

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله وحده،

القضية عدد 40617

تاريخ القرار 24 ماي 2017

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 22 جويلية 2016 عدد 28711 من الأستاذ م.م.ب المحامي لدى التعقيب نيابة عن :

ش.ع.ش. في شخص ممثلها القانوني

ضد :

1- ف.ب.خ

2- ه.ب.ج.

نائبهما الأستاذ ع.و.ن المحامي لدى التعقيب.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 72136 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 25/12/2015 والقاضي "نهائيا بقبول الإستئنافين الاصيلي و العرضي شكلا و في الاصل بإقرار حكم البداية المطعون فيه و اجراء العمل به و تخطية المستأنفة بالمال المؤمن وتغريمها لفائدة المستأنف ضدهما سوية بينهما بأربعمائة دينار 400.000 د لقاء اجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليه "

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ م.خ. حسب محضره عدد 2633 بتاريخ 04 اوت 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 11 اوت 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذ نائب المعقب ضدهما بتاريخ 20/09/2016 و الرامية الى رفض مطلب اصلا متى قبل شكلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا و الحجز.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعيين في الاصل المعقب ضد هما الان بواسطة نائبهما لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضين انهما اشتريا من المدعى عليه شقة بعقد خطي مؤرخ في 21-10-2003 و مسجل في 01/11/2003 و بعد خلاص الثمن و اتمام عملية التقسيم الخاصة بالإقامة و افراد كل شقة موضوع التعاقد برسم مستقل باسم "ك" مسجل بالإدارة الجهوية للملكية العقارية بتونس تحت عدد 152880 تونس و حددت مصاريف ذلك بمبلغ 750 دينار مع 150 دينار لقاء اجرة تحرير الكتب التكميلي و تولى المدعيان خلاصه ال ان لمدعى عليها ماطلت في تسليم كتب تكميلي يحدد المساحة النهائية يحدد المساحة النهائية و طلبا بناء على ذلك و على احكام الفصول 242 و 631 من م م ا ع الحكم بالزام المدعى عليها بتمكين المدعيين بكتب تكميلي بغرض امضائه و تسجيله حتى يتسنى لهما ادراج مشتراهما بالسجل العقاري في ظرف شهر من الاعلام بالحكم و في صورة امتناعها بانتهاء الاجل فاعتبار الحكم يقوم مقام الكتب التكميلي و الاذن لحافظ الملكية العقارية بادراجه بالسجل العقاري و الزامها بان تؤدي للمدعيين المبالغ المالية التالية :

- 48.046 د لقاء مصروف التنبيه
 - 46.506 د لقاء مصروف محضر رد على تنبيه
 - 5000 د لقاء غرامة مماطلة و تأخير
 - 800 د لقاء اتعاب تقاضي و اجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية عليها
- بما في ذلك اجرة رقيم الاستدعاء.

و بعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 28456 بتاريخ 20/06/2013 و القاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها بإبرام كتب تكميلي مع المدعين يتم فيه التنصيص على المساحة النهائية للشقة موضوع عقد البيع المسجل في 01/11/2003 و قدرها 120 مم و ذلك في ظرف شهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم قابلا للتنفيذ و في صورة الامتناع بعد مضي ذلك فاعتبار هذا الحكم قائما مقام الكتب التكميلي كالزام المدعى عليها بان تؤدي للمدعين المبالغ المالية التالية

-اربعة و تسعين دينارا و مليمات 94.552 552 د لقاء اجرة محضر التنبيه و رد التنبيه .

- ثلاثمائة دينار 300 د لقاء اتعاب التقاضي و اجور المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك اجرة رقيم الاستدعاء و رفض الدعوى فيما زاد على ذلك كقبول الدعوى المعارضة شكلا و برفضها موضوعا .

