

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية : 53904

تاريخ الحكم : 03 جانفي 2018

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذة "أ. ب. ع." بتاريخ 01 أوت

2017

في حق : "ش. س. و. ق." في شخص ممثلها القانوني محل مخابراتها بمكتب

محاميتها الأستاذة "أ. ب. ع. ب." **** تونس

ضد: "ش. أ. ن." للبعث العقاري "س. ف." في شخص ممثلها القانوني الكائن

مقرها الإجتماعي ب**** نابل نائبها الأستاذ "ن. د. غ." الكائن مكتبه بنابل ****

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بنابل تحت عدد 26555 بتاريخ

2017/07/12 و القاضي نصه : " نهائيا بقبول الإستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي

الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وتخطية المستأنفة في شخص ممثلها القانوني

بالمال المؤمن وتغريمها لفائدة المستأنف ضدها في شخص ممثلها القانوني بأربعمائة دينار

لقاء أنتعاب التقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الإستئناف

العرضي موضوعا فيما زاد عن ذلك"

و بعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدها بتاريخ
2017/08/16 بواسطة عدل التنفيذ السيد "ر.ش." حسب محضر التبليغ عدد 19160

و بعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م م م م ت تقديمها و
على تقرير الرد المقدم من محامي المعقب ضده في الاجل القانوني و على ملحوظات النيابة
العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا مع الحجز وبعده
الاستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة .

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد و على كافة أوراق الملف و المداولة طبق القانون
صرّح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و الأوراق التي أنبنى عليها قيام
المدعية في الأصل (المعقبة ضدها الآن) لدى المحكمة الابتدائية بنابل عارضة بأن المدعى
عليها وعدتها بأن تبيعها قطعة أرض مقتطعة من الرسم العقاري عدد ****تونس س 2
مساحتها 672 م م كائنة ب**** نابل بثمن قدره مليون وثمانمائة ألف دينار بموجب العقد
المحرر في 12 ماي 2014 وأن الواعدة بالبيع قد تسلمت تسبقة قدرها 400.000.000 د
عند تحرير وعد البيع على أن يتم تحرير عقد البيع النهائي عند حصول الواعدة على
مصادقة بلدية نابل نهائيا حول مشروع تقسيم العقار في أجل أقصاه 18 شهر من تاريخ
امضاء الوعد بالبيع وغلا يفسخ العقد ويسترجع الموعود له في أجل اقصاه شهر كامل
التسبقة مع اضافة فائض بنسبة 8 بالمائة والأجل المتفق عليه قد مر منذ 9 نوفمبر 2015
والمدعى عليها لم تنجز ما التزمت به رغم التنبيه عليها طالبة الزامها بأن تؤدي لها
400.000.000 د بعنوان التسبقة المدفوعة و 48.000.000 د عن الفائض الإتفاقي
والفوائض المنجرة عن التأخير في الدفع بداية من 9 ديسمبر 2015 غلى تمام الخلاص و

59.770 د عن مصروف محضر التنبيه عدد 916 ومصروف محضر الإستدعاء للجلسة
والفي دينار عن أتعاب تقاضي وأجرة محاماة

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية بنابل حكمها عدد 30050
بتاريخ 2016/11/01 القاضي نصه : " ابتدائيا بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها
القانوني بأن تؤدي للمدعية في شخص ممثلها القانوني المبالغ التالية :

400.000.000 د لقاء التسبقة المدفوعة

32.000.000 د بعنوان الفائض الإتفاقي

104.615.000 د لقاء معلوم تسجيل وعد البيع

59.770 عن التنبيه عدد 619

300.000 د لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بما في
ذلك اجرة رقيم الإستدعاء للجلسة وقدرها 42.860 د وبرفض الدعوى فيما زاد على ذلك
وبقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا "

وحيث استأنفت المدعى عليها في الأصل الحكم فأصدرت محكمة الإستئناف بنابل
قرارها المشار اليه أعلاه

فتعقبته المستأنفة وورد بمستندات طعنها نعيها على القرار المطعون فيه بما يلي:

