

الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
محكمة التعقيب  
\* ع-38002 دد القضية  
تاريخه: 2017/03/15

### أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/05/09 من الأستاذ  
"خ.ش" المحامي لدى التعقيب.  
نيابة عن : "م.ت".  
ضدّ : "ي.ص" محاميه الأستاذ "ش.غ".  
طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 45039 الصادر بتاريخ  
2016/02/11 عن محكمة الاستئناف بالمنستير.  
والقاضي : "نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي  
الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديله بخصوص ما قضى به من إلزام  
المستأنف المطلوب في الأصل بترجيع لما قدره سبعة آلاف وخمسمائة دينار  
(7.500د) وذلك بالترفيغ فيه إلى اثني عشر ألفا وخمسمائة دينار (12.500د)  
وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة  
المستأنف ضدّه بثلاثمائة دينار (300د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة المحاماة.  
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدّه بواسطة عدل  
التنفيذ الأستاذ "اب" حسب محضره عدد 109299 بتاريخ 2016/06/01.  
وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة  
في 2016/06/03 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.  
وبعد الاطلاع على مذكرة الردّ على تلك المستندات المقدمة في  
2016/06/29 من الأستاذ "ش.غ" نيابة عن المعقب ضدّه.

والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.  
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية  
إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.  
وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما  
يلي:

### من حيث الشكل :

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

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى  
عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده) لدى محكمة البداية عارضا أنه أبرم  
عقد وعد بيع بوصفه موعودا له مع المطلوب بوصفه واعدا بموجب الحجة  
العادلة المحررة من عدلي الاشهاد "س.م" وجليسا بتاريخ 2009/06/22  
مسجلة بالقباضة المالية بتاريخ 2010/09/20 تعلق موضعها ببيع جميع الدار  
الصالحة للسكنى بثمن جملي قدره خمسة وعشرون ألف دينار قبض منها الواعد  
عشرون ألف دينار وتم الاتفاق على أن يقع دفع الباقي وقدره خمسة آلاف دينار  
في أجل أقصاه سنة من تاريخ الوعد أي في موفى شهر جوان 2010 إلا أن  
المطلوب ماطل في إبرام عقد البيع رغم التنبيه عليه مما اضطره إلى القيام  
بقضية في إمضاء كتب البيع النهائي رسمت تحت عدد 885 صدر فيها الحكم  
بتاريخ 2010/06/28 يقضي بعدم سماع الدعوى وصادر في شأنه القرار  
الاستئنافي عدد 38895 بتاريخ 2013/04/18 يقضي برفض الدعوى وذلك  
بناء على أن الموعود ببيعه يمثل محل الزوجية بالنسبة للواعد والذي اختار مع  
زوجته نظام الاشتراك في الأملاك صلب عقد زواجهما السابق تاريخ إبرامه  
لتاريخ إبرام وعد البيع لهذا واستنادا إلى أحكام الفصول 268 و269 و273 و71  
من م م م ع طلب الحكم بالإزام المطلوب بإمضاء عقد البيع النهائي بخصوص  
النصف الشائع من محل النزاع وفي صورة رفضه أو تقاعسه باعتبار هذا الحكم

يقوم مقام البيع كالإزامه بأن يرجع له المطلوب مبلغ (12.500د) مع أجرة حمامة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 33413 بتاريخ 2014/05/28 يقضي ابتدائيا بإلزام المدعي عليه بإبرام عقد البيع النهائي في حدود النصف شائعا من محل السكنى موضوع عقد الوعد بالبيع بالحجة العادلة المؤرخ في 22 جوان 2009 والخالص معلوم نقله في 20 سبتمبر 2010 ولفائدة المدعي وذلك في أجل أقصاه شهرا واحدا من صيرورة هذا الحكم باتا وفي صورة الرفض فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام البيع النهائي كالإزامه بأن يؤدي إلى المدعي مبلغ سبعة آلاف وخمسمائة دينار (7.500.000د) بعنوان المبلغ الزائد عن ثمن النصف الشائع الواقع دفعه وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه له بثلاثمائة دينار (300د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة حمامة.

فاستأنف نائب المطلوب المحكوم ضده الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء بعدم سماع الدعوى وذلك بناء على بطلان عقد وعد البيع استنادا إلى أحكام الفصل 551 من م إ ع وباعتباره عقدا سوريا أبرم باتفاق مع المستأنف ضده، إضافة إلى مماثلة المدعي في اتمام البيع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف قرارها عدد 45039 السالف بيان نصه بالطالع.

فتعقبه نائب المستأنف القرار المذكور ناعيا عليه:

### **1/ خرق أحكام الفصل 248 من م م م ت:**

قولا بأن الدعوى الحالية استندت إلى القرار الاستئنافي عدد 38895 الذي كان فيه القاضي السيد "م.م" من بين الهيئة التي أصدرته والذي سبق له بذلك إبداء رأيه في صحة عقد وعد البيع من عدمه وشمول الهيئة التي أصدرت القرار المنتقد لنفس القاضي يجعل قرارها مخالفا لأحكام الفصل 284 من م م م ت بما يوجب نقضه.