فاستأنفته المحكوم ضدها ملاحظة ان المدعين في الاصل امتنعا عن خلاص المبالغ المتخلدة بذمتها بعنوان مصاريف النقابة دون موجب و تضمن عقد البيع في البند التاسع ان تتولى منوبته القيام بمهام النقابة الى حين تعيين رئيس لها و التزام المشترين بدفع مساهمتها في مصاريف ادارة المشترك و الوفاء بما التزم به صيانتها و قد تخلد بذمتها مبلغ 1.692308 د رفضا دفعه دون موجب و ان العقد شريعة الطرفين و انه لا يمكن امضاء عقد تكميلي دون الزام المدعين بدفع المستحقات المالية الراجعة لهما و ان الزام احد اطراف العقد يقتضي ان ينفذ الطرف الاخر ما التزم به و طلبت نقض حكم البداية و القضاء مجددا بعدم سماع الدعوى و احتياطيا تسجيل استعداد منوبته لإمضاء العقد التكميلي و اقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه و ذلك بإلزام المستأنف ضدهما بان يؤدي المبالغ المالية التالية .

1- 1692.308 د لقاء مساهمتها في مصاريف نقابة المالكين لقاء امضاء المستأنفة الكتب التكميلي المتعلق بالشقة .

2- 1000 دينار لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الاستئناف الحكم المشار اليه بالطالع استنادا الى ما الى ان تمسك المستأنفة بعدم ابرام الكتب التكميلي لعدم دفع المستأنف ضدهما لمساهمتها في نقابة المالكين مخالف لأحكام الفصل 246 من م ا ع لان ذلك الالتزامات ليس ناشئا عن عقد البيع مباشرة و لئن تم التنصيص عليه بكتب البيع انما هو التزام مستقل باعتبار انه تم تعيين البائعة المستأنفة نقيبا عن العقار و ان الدفع بعدم التنفيذ بجب ان يتعلق بذلك الالتزام و ان عقد البيع يرتب التزاما في جهة البائعة في ضمان الاستحقاق و نقل ملكيته للمشتري الامر الذي يرتب عليه بالنسبة للعقارات المسجلة كما هو الحال بالنسبة لعقار النزاع ان يتمكن المستأنف ضدهما الان ترسيم البيع بالسجل العقاري .

فتعقبته المستأنفة ناعية عليه خرق القانون :

بمقولة انه خلافا لما ذهبت اليه محكمة الحكم المطعون فيه فان رفضها امضاء عقد البيع التكميلي لفائدة الخصوم كان نتيجة امتناعها دون مبرر شرعي عن دفع المبالغ المتخلدة بذمتها بعنوان مساهمتها في مصاريف النقابة .

و قد تضمن عقد البيع المدلى به من قبل المعقب ضدهما في فصله التاسع ان تتولى المعقبة مهام تسيير النقابة الى حين تعيين رئيس لها و التزام المشتريين بدفع مساهمتهم في مصاريف ادارة المشترك و صيانتهم و انه من الثابت انه تخلد بذمة المعقب ضدهما مبلغ 1.692.308 د رفضا دفعه دون موجب قانوني و ان الشروط المضمنة بالعقد تمثل شريعة الطرفين و انه لا يمكن الزام منوبته بامضاء عقد بيع تكميلي دون الزام المعقب ضدهما بإتمام التزاماتها القانونية

و خلافا لما ذهبت اليه محكمة الموضوع فان العقد كل لا يتجزأ و ان احكام العقد تسري جميعها في حق الطرفين لزاما و التزاما و انه على طرفي التعاقد تنفيذ الالتزامات المحمولة عليهما كيفما اقتضته بنود العقود مع تمام الامانة و انه لا يمكن للخصوم طلب ابرام عقد البيع التكميلي دون اثبات دفعهما لمصاريف النقابة او عرضهما الوفاء بها كما يجب قانونا .

و انه تطبيقا للفصل 247 من م ا ع فانه يحق لمنوبته ان تدفع بعدم تنفيذ الالتزامات المحمولة على الخصوم و الامتناع عن امضاء عقد البيع التكميلي . و ان احكام الفصل 247 لا تختل اي استثناء

و ان محكمة الموضوع استندت الى عدم جواز رفض ابرام كتب البيع التكميلي استنادا الى امتناع المشتري من دفع مساهمات مصاريف النقابة لرفض امضاء عقد البيع التكميلي. باعتبار ان مساهمات مصاريف النقابة لا تعتبر التزاما ناشئا عن العقد مباشرة و انه خلافا لما ذهبت اليه فان المشرع لم يميز صلب الفصل 247 من م ا ع بين الالتزامات التي تقتضيها طبيعة العقد و الالتزامات التي ارتضاها الطرفان شروطا للتعاقد . و انه لا يجوز تأويل احكام القانون اذا كانت عباراته صريحة و ان محكمة الحكم المنتقد خالفت القانون و جانبت الصواب لما قضت على النحو السالف بيانه مما يجعل الحكم الصادر عنها متعين النقض .

