

الجمهورية التونسية

وزارة *****

محكمة التعقيب

ع*69293.2024دد القضية

تاريخ القرار 14 جوان 2024

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 11 مارس 2024 من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب

نيابة عن :- *****

ضد - ***** نائبه *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 66267 الصادر بتاريخ 13 ديسمبر 2023 عن محكمة الاستئناف ***** والقاضي نهائياً بقبول الاستئناف شكلاً وفي الأصل ينقض الحكم الابتدائي والفضاء من جديد بعدم سماع الدعوى الأصلية وقبول الدعوى المعارضة شكلاً واصلاً والزام المستأنف ضده بإبرام عقد البيع النهائي موضوع عقد الوعد بالبيع المحرر بالحجة العادلة في 07 نوفمبر 2019 والمسجل بالقباضة المالية ***** في 12 نوفمبر 2019 في ظرف شهر من تاريخ صيرورة هذا القرار قابلاً للتنفيذ وفي صورة نقاعسه أو امتناعه عن اتمام ذلك فاعتبار هذا القرار قائماً مقام البيع النهائي واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده وتغريمه لفائدة المستأنف بسبعمائة دينار (700.000 د) عن اتعاب التقاضي واجرة المحاماة عن الطرفين .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده طبق القانون بواسطة عدل التنفيذ ***** بتاريخ 13 مارس 2024 حسب رقمه عدد 21676

وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المودعة بكتابة المحكمة في 25 مارس 2024 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة في 28 ماي 2024 والرامية إلى قبول التعقيب شكلاً واصلاً والنقض والاحالة والاعفاء

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف نائب المعقب ضده الأستاذ *****

وبعد الاطلاع على أوراق القضية وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفياً لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 من م م م ت وما بعده مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب الآن لدى محكمة البداية عارضاً بواسطة نائبه انه هو والده ***** وعدا المدعي عليه ببيع جميع محل السكني الكائن ب***** مساحته الجمالية 400 متر مربع باعتبار ان ***** يملك حق الانتفاع في حين ان حق الرقبة هو على ملك ابنه المدعي ***** والذي وكله للغرض بموجب توكيل تام الموجبات القانونية معرف عليه بالامضاء بقنصلية الجمهورية التونسية ***** فتم إبرام وعد بيع بتاريخ 07 نوفمبر 2019 بمقتضى حجة عادلة عن طريق عدل الاشهاد السيد ***** و جليسه تضمن انهما اتفقا و تراضيا على الثمن الجملي لمحل السكني المذكور و أن المدعي عليه دفع تسبقة على الحساب على أن يتم إبرام كتب البيع النهائي بعد دفع كامل الثمن وذلك في موفى جويليه 2020 وقد توفي ***** والد المدعي واصبح ا محقا في القيام ضد المدعي عليه عملاً بأحكام الفصل 241 من م م م اع نظراً لنقاعس عن دفع باقي الثمن باقي و اتمام البيع النهائي وقد سبق للمدعي ووالده التنبيه على المطلوب بتاريخ 23 سبتمبر 2020 لاتمام البيع النهائي بعد دفع بقية الثمن بواسطة عدل التنفيذ ***** حسب رقمه عدد 11102 لكن ورغم امهاله 10 ايام كاملة نقاعس عن تنفيذ التزامه وهو الأمر الذي يصبح معه المدعي محقا في طلب فسخ عقد وعد البيع وطلب الغرم على معنى احكام الفصلين 336 و 278 من م م م اع ولذلك طلب فسخ عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 7 نوفمبر 2019 و الزام المدعي عليه بقاء مبلغ 10000 الاف دينار بعنوان الخسارة التي تسبب فيها للمدعي مع الفائض القانوني من تاريخ التنبيه الموجه له بتاريخ 23 سبتمبر 2020 الى تمام الخلاص النهائي و الاذن بالانفاذ العاجل

وبعد استيفاء الإجراءات أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 42734 بتاريخ 16 نوفمبر 2022 والقاضي ابتدائياً بفسخ عقد الوعد بالبيع الرابط بين الطرفين المحرر في 07 نوفمبر 2019 و الغاء جميع اثاره و بتغريم المدعي عليه لفائدة المدعي باربعمائة دينار (400) لقاء

اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليه و برفض الدعوى فيما زاد على ذلك و يقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا .

