المحكمة القاضي بان الواعد قد تنازل عن الاجل الاتفاقي لاتمام البيع النهائي وان سكوته بعد مضي الاجل المعين بالعقد تنازل منه عن ذلك الاجل الذي اضحى غير مقيد - تاسيسا على احكام الفصل 123 متقدم الذكر - لا يستقيم رجوعا الى من ثبت من فحوى محضر التنبيه الذي تضمن

مطالبة الموعد لهما باتمام البيع في بحر عشرة أيام من تاريخه او استرجاع ما سبق لهما تعجيله  
من الثمن

وحيث ان مؤدى كل ما تقدم هو ان ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه من ان الواعد  
التزم السكوت بعد حلول الاجل الاتفاقي لاتمام البيع النهائي و مَنَحَ معاقديه اجالا مفتوحة لاتمام  
البيع النهائي ، جعلها تقصّر في تعاطيها مع ما جاء بالقرار التعقيبي سند تعهدا كما ان اسانيدھا  
في نفي المماثلة عن المعقب ضدهما الان ضعيفة المبنى واقعا وقانونا وتتعارض مع ما توفر  
بالملف من معطيات

وحيث كان قضاء محكمة القرار المطعون فيه على غير هدى من ثابت الوقائع وصحيح  
القانون بما لا يسع معه الا قبول الطعن أصلا .

### ولهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة  
القضية على محكمة الاستئناف بتونس لاعادة النظر فيه بهيئة أخرى واعفاء الطاعن من الخطية  
وارجاع معلومها المؤمن اليه .

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2020/06/29 عن الدائرة المدنية الاولى  
المتركبة من رئيسها السيد البشير المطوي وعضوية المستشارتين السيدتين مريم البكوش  
وعربية الطويهري و بحضور المدعي العام السيد رفيق الحداد و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة  
سنية عبداوي .

وحرر في تاريخه