المطعن الأول المتمثل في تحريف الوقائع

بمقولة أن محكمة القرار المنتقد اعتبرت أنه من الثابت أن المصادقة على التقسيم الذي تقدمت
به المستأنفة كان بتاريخ 2016/4/25 والمصادقة الفعلية حصلت بتاريخ 16 ماي 2016 إلا
أن طلب المصادقة المقدم بتاريخ 2016/4/25 ليس بالطلب الأول بل هو آخر طلب بعد رفع
جملة جملة من التحفظات أثارها السلطات البلدية كما أن المصادقة الحاصلة ليست نهائية بل
هي مصادقة مع تحفظات يتعين على المعقبة رفعها ثم تقديم طلب آخر صحبة ما يفيد رفعها
حتى تتحصل على المصادقة النهائية ويتضح بذلك أن المعقبة لا تعد مماطلة إلا بعد حصولها
على المصادقة النهائية على مشروع التقسيم من بلدية نابل وتهيئته وتزويده بالكهرباء والغاز
والماء الصالح للشراب وربطه بشبكتي التطهير والإتصالات كالحصول على شهادة في رفع

اليد تهم المبيع يتعلق بالتحملات المسلطة على الرسم وبالتالي فمحكمة القرار المنتقد تكون قد حرفت الوقائع واتجه نقضه

المطعن الثاني المتمثل في ضعف التعليل

بمقولة أن المعقبة ليست مماثلة طالما أن الشروط التي علق عليها ابرام عقد البيع النهائي والمتمثلة في حصولها على المصادقة النهائية وعملا بالفصل 282 م إ ع "لا يلزم المدين بتعويض الخسارة إذا أثبت سببا غير منسوب إليه منعه من الوفاء أو أخره عنه..." ومن الثابت أن عدم اتمام عقد البيع النهائي مرده عدم الحصول على المصادقة النهائية على التقسيم من قبل البلدية وعليه فمحكمة القرار المنتقد التي اعتبرت أن المعقبة مماثلة لعدم ابرامها عقد البيع النهائي رغم مضي أجل عشرة أيام من تاريخ التنبيه عليها في حين أن شروط ابرام عقد البيع النهائي لم تتحقق بعد يورث حكمها ضعف التعليل واتجه نقضه

المطعن الثالث المتمثل في مخالفة القانون

بمقولة بأن الفصول الخامس والسابع والتاسع من عقد الوعد بالبيع تبين ان الإلتزام موقوف على شرط ويخضع تبعا لذلك إلى أحكام الفصل 242 والفصل 116 و 128 م إ ع التي خالفها الحكم المطعون

أ_ في ما يتعلق بمخالفة القانون بتحقيق شرط ابرام عقد البيع النهائي

مخالفة أحكام الفصل 145 و 144 و 128 م إ ع

بمقولة أن الفصل 144 م إ ع نص على أن "عمل أجل التوقيف كعمل شرط التوقيف وعمل أجل الفسخ كعمل شرط الفسخ" ونص الفصل 145 م إ ع على أن "الأجل يعتبر شرطا في منفعة المدين " ونص الفصل 128 م إ ع "يعد الشرط منعدما إذا كان الوفاء به متوقفا على مشاركة الغير وامتنع ذلك الغير عنها" ويتضح أن الشرط والأجل الذي انتفعت به المعقبة وعلق عقد ابرام عقد البيع النهائي عليه هو المصادقة النهائية على التقسيم من طرف بلدية نابل ومحكمة القرار المنتقد رتبت اثارا قانونية على شرط منعدم قد خالفت أحكام الفصل 144 و 145 و 128 م إ ع

في مخالفة احكام الفصل 242 م إ ع

بمقولة أنه على فرض وأن الشرط الذي علق عليه إتمام عقد البيع النهائي منتجا لأثاره القانونية فإن اتفاق الطرفين صريح وواضح ولا لبس يشوبه وهو ان الواعدة لا تكون ملزمة إلا بعد حصولها على المصادقة النهائية وهو ما لم يتحقق بالملف وتكون المحكمة التي اعتبرت أن الشرط قد تحقق لمجرد وجود مصادقة مع التحفظ تكون قد خالفت الفصل 242 م إ ع

في مخالفة القانون بتحميل المعقبة مصاريف التسجيل

بمقولة أن الفصل 12 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي أخضع عقد الوعد بالبيع للتسجيل وقد نص عقد الوعد بالبيع في فصله الثاني عشر على تحمل الموعد له لمصاريف العقد ولا شك أن مصاريف التسجيل من مصاريف العقد وعليه فالزام المعقبة بأدائها مخالف للفصل 12 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي والفصل 242 م إ ع طالبة بناء على ما سبق بسطه النقض مع الإحالة

