

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *** المحامي لدى التعقيب في 9/10/2023 المضمن تحت

عدد 51788

في حق: شركة " Ste *** في شخص ممثلها القانوني

الكائن مقرها الاجتماعي بالمركب *** والمعينة محل محابرتها لدى محامها الأستاذ *** الكائن بعدد ****.

ضد: الكائن *** والمعين محل محابرتة بالمحل التجاري عدد ****.

طعنا في القرار الاستئنائي عدد 78559 الصادر بتاريخ 28/2/2023 عن محكمة الاستئناف بتونس القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه اصلا وقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ *** حسب المحضر عدد 38126 بتاريخ 1/11/2023 والمقدمة الى كتابة المحكمة بتاريخ 8/11/2023 وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وبعد الاطلاع على أوراق القضية وبعد المفاوضة بجزرة الشورى صرح علنا بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفي مطلب التعقيب جميع شكائاته وصيغته القانونية مناط احكام الفصل 175 وما بعده من م م م مما ينتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعى في الأصل والمعقب ضده الان امام محكمة البداية عارضا أنه بمقتضى الكتب الخطي المؤرخ في 10/01/2019 والمسجل بالقباضة المالية بجي التضامن في 11/01/2019 قام بالتفويت للمطلوبة بالبيع بعمية كل من شقيقه الراشدين *** و *** في جميع 151601 جزء فقط على الشيعاء تؤخذ بالتساوي بينهم من المنابات المتبقية لهم بالعقار المسمى **** موضوع الرسم العقاري عدد *** والممثل في قطعة أرض فلاحية بيضاء موضوع القطعة عدد 16 من مشروع مثال التقسيم وتم تحديد الثمن الجملي للعقار ب 9.000.000.000 دينار ومناب المدعي من الثمن هو 3.020.000,000 دينار لم يتسلم منها سوى 2.920.000,000 د وقيمت المطلوبة مدينة له ب 100,000,000 دينار تدفعها عند أفراد العقار برسم عقاري مستقل وقد قامت المدعية بتسجيل مشتراها بتاريخ 26/04/2019 وأفردته برسم عقاري خاص تحت عدد *** منوبة دون أن

تؤدي ما عليها رغم التنبيه عنها بتاريخ 2020/07/10 وانتهى إلى طلب الحكم بإلزام المطلوبة بأن تؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية:

100,000,000 لقاء خلاص باقي ثمن المبيع موضوع عقد البيع المسجل بتاريخ 2019/01/11 غرامة حرمان تدفع بحساب 500 دينار عن كل يوم تأخير بداية من تاريخ التنبيه القائم مقام الايجاب الموافق 2020/07/10 الى تمام الخلاص النهائي.

360,116 د لقاء مصروف محضر التنبيه القائم مقام الايجاب .

1500 دينار لقاء أتعاب المحاماة.

56,000 د لقاء مصروف الاستدعاء للجلسة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها مع حفظ الحق فيما زاد

على ذلك.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 94350 بتاريخ 2021/6/25 القاضي ابتداءً

بالزام المدعي عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي:

مائة ألف دينار (100.000.000) لقاء باقي مناب المدعي من ثمن المبيع موضوع عقد البيع المحرر في

2019/01/9 والمعرف عليه بإمضاء الطرفين في 10 جانفي 2019 .

مائة وستة عشر دينار و 360 مليمات (116.360) لقاء أجرة محضر تنبيه عدد 5344 بتاريخ 2020/7/10

خمسائة دينار (500.000) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة. وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك أجرة

الاستدعاء للجلسة وقدرها ستة وخمسون دينار (56.000) ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

فاستأنفته المدعي عليها في الأصل وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار

عدد 78559 المضمن نصه أعلاه .