فاستأنفه المدعى عليه وأصدرت محكمة الاستئناف حكمها السالف تضمنين نصه

فتعقبه الطاعن بواسطة نائبه ناعيا عليه ما يلي :

- **المطعن الوحيد المؤسس على ضعف التعليل و تحريف الوقائع و مخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه و تاويله** قولاً بأن محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت ان المعقب ضده كان حريصا على دفع باقي الثمن دون انتظار الحصول على قرض بنكي بل أكثر من ذلك اعتبرت ان الموعد بالبيع قام بدفعه بموجب تحويل بنكي و اكدت دون تعليل بما له اصل ثابت بالأوراق ان الواعد قبل باقي الثمن دون ادنى تحفظ و لم ينازع في الإيفاء به بعد الاجل المتفق عليه كما لم ينازع في مقداره و لا في كونه يعتبر باقي الثمن المتفق عليه الشئ الذي يجعله ملزما بإبرام عقد البيع النهائي متجاهلة أن المعقب كان قد وجه للموعد بالبيع انذارا بتاريخ 23 سبتمبر 2020 بواسطة عدل التنفيذ ***** برقيمه عدد 11102 يدعوه فيه الى اكمال باقي الثمن و امهله مدة اخرى لذلك و هذا الانذار هو ورقة ثابتة من أوراق الملف اضيفت منذ الطور الابتدائي و عدم فحصها و تمحيصها و مناقشتها و تجاهلها من محكمة الاستئناف و الحال انها واقعة من ضمن الوقائع الصحيحة يعد منها تحريفا للوقائع اضافة الى ان التحويل البنكي المدعى بوجوده لم يعلم به المعقب و ان الملف خلو مما يفيد اعلامه به كما انه علاوة على محضر التنبيه فقد ادلى المعقب بشهادة صادرة عن عدل الاشهاد الذي تمت بين يديه العملية العقارية برمتها تتضمن أن الطرفين و بين يدي عدل الاشهاد السيد ***** و جلسه على اتفاقا على أن الثمن الحقيقي هو 290 الف دينار لكنهما وبغية التوقيص من الاداء المستوجب للقباضة عند تسجيل العقد حررا بوثيقة الوعد بالبيع ان الثمن هو 148 الف دينار وبالتالي فاستناد محكمة الاستئناف على اليمين التي اداها المعقب ضده في الطور الابتدائي فيه كذلك تحريف للوقائع لان المعقب لم يوجه ابدا يمينا حاسمة للنزاع في الطور الابتدائي بل عارض فيها اثناء التحريات المكتنية و تم تحرير ضيغة اليمين على وكيل المعقب ***** و الحال انه مجرد وكيل وليس له حق التوقيص و قد اقتضى الفصل 494 من مجلة الالتزامات و العقود بان ” من ليس له التوقيص ليس له توجيه اليمين الحاسمة و لا قبولها .. ” و اكثر من ذلك فقد اقتضى الفصل 500 من م ا ع بانه ” لا يجوز توجيه اليمين في الصور الاتية ...

ثانيا لاثبات معاملة يوجب القانون ان يكون اثباتها بحجة رسمية او بالتسجيل

ثالثا لنفي امر شهدت به الحجة الرسمية اذا صرح المأمور الذي حررها بان ذلك وقع بمحضره....

سادسا ان كان من البين عدم فاندتها او قصد التعنيت بها .”

وباعتبار موضوع التداعي هو فسخ كتب الوعد بالبيع المحرر بالحجة الرسمية لعدم الوفاء بالالتزام المحمول على المدعى عليه و هو دفع باقي الثمن في الاجل المتفق عليه و قول محكمة القرار المنتقد بعد ذلك ان العقد المبرم بين الطرفين لا يتضمن شرطا فسخا فيه خرق لاحكام الفصل 273 من م ا ع الذي رتب الفسخ جزاء قانونيا وقضائيا عن عدم الوفاء اذ نص على انه للدائن غصب المدين على الوفاء فان تعذر فله الحق في فسخ العقد و هو الامر الثابت من اوراق الملف فالمعقب نبه على المطلوب لاداء باقي الثمن الا انه تقاعس المعقب ضده عن الوفاء كما ان اعتبار محكمة القرار المنتقد ان هذا التنبيه هو تمديد للاجل او مصادقة على تسلم باقي الثمن يعد منها لا فقط ضعف في التعليل بل ايضا تحريف للوقائع وخرقا للقانون وخطا في تطبيقه و تاويله

وانتهى الطاعن الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه بدون احوالة و بصفة احتياطية مع الاحالة الى محكمة الاستئناف ***** لتتنظر فيه مجددا بهيئة أخرى

وحيث اجاب نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب طالبا رفض مطلب التعقيب أصلا إن تم قبوله شكلا

المحكمة

عن المطعن الوحيد

حيث اقتضى الفصل 242 من م ا ع أن ما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون فيما بين المتعاقدين ولا ينقض الا برضاها أو في الصور المقررة في القانون.

وحيث وعملا بأحكام الفصل المذكور فان العقد متى انعقد على الوجه الصحيح يعتبر شريعة للأطراف المتعاقدة ويقوم مقام القانون بينهم فيكونون ملزمين باحترام بنوده والعمل بما جاء بها تطبيقا لمبدأ سلطان الإرادة.

وحيث لا خلاف في انسحاب الزامية العقد على المحكمة فتكون بنود العقد بمثابة القانون لديها فيقتصر دورها على النظر في مدى احترام المتعاقدين لبنود العقد وترتيب الاثار القانونية في صورة تقاعس أحدهم عن الوفاء بما التزم به.