## 2/ خرق أحكام الفصول 551 و325 و289 و290 و294 و246 من م ا

ع:

قولاً بأن محكمة القرار المطعون فيه أساءت تطبيق القانون وخالفت أحكام الفصلين 551 و325 من م ا ع لما استندت على قاعدة من أمكنه الأكثر أمكنه الأقل في حين أو وعد البيع كان باطلاً ولا يرتب آثاراً قانونياً لتعلقه بمحل الزوجية الخاضع لاشتراك في الملك بموجب عقد الزواج.

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد قد أساءت تطبيق القانون لما عللت قضاءها بكون المنازعة بخصوص تأمين باقي الثمن غير منتجة في قضية الحال طالما ثبت أن المستأنف ضده دفع عند إبرام وعد البيع مبلغاً يفوق ثمن نصف العقار ويظل غير ملزم بالتأمين وهو تعليل لا يستقيم إذ أن العقد تعلق بكامل العقار لا نصفه ولا بإبراء ذمته كان يتوجب على الموعود له دفع ما تبقى من الثمن المتفق عليه في الأجل المتفق عليه في العقد وفق أحكام الفصول 289 و290 و294 من م ا ع وبذلك يظل وعد البيع غير ناتج لآثاره تطبيقاً لأحكام الفصل 246 من م ا ع بما يجعل القرار المنتقد خارقاً لهذه الفصول حرياً بالنقض.

### 3/ ضعف التعليل:

قولاً بأن إقرار محكمة القرار المطعون فيه يكون البيئة المحتكم إليها في القضية عدد 29341 لم تعد بكون عقد البيع يتعلق ببيع محل سكنى المعقب وإنما تفيد كونه حرراً لضمان دين بذمة هذا الأخير لفائدة المعقب ضده وخلافاً لما انتهت إليه المحكمة يعزر الدفع بصورية العقد المتمسك به وبذلك بالقول يكون الدفع بالصورية تعوزه الجدية دون تعليل سليم من الناحية القانونية يجعل قرارها حرياً بالنقض.

ومن جهة أخرى فاكتفاء محكمة القرار المطعون فيه بالترفيف في مقدار المبلغ المحكوم به لم يكن معللاً بما يجعل قرارها حرياً بالنقض.

### 4/ هضم حقوق الدفاع:

قولاً بأن محكمة القرار المطعون فيه لم تجب عن الدفع المتمسك به من المعقب المتمثل في عدم اتصال القضاء بموضوع القرار الاستئنافي عدد 38895 سند الدعوى والذي انتهت فيه المحكمة إلى كون عقد وعد البيع لا يسوي إلا على

مناب الواعد من العقار المشترك بينه وبين زوجته وهو ما يشكل هضما لحقوق الدفاع موجبا للنقض.

## المحكمة

**عن المطعن الأول المأخوذ من خرق أحكام الفصل 248 من م م م ت:**

حيث أن الفقرة الخامسة من الفصل 248 من م م م ت تجر على القاضي مباشرة النوازل التي سبق له إعطاء رأيه فيها، ومشاركة أحد القضاة في الهيئة التي أصدرت القرار المطعون فيه وفي الهيئة التي أصدرت القرار الاستئنافي عدد 38895 بتاريخ 2013/06/22 لا تدخل تحت طائلة هذا التحجير لاختلاف موضوع القضيتين إذ أن قضية الحال تتعلق بطلب إلزام الواعد المعقب بإبرام عقد البيع في حدود النصف الشائع من العقار الموعود ببيعه الراجع له بالملك بعدما استحال إبرامه بخصوص كامل العقار نفاذا للقرار الاستئنافي المذكور ويظل بذلك الطعن بخرق محكمة القرار المنتقد لأحكام الفصل 248 من م م م ت في غير طريقه ومتعين الرد.

**عن المطعن الثاني المأخوذ من خرق أحكام الفصول 551 و325 و289**

**و290 و294 و246 من م ا ع:**

حيث أن القاعدة العامة الواردة بالفصل 551 من م ا ع تمنع على الشخص أن يمنح غيره أكثر مما لنفسه من الحقوق، وما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد من إلزام الواعد بإبرام عقد البيع في حدود النصف الشائع من العقار الموعود ببيعه والراجع بالملك له انطوى على حسن تطبيق للقاعدة العامة مناط الفصل المذكور واستنادها في قضائها إلى قاعدة من أمكنه الأكثر أمكنه الأقل ولئن لا تعد السند القانوني الصحيح لتبرير قضائها إلا أن ذلك لا يبزر نقض قرارها طالما أن النتيجة المتوصل إليها متفقة مع القاعدة القانونية العامة بما يحتم رفض المطعن في خصوص ذلك.

