س*ع
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل **الحمـد لله**
محكمــة التعقيــب +++++++++
عـ*39812.2016ـدد القضيــة
تاريخــه: 04 ماي 2017

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 22 جوان 2016.

مـــن طــرف الاستـــــــاذ: "ب.ب.ا" المحــامي لــدى التعقيب.

نيابـــــة عـــن: "ص.م".

مقره بنهج 10062 عــ29ــدد الوردية مقره المختار بخصوص هذا الطعن بمكتب الاستاذ "ب.ب.ا" الكائن نهج علي البلهوان الكاف.

ضـــــد:

1/"ا.ب.س.ب.م.أ".

2/"ز.ب.م.ب.حرم "ا. أ".

مقرها بنهج تربة الباي تونس و نهج 10500 الوردية5.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عـ**50269**ـدد الصادر بتاريخ 29 أفريل 2014 عن محكمة الاستئناف بتونس.

والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بالقضاء بعدم سماع الدعوى واجراء العمل به فيما زاد على ذلك وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهما بثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء اتعاب التقاضي واجرة محاماة معدلة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بتاريخ 11 جويلية 2016 بواسطة عدل التنفيذ "ع.ر.ب".

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق الواجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه وصيغه القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي أنبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب لدى المحكمة الابتدائية بتونس2 بواسطة محاميه عارضا انه ابرم مع المطلوبين في الاصل المعقب ضدهما وعد بيع محل سكنى كائن بالوردية5 نهج 10500 ونص وعد البيع على ابرام عقد البيع النهائي في اجل اقصاه عام من ذلك التاريخ للحصول على الرخصة الادارية خلاله والا عاد الطرفان الى ما كانا عليه قبل تحرير وعد البيع وقد مر اكثر من 15 سنة دون الحصول على الترخيص الاداري وانحل العقد وجوبا طبق الفصل 126 من م ا ع وان عدم الحصول على الرخصة الادارية يمنع من اتمام العقد النهائي باعتبارها ركن من اركانه كما ا ن التزام الواعد برد ما قبضه انقضى بمرور الزمن وفق الفصل 402 م ا ع وان التزام الموعود لهما برد موضوع العقد يبرره لا غياب الترخيص الاداري وطلب الحكم باعتبار عقد وعد البيع المحرر بعدلي اشهاد بتاريخ 8 مارس 1996 منفسخا واخلاء المحل من المطلوبين وارجاعه للمدعي شاغرا من كل الشواغل مع الاذن بالنفاذ الفوري.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ1586ـدد بتاريخ 30 جانفي 2012 يقضي "ابتدائيا برفض الدعوى الاصلية وابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها

وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الاصل بإلزام المدعي بان يؤدي للمدعى عليهما معا ثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة معدلة من المحكمة.

وذلك بناءً على ان وعد البيع لم يتضمن شرط فاسخ والى ان الاجل انقضى دون ان يصرح الواعد بالانفساخ خلاله.

فاستأنفه المدعى في الاصل بواسطة محاميه الاستاذ "ح.د.ب" استنادا الى انه بمضي الاجل يصبح العقد لاغيا ولم يثبت المستأنف ضدهما السعي لإتمام البيع بالحصول على رخصة الوالي وعرض الثمن خاصة وان الشرط المتوقف عليه ابرام العقد النهائي هو شرط صحة وطلب النقض والقضاء من جديد لصالح الدعوى بانفساخ عقد وعد البيع واخلاء محل السكنى من المستأنف ضدهما او من حل محله وارجاعه شاغرا من كل الشواغل وتغريمهما بألف دينار اجرة محاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف بتونس قرارها عـ50269ـدد بتاريخ 29 أفريل 2014 السالف تضمين نصه اعلاه بناءً على ان وعد البيع غير معلق على اجل ولا شرط ولم يرتب وعد البيع اثرا لمخالفة الشرط المقترن بالأجل والى تصادق الطرفين على دفع كامل الثمن وتحوز الموعود لهما بالعقار وتنازل المستأنف عن الاجل.