وحيث يتضح بمراجعة عقد وعد البيع سند قيام الطاعن المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 07 نوفمبر 2019 أنه تم الاتفاق على ان يبيع المعقب للمعقب ضده جميع محل السكنى رتبة و انتفاعا بثمن قدره 148 الف دينار قبض منه المعقب 28 الف دينار بمقتضى تحويل بنكي من حساب الموعد له وباقي الثمن وقدره 120 الف دينار اتفقا على ان يقع دفعه بالكامل في موفى شهر جويلية 2020 في المقابل يلتزم المعقب ضده بالحصول على قرض بنكي لاتمام البيع النهائي

وحيث ثبت من محضر التنبيه الموجه للمعقب ضده بتاريخ 23 سبتمبر 2020 بواسطة عدل التنفيذ ***** ان المعقب تولى التنبيه على المعقب ضده بدفع باقي الثمن وذلك في اجل قدره 10 ايام من تاريخ توصله بالتنبيه والا عد وعد البيع منفسخا وجوبيا ويحق له التصرف في العقار بالبيع بانقضاء الاجل الممنوح له

وحيث اقتضى الفصل 273 من م ا ع انه ” اذا حل الاجل وتاخر المدين عن الوفاء فللدائن الحق ان يغضب المدين على الوفاء اذا كان ممكنا والا فسخ العقد مع اداء ما تسبب عن ذلك من الخسارة في كلتا الحالتين ”

وحيث ان وعد البيع سند القيام محدد باجل موفى جولية 2020 لاتمام البيع النهائي اما التنصيص على ان الموعد له سيحصل على قرض بنكي في الاثناء لا يجعل من وعد البيع معلقا على شرط لان تحديد الاجل كان اسبق والحصول على قرض لم يذكر كشرط معلق عليه اتمام البيع النهائي فهو لغاية اتمام البيع في الاجل المتفق عليه وعلاوة على ذلك فان الموعد له لم يدل حتى بما يفيد تقديمه بطلب للحصول على قرض بنكي ورفض مطلبه من البنك

وحيث ان القول بان المعقب لم يمكن الموعد له من نسخة من التوكيل الذي ابرمه المدعي في الاصل لفائدة والده ***** ولم يتم تسجيله ليماطل في اتمام البيع لا تجعل المعقب ضده في حل من خلاص باقي الثمن في الاجل المتفق عليه

وحيث عملا بالفصل 273 من م ا ع فان تقاعس المعقب ضده عن اتمام خلاص باقي الثمن في الاجل المتفق عليه صلب وعد البيع وحتى في الاجل الممنوح له بموجب محضر التنبيه وبقطع النظر عن المنازعة في الثمن الحقيقي يجعل المعقب ضده مخرجا بالتزاماته المتفق عليها صلب وعد البيع والمعقب محقا في طلب فسخه وهو خيار مكنه منه مقتضيات الفصل 273 من م ا ع وقد استقر فقه القضاء على توكي هذا الاتجاه فجاء في القرار التعقيبي عدد 46192 المؤرخ في 16 اكتوبر 1997 ” ان الطرفين وإن حدد أجل الخلاص بقية الثمن المتفق عليه في كتب الوعد بالبيع إلا أنهما لم يرتبا الفسخ عن عدم الوفاء فيصبح المحكمة الموضوع سلطة تقديرية للنظر في وجود مماثلة من عدمه وفي استخلاص النتائج القانونية من وقائع القضية المعروضة عليها ” والقرار التعقيبي عدد 4427 المؤرخ في 16 فيفري 2005 الذي جاء به ” طالما لم تدل الموعد لها بما يفيد انها انجزت ما تعهدت به ضمن وعد البيع وذلك رغم التنبيه عليها في مناسبتين بعد انقضاء الاجل المضروب لها بالعقد وإعطائها اجلين اضافيين بوجوب اتمام العقد النهائي فان ذلك يجعل مماثلتها ثابتة ويحق تبعا لذلك لخصمها بصفتها داننا طلب الفسخ طبق ما يقتضيه الفصل 273 من م ا ع ”

وحيث ان ما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد من ان قبول باقي الثمن من المعقب بعد الاجل المتفق عليه ” بدون ادنى تحفظ ولم ينازع في الايفاء به بعد الاجل الشيء الذي يجعله ملزما بابرام عقد البيع ” مجانب للصواب ومخالف لاحكام الفصول 242 و273 من م ا ع ضرورة ان القيام بتحويل بنكي بتاريخ 09 اكتوبر 2020 بعد الاجل المتفق عليه صلب الوعد بالبيع وبصورة منفردة لا تتوقف على ارادة المعقب لا تجعله ملزما بابرام وعد البيع وقيامه بقضية الحال دليل على عدم رغبته في اتمام البيع النهائي بعد اخلال المعقب ضده بالتزام وهو ما يستوجب معه نقض حكمه

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ***** للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 14 جوان 2024 عن الدائرة المدنية العاشرة برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارين السيد ***** و السيدة ***** وبمحضر المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحرر في تاريخه