وحيث وجوبا على مستندات التعقيب قدم الأستاذ "ع. ز." محامية المعقب ضدها تقريرا لاحظ فيه بالنسبة للمطعن المتعلق بتحريف الوقائع فإن المعقبة تقدمت إلى البلدية بمشروع التقسيم بتاريخ 2015/3/25 وحصلت على المصادقة الفعلية في 2016/5/16 وهو مايفيد عدم التزام المعقبة بالأجل المشروط بالعقد وهو 18 شهر نت تاريخ العقد الذي يعود إلى 2014/5/12 ما يقيم في جانبها المماثلة على معنى الفصل 268 م إ ع ويكون بذلك الشرط الفسخي المضمن بالكتب قد تحقق بين الطرفين وقد خلى الملف مما يفيد سعي المعقبة في اتمام التزامها والأسباب المحتج بها لتبرير التأخير في الحصول على المصادقة وعلى فرض صحتها لا يمكن معارضة المعقب ضدها بها ولا تعد من قبيل الأمر الطارئ أو القوة القاهرة وتكون محكمة القرار المنتقد قد أسست حكمها على ماله اصل ثابت بالملف واتجه رد المطعن مضيفا بالنسبة للمطعن المتعلق بمخالفة القانون فإن المعقبة بوصفها واعدة تعهدت باتمام جميع الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 5 من العقد في الأجل الإتفاقي وبالتالي فهي محمول عليها تنفيذ موجبات التقسيم والتأخير الحاصل مردود عليها ولا يمكنها الإستفادة من خطئها فلو قامت بواجباتها لتحصلت على المصادقة ومحكمة القرار المنتقد قد احسنت

تطبيق الفصل 242 م إ ع ورتبت النتائج القانونية على ما تم الإتفاق عليه بين الطرفين أما بالنسبة لمصاريف التسجيل ففسخ العقد يترتب عنه طبق فصله التاسع استرجاع الموعود له لكل ما دفعه من ضمن ذلك مصاريف التسجيل فضلا عن أن استرجاع مصاريف التسجيل يتنزل في اطار تعويض المعقب ضدها عما لحقها من خسارة طبق الفصل 278 م إ ع وعليه فالمحكمة أحسنت تطبيق القانون طالبا بناءا على ما سبق رفض مطلب التعقيب أصلا

المحكمة

عن جملة المطاعن لترابطها ووحدة القول فيها

حيث نعت المعقبة على محكمة القرار المنتقد اعتبارها أن المعقبة مباطلة والحال أن عدم تنفيذ التزامها المتمثل في ابرام البيع النهائي مرده عدم حصولها على المصادقة النهائية من البلدية والمصادقة التي تم الحصول عليها هي مصادقة مع عديد الإحترازاات وبات قرار المحكمة محرفا للوقائع ضعيف التعليل مخالفا للقانون متجه النقض

وحيث لا جدال في أن الإتفاق شريعة طرفيه وليس لأحدهما الغاء مقتضياته والتحلل منها بدون موافقة الآخر وفق ما تقتضيه أحكام الفصل 242 م إ ع

وحيث نص الفصل 144 م إ ع على أن "عمل أجل التوقيف كعمل شرط التوقيف وعمل أجل الفسخ كعمل شرط الفسخ "

وحيث يعتبر الأجل شرطا في منفعة المدين نفاذا لأحكام الفصل 145 م إ ع وحيث تبين بالرجوع إلى وعد البيع المحرر بتاريخ 9 ماي 2014 والمعرف عليه بامضاء الطرفين في 12 ماي 2014 أن طرفيه اتفقا على انجاز البيع النهائي عند حصول الواعدة بالبيع على المصادقة النهائية على مشروع التقسيم من طرف بلدية نابل في أجل أقصاه 18 شهرا من تاريخ الإمضاء على الكتب وإلا فإنه يفسخ بعد أجل عشرة أيام من تاريخ دعوة الواعدة لذلك ويسترجع الموعود له المبلغ المدفوع من طرفه في أجل اقصاه شهر يضاف له نسبة 8 بالمائة بعنوان فوائض