وحيث أن إبطال عقد وعد البيع المبرم بين طرفي القضية جزئياً لثبوت ملكية الغير للنصف الشائع من العقار الموعود ببيعه أمر جائز إعمالاً لأحكام الفصل 327 من م ا ع التي تجيز إبطال جزء من الالتزام القابل للقسمة وإبقاء الجزء الآخر قائماً ويستمر بصورة عقد خاص، ومن ثمة فأثر البطلان المحدد بالفصل 325 من المجلة المذكورة لا يطل إلا التزام المعقب ببيع نصف العقار الشائع الراجع بالملكية لزوجته وهو ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد بحسن تطبيق لأحكام الفصل 325 المذكور خلافاً لما تم الطعن به.

وحيث ولما كان ثابتاً من وعد البيع موضوع التداعي وأن دفع باقي الثمن من قبل الموعود له لم يكن شرطاً لإتمام البيع النهائي فاحترام أجل دفعه من عدمه وتاريخ براء ذمة الموعود له المعقب ضده من ذلك لا تأثير له على الطلب بإبرام عقد البيع النهائي موضوع قضية الحال، هذا واستناد محكمة القرار المنتقد لقيمة المبلغ المدفوع عند إبرام عقد وعد البيع لاعتبار عدم لزوم الموعود له بالبيع بتأمين باقي الثمن المتفق عليه لا عيب شابه وانبنى على حسن تطبيق لأحكام الفصل 246 من م ا ع طالما ثبت استحالة وفاء الواعد بكامل التزامه وذلك ببيع كامل العقار بما يحول دون مطالبة معاقده بخلاص باقي الثمن وظل بذلك هذا الفرع من المطعن فاقد للوجاهة ومتعين الرد كذلك.

### عن المطعن الثالث المأخوذ من ضعف التعليل:

حيث وخلافاً لما تم الطعن به فإن محكمة القرار المنتقد قد عللت قضاءها بالترفيح في قيمة المبلغ الواجب إرجاعه للموعود له المعقب ضده وحددته بالنظر لقيمة الثمن الجملي المتفق عليه صلب عقد وعد البيع والمتعلق بكامل العقار ولزوم الواعد بإبرام عقد البيع في حدود النصف الشائع من العقار بعدما ثبت لها قبض هذا الأخير مبلغ عشرين ألف ديناراً عند إبرام وعد البيع حسب العقد وتأمين مبلغ خمسة آلاف دينار لفائدته حسب الوصل عدد M024626 المؤرخ في 20/06/2012 وكان بذلك قضاؤها معللاً تعليلاً سليماً مستمداً من مؤيدات الدعوى بما يحتم رد هذا الفرع من المطعن لعدم وجاهته.

وحيث أن تعليل محكمة القرار المنتقد ردها للدفع المتعلق بصورية عقد وعد البيع موضوع هذا التداعي لم يكن مستندا إلى تصريحات الشهود الواقع تلقيها في القضية موضوع الحكم الابتدائي عدد 29341 وإنما على أساس وضوح اتفاق الطرفين حول موضوع وعد البيع المذكور وعدم الإدلاء بكتب يناقض مضمونه وهو ما يفيد أن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار ما سجل من تصريحات للشهود وهو تعليل مستساغ متماش مع مظروفات الملف وحججها خاصة منها محضر الرد على التنبيه عدد 9086 الصادر عن المعقب الذي لم يتضمن نزاعا حول طبيعة عقد وعد البيع بما يجعل ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد من عدم جدية الدفع بصورية هذا العقد قائم على أساس من الواقع والقانون ويحتم رد هذا الفرع من المطعن كذلك.

#### **عن المطعن الرابع المأخوذ من هضم حقوق الدفاع:**

حيث أن غض محكمة القرار المنتقد الطرف عن الرد عن الدفع المثار لديها من المستأنف المعقب المتعلق بعدم صيرورة القرار الاستئنافي عدد 38895 باتا لا يشكل هزما لحقوق الدفاع طالما أن قضاءها لم يكن مستندا إلى القرار المذكور المختلف موضوعه عن موضوع قضية الحال الذي تولت البت فيه والمتعلق بإبرام عقد البيع في حدود النصف الشائع من العقار الموعود ببيعه الراجع له بالملك دون النصف المتبقي الراجع بالملك لزوجته، وتظل محكمة الموضوع غير ملزمة بالرد إلا على الدفوع المؤثرة على وجه الفصل وموضوع القرار الاستئنافي المذكور كان غير مؤثر على وجه الفصل في هذا التداعي بما يحتم رد هذا المطعن كذلك.

#### **ولهذه الأسباب**

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

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 2017/03/15 عن الدائرة  
الثامنة برئاسة السيدة مفيدة الشوالي وعضوية المستشارتين السيدتين سهام  
الصمادحي وبسمة بودن بحضور المدعي العام السيد مصدق مصدق ومساعدة  
الكاتبة السيدة حنيفة سعدي.

**وحرر في تاريخه**