فتعقبه المدعي في الاصل بواسطة محاميه الأستاذ "ب.ا" ناسبا له ما يلي:

1//المطعن الاول: تحريف الوقائع

بمقولة انه خلافا لما ورد بالحكم المطعون فيه فان وعد البيع متوقف على ترخيص الولاية وان الشرط المعلق عليه الوعد مرتبط باجل محدد بصفة صريحة لا يتجاوز العام بدءا من تاريخ العقد وما ذهب اليه الحكم المنتقد من ان وعد البيع لم يكن معلقا على حادثة محددة باجل معين فيه تحريف للوقائع ومن جهة اخرى فقد تضمن وعد البيع ان الثمن 28 الف دينار تدفع للواعد 15 الف دينار حال امضاء العقد والباقي وقدره 13 الف دينار عند تحرير العقد النهائي بعد الحصول على رخصة الوالي

وفي اجل لا يتجاوز السنة وان ما ورد بالحكم المنتقد من اثبات الوفاء بكل الثمن وحيازة موضوع الوعد فيه تحريف لعبارات العقد كما نفى القرار المنتقد اشتراط شرط فاسخ في وعد البيع رغم التنصيص صراحة بوعد البيع بانه في صورة عدم الموافقة يلتزم الواعد بإرجاع القسط الذي قبضه الموعود لهما ومبلغه 15 الف دينار وكانت عبارات الكتب معبرة عن ارادة الطرفين على انفساخ الوعد بمرور عام دون الحصول على رخصة الوالي وهو ما يؤكده التزام الواعد بإرجاع مبلغ 15 الف دينار المبلغ المعجل من الثمن وجاء بذلك الحكم المطعون فيه خارقا للفصل 123 فقرة5 من م م م ت لتحريف الوقائع.

المطعن الثاني: خرق القانون

بمقولة ان صيرورة وعد البيع بيعا باتا موقوفة على حصول شرط في اجل محدد بعد انقضائه التزم الواعد بترجيع ما قبضه وان حوز موضوعه موقوفا على حادثة محددة في الزمن وهو تحرير البيع النهائي اثر انتهاء العام وعلاقة الطرفين تحكمها قواعد الفصول 123 و126 و137 من م ا ع ولما كان الوعد موقوفا على شرط محدد باجل أولا ولم يتحقق الشرط عند انتهاء الاجل ثانيا وبلغ الواعد للموعود لهما انذارا بالإنجاز او الفسخ ثالثا فان تجاوز المحكمة تلك القواعد والقول بعدم انطباق الفصل 126 من م ا ع على النزاع فيه خرق للفصل المذكور وللفصول 123 و137 من م ا ع وقد ذهبت محكمة التعقيب في قرارات سابقة بان وعد البيع الذي يحدد اجل يصبح في حل بعد مضي الاجل وهو ما اقره الفقه كذلك من كون الالتزام المعلق على وقوع حادث في وقت معين فان انصرام الوقت دون حصول الحادث يجعل الشرط غير محقق.

المطعن الثالث: اضطراب التعليل وعدم وضوحه

بمقولة انه ورد بحيثيات الحكم المطعون فيه ان عدم الحصول على رخصة الولاية لا يفسخ وعد البيع وانما هو دفع يقع التمسك به في إطار طلب اتمام البيع النهائي وهو ما يطرح

التساؤل عن معنى المقصود من ذلك وهو ما يمثل سوء تعليل وطلب قبول التعقيب شكلا واصلا والنقض مع الاحالة.

المحكمـــــــة

عن جملة المطاعن لترابطها واتحاد القول فيها:

حيث من المعلوم ان الفسخ باعتباره جزاء عدم تنفيذ احد الطرفين لالتزاماته الناشئة عن عقد ملزم للجانبين يكون اما بشرط فاسخ او بموجب القانون وفق مقتضيات الفصل 273 من م ا ع، وعليه فان اعتبار محكمة الحكم المطعون فيه ان عدم وجود شرط فاسخ يحول دون فسخ وعد البيع لا يجد له سند في القانون ذلك ان الفسخ كما يكون باتفاق الطرفين بإدراج شرط فسخي في العقد بأن يشترط العاقدان ان عدم وفاء احدهم بما التزم به يوجب فسخ العقد فينفسخ العقد بمجرد وقوع ذلك طبق احكام الفصل 274 من م ا ع، يكون الفسخ ايضا بالقانون بما يخول معه لاحد طرفي العقد اذا اخل معاقده بما التزم به وتأخر عن الوفاء الالتجاء للقضاء لطلب الفسخ ومحكمة القرار المطعون فيه حين قصرت الفسخ على وجود شرط فسخي بالعقد دون الفسخ بالقانون تكون قد جانبت الصواب واورثت قضاءها خرقا للقانون موجبا للنقض.

ولهـــذه الأسبـــاب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 04 ماي 2017 عن الدائرة المدنية الرابعة المتركبة من رئيسها السيد المنصف الكشو وعضوية المستشارتين السيدتين نجوى الغربي ولبنى الرقيق وبمحضر المدعي العام السيد لطيف البدوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة زينب السبوعي.

وحـــرر في تاريخـــه