فتعقبته المستأنفة ناعية عليه ما يأتي:

المطعن الاول :سوء تطبيق القانون :

1/ خرق الفصل 675 من م ا ع :

قولاً أن محكمة الاستئناف اساءت تطبيق احكام الفصل 675 من م ا ع باعتبار أن المعقب ضده الآن لم يقيم

باحترام احكام و مقتضيات الفصل 675 من م ا ع ذلك انه و على خلاف ما جاء بالقرار الاستئنافي فانه لم يقع تسليم

المبيع إلى المعقبة وفق ما تم الاتفاق عليه بعقد البيع وانه و في نطاق تكريس عملية الشراء من المعقب ضده و باقي الشركاء

و افراز المعقبة بالقطعة موضوع البيع فقد تم اعداد مثال موقعي للقطعة المباعة ملونة باللون الاصفر وتحمل عدد 16 و

امضى عليها جميع المالكين في العقار و ان المعقب ضده التزم مع باقي المالكين بموجب الفصل الثالث من عقد البيع بالزام

باقي المالكين على الشياح بالعقار بالإمضاء على كل الوثائق والامثلة التي تعرضها عليهم المشتري بغرض اتمام اجراءات

تخصيصها للمناوبات المشاعة المتعاقد عليها بمقتضى عقد البيع و افرازها برسم عقاري مستقل و ايضا بمصادقة هؤلاء الشركاء

حضوريا على امتياز العارضة بالمبيع وصفا و حداوانه و رغم ما نص عليه الفصل 11 من عقد الشراء من التزام بمضاء كل

الكتائب التوضيحية أو التكميلية لهذا العقد والمستوجبة لترسيمة بالسجل العقاري كلما طلب من البائعين ذلك إلا أن

المعقب ضده الآن رفض ذلك و ماطل في الإمضاء رغم توجيه المنوية تنبها اليه لهذا الغرض إضافة إلى عرض الكتب

التوضيحية للامضاء و انه و بسبب ذلك النكول فقد اضطرت المعقبة إلى التوجه إلى المحكمة العقارية والقيام بمطلب

الافراز منها برسم عقاري مستقل و أن تسوية الوضعية كانت عن طريق مطلب تعيين قامت به أمام المحكمة العقارية

وهو أمر لم يكن من المقرر اجراؤه لولا مماطلة المعقب ضده وتعنته في ابرام الكتب التوضيحية بين الطرفين فانه لا يعتبر

تسلما منه للمبيع في هذا الصدد فانه طالما أن المعقب ضده لم يقيم بالإبقاء بما تم الاتفاق عليه صلب الفصل 11 من عقد

الشراء الميرمفانه لا مجال لتطبيق احكام الفصل 675 من ماع في قضية الحال باعتبار أن التسليم كان معيبا في قضية الحال. و أن تطبيق محكمة الاستئناف لاحكام هذا الفصل كان مجانيا الصواب خاصة وأن فيه تعدد على العقد المبرم بين الطرفين و الذي استبعدته محكمة الاستئناف واخذته على عموميته دون التمعن في فصوله التي تعتبر شريعة فيما بين المعقبة و البائعين لها.

2/ خرق الفصول 242 و 246 و 247 من مجلة الالتزامات :

قولا ان المعقب ضده الآن نكل عن الالتزام المحمول عليه بعقد الشراء وهو إمضاء العقود التكميلية ما ادى الى عرقلة ترسيم شراء المعقبة و بالتالي بتسليم المبيع فعليا باعتبار انه في العقارات المسجلة فانه لا يحتج بالملكية الا من تاريخ الترسيم وذلك عملا بأحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية و انه لا يحق للمعقب ضده الآن التمسك بحقه في تسلّم باقي الثمن طالما انه لم يوفي من جهته بالالتزام المحمول عليه بعقد الشراء المبرم بين الطرفين وأن هذا الأمر لم تأخذه محكمة الاستئناف بعين الاعتبار مما جعل حكمها خارقا للقانون.