الرد على مستندات التعقيب

حيث لاحظ نائب المعقب ضدهما ان الحكم الاستئنافي قد اصاب واقعا و قانونا ذلك انه بالاطلاع على حيثيات الحكم الاستئنافي نجده معللا تعليلا سليما و اجاب عن ردود المعقبة بإجابات قانونية لا تشوبها شائبة و قد دفع منوباه كل المصاريف و المبالغ المطلوبة مثل مصاريف عملية التقسيم و قدرها 750 دينار و بخلاص اجرة تحرير الكتب التكميلي بواسطة محام و قد قبلت المعقبة الصك البنكي عدد 5585191 المسحوب على البنك التونسي المضمن به مبلغ 150 د و مع ذلك امتنعت المعقبة على ابرام العقد التكميلي الامر الذي يعد تفصيا منها لالتزاماتها التعاقدية رغم قيام منوبيه بخلاص اجرة تحرير الكتب التكميلي مثلما وقع بيانه .

ويرجع سبب عدم دفع منوبيه لمساهمات النقابة لأنها ما زالت محل خلاف بين المعقبة و بقية المالكين و بمجرد ما يقع الاتفاق بين كافة الاطراف فان منوبيه لا يترددان لحظة لدفع مساهماتهما وطلب رفض مطلب التعقيب اصلا .

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بخرق القانون

حيث تمسك المعقب بخرق محكمة الحكم المطعون فيه الفصل 247 من م ا ع قولا ان احكامه لم تميز بين الالتزامات التي يخول للمدين الامتناع عن الوفاء بها في مواجهة طلب الدائن إلزامه بتنفيذ التزامه .

و حيث اقتضى الفصل 247 من م ا ع اذا كان الالتزام من الطرفين فلأحدهما ان يمتنع من اتمام ما عليه حتى يتم الاخر ما يقابل ذلك من العقد .

و حيث يؤخذ من مقتضيات الفصل المذكور ان الالتزام الذي يجوز للمدين الدفع بالامتناع بتنفيذه يجب ان يكون له ارتباط بالالتزام الذي يطالب الدائن بالوفاء به و حينئذ فان التزام البائع بتمكين المشتري بكتب تكميلي هو التزام اساسه واجب البائع بضمان نقل الملكية للمشتري لتمكينه من القيام بإجراءات ترسيم شراءه و هو يرتبط بواجبات المشتري الأصلية المتولدة عن عقد البيع و المتمثلة في دفع الثمن و من ثم فليس للبائع له ان يمتنع عن ابرام الكتب التكميلي إلا إذا لم يوفي معاقده بالالتزامات الاصلية المتولدة عن موضوع العقد .

و حيث و بناء على ذلك فان اعتبار محكمة الحكم المطعون فيه بأنه لا يجوز للبائع ان يدفع بعدم تنفيذ المشتري لالتزامه بدفع مصاريف النقابة ليمتنع بدوره عن تمكينه من كتب البيع التكميلي لكونه لا بتعلق بالالتزامات المتصلة بالالتزام الاصيلي ليس فيه خرق لأحكام الفصل 247 من م ا ع كما تمسك بذلك الطاعن و انما تكون بتمشيتها ذلك قد أحسنت تطبيق القانون باعتبار أن العبرة ليس بالتنصيص على الالتزام صلب العقد بل بمدى ارتباطه بالالتزام الاصيلي و اتجه لذلك رد هذا المطعن .

لذا ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و برفضه اصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 24 ماي 2017 برئاسة السيدة ماجدة بن جعفر وعضوية المستشارتين السيدة هالة البجار والسيدة ايمان الشرفي و بحضور المدعي العام السيد محرز الزواوي وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة سنية عبداوي.

حرر في
تاريخه