وحيث اتجهت إرادة الطرفين في قضية الحال بمقتضى عقد الوعد بالبيع إلى تعليق اتمام البيع النهائي على الحصول على المصادقة النهائية على التقسيم من بلدية نابل في أجل ثمانية عشر شهر من تاريخ إبرام عقد الوعد بالبيع

وحيث أن المدين لا يعد مماطلا عند فوات الأجل لما يكون له سبب صحيح يبرر عدم الوفاء بالواجب المحمول عليه بالإلتزام قانونا على معنى الفصل 268 م إ ع وحيث لا خلاف أن النكول هو السعي في التنصل من الإلتزام بدون وجه شرعي يبرره وذلك إما بالتصدي قسديا والإمتناع عن تنفيذ ما تعهد به في الأجل الإتفاقي أو بالتقاعس عن القيام بما يلزم لتنفيذ واجبه وفق ما ذكر

وحيث ثبت من خلال مراسلة البلدية أن المعقبة تقدمت لها بمطلب التقسيم بتاريخ 2016/3/25 أي خارج الأجل المتفق عليه بالعقد للحصول على المصادقة فحسب العقد يجب أن تكون المعقبة قد حصلت على المصادقة في نوفمبر 2015 ما يفترض معه أن تكون قد تقدمت بمطلب التقسيم في أوائل سنة 2015 كما أن المصادقة التي حصلت عليها المعقبة في 16 ماي 2016 تضمنت عديد الإحترازاات ما تكون معه ملزمة بتداركها وتقديم مطلب تقسيم حديث وقد خلى الملف مما يفيد قيامها بذلك

وحيث وخلافا لما دفعت به المعقبة فلا شيء بالملف يثبت أنها قد قدمت مطالب تقسيم سابقة للتاريخ المبين بمراسلة البلدية أو أنها سعت لتدارك الإحترازاات للحصول على المصادقة النهائية فضلا عن أن عدم حصولها على المصادقة النهائية في الأجل المتفق عليها وفي غياب ما يثبت تعنت البلدية يعتبر تقصيرا منها وتقاعسا في تنفيذ التزاماتها خاصة وأنها شركة محترفة ومختصة فلو قامت بما عليها لحصلت على المصادقة النهائية على التقسيم في الأجل القانونية

وحيث يخلص مما تقدم أن عدم انجاز البيع النهائي من قبل المعقبة لا يعزى لسبب شرعي تقتضيه أحكام تنفيذ الإلتزام ذات الصلة وإنما سببه تقاعس المعقبة عن القيام بالواجبات المحمولة عليها فوجود احترازاات من قبل البلدية لا تشكل قوة قاهرة أو أمر طارئ حالا دون تنفيذ الإلتزام بل يعني أن المعقبة لم تحترم الترتيب الجاري بها العمل وهو ما يشكل خطأ في جانبها لا يمكن تحميل أوزاره على المعقب ضدها فضلا على أنها لم تثبت إلى

تاريخ اللحظة تداركها للاحترازات وحصولها على المصادقة النهائية ما يقطع بنكولها وعدم تنفيذ التزاماتها

وحيث أن مصاريف التسجيل هي مصاريف تحملتها المعقب ضدها بموجب عقد الوعد بالبيع وطالما أن الفسخ تقرر بسبب المعقبة فإنها تكون محقة في المطالبة بالمبالغ التي دفعتها وفق ما تقتضيه أحكام البند التاسع من عقد الوعد بالبيع واتجه لذلك رد المطعن وحيث وبناء على ما سبق بسطه فإن محكمة القرار المنتقد لما أقرت حكم البداية القاضي بالفسخ وإلزام المعقبة بدفع ما تحملته المعقب ضدها زائد الفوائد تكون قد اسست قرارها على فهم سليم لأحكام القانون وعللت قرارها تعليلا مستساغا دون تحريف للوقائع أو هضم لحقوق الدفاع وجاء قرارها صائبا لم تنل منه مستندات الطعن واتجه ردها والقضاء برفض مطلب التعقيب أصلا

لهذه الأسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الأربعاء 03 جانفي 2018 عن الدائرة المدنية الرابعة والعشرين برئاسة السيدة جليلة نصرالله وعضوية السيدة أمال عباسي والسيدة رجاء الخضراوي وبمحضر المدعي العام السيدة لطيفة العرفاوي و مساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة البرقاوي./.

حرر في تاريخه