3/ تعسف المحكمة على المعقبة وحرمانها من حقها في تفعيل احكام الفصل 309 من مجلة الالتزامات و العقود :

قولا ان مماطلة المعقب ضده كبدت المعقبة خسائر كبيرة ناجمة عن التأخر في استغلال العقار ولاعتبار انه من حق المعقبة جبر ضررها فقد قامت بمسك باقي ثمن الشراء عملا بالفصل 309 من م ا ع وأن انكار المحكمة لهذا الحق المخول قانونا للمعقبة فيه هضم فادح لحقوقها و سوء تكييف لدفعاتها

3/ سوء التكييف وضعف التعليل :

قولا أن المحكمة اساءت التكييف أيضا باعتبار أن الأمر ليس مناط تطبيق الفصل 374 من م ا ع كما اكتفت في تعليل حكمها بالاستناد على احكام الفصلين 675 و 374 من م ا ع وهو أمر لم يكن في محله قانونا و فيه خرق صريح للاتفاق المضمن بعقد الشراء المبرم بين الطرفين واضرار بحقوق المعقبة بما يجعل قضاءها مستهدف النقض .

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بسوء تطبيق القانون في كافة فروعه لتداخلها ووحدة القول فيها :

حيث ان التزام المشتري منحصر في امرين وهما دفع الثمن وقبض المبيع عملا بالفصل 675 من م ا ع وحيث تبين بالرجوع الى أوراق الملف ان ملكية المبيع قد انتقلت فعلا الى المعقبة بوصفها مشتريه وانه تم تخصيص مشتراها برسم عقاري مستقل على النحو المضمن بشهادة الملكية المظروفة بالملف بما يكون معه الشرط المضمن بالفصل الثاني من عقد البيع المبرم بين الطرفين قد تحقق وليس على المعقبة حينئذ وبوصفها مشتريه سوى أداء باقي ثمن المبيع عملا بالفصل 675 من م ا ع سالف الذكر.

وحيث ان ما اثارته المعقبة من دفع تخص التأخير في إتمام إجراءات افراد مشتراها برسم عقاري مستقل ومماطلة المعقب ضده في إتمام الكتائب التكميلية والتوضيحية التي تمكنها من إتمام تلك الإجراءات لا يقوم في معارضة المعقب ضده بالدفع بعدم التنفيذ لحرمانه من باقي ثمن المبيع طالما تحقق الشرط التعاقدى وهو انتقال ملكية المبيع اليها ووضع يدها عليه واقعا وقانونا .

وحيث ان محكمة القرار المنتقد لما ردت دفع المعقبة بعدم التنفيذ او اجراء المقاصة لعدم توفر شروطها مناط الفصل 374 من م ا ع او ممارسة حق الحبس على معنى الفصل 309 من م ا ع لثبوت قيام المعقبة بدعوى مستقلة في جبر الضرر وغرم الخسارة الناجمة عن مماطلة المعقب ضده في ابرام الكتائب التكميلية لتخصيص المبيع برسم عقاري مستقل والتي لا تزال على بساط النشر تكون قد احسنت تطبيق موجبات الفصلين المذكورين سيما وانه لا خشية

على المعقبة من ضياع حقها في طلب جبر ضررها متى ثبت تحققه طالما كان الطلب مناطه موضوع قضية مستقلة لم تحسم بعد .

وحيث ان ما انتهت اليه محكمة القرار المنتقد كان مؤسسا واقعا وقانونا في تعليل سليم لاسانيده مستمد مما له اصل ثابت باوراق الملف دون خرق للقانون او هضم لحق الدفاع بما يتعين معه رد الدفع المثار في كافة فروعته .

لذا ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 24 افريل 2024 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرون المتألفة من رئيستها السيدة آية بن ملوكة والمستشارتين السيدتين نجوى الشريف وسمية خيار الدين بمحضر المدعى العام السيد مصطفى العجيمي ومساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد .

وحرر في تاريخه .