

ز / ز
الجمهورية التونسية
وزارة ****

محكمة التعقيب

*ع54920.2023دد القضية

تاريخه: 2023/10/24

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2023/2/13 تحت عدد 50139 من الأستاذ
**** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن شركة **** للبعث العقاري في شخص ممثلها القانوني محل مخابراتها بمكتب
محاميها الاستاذ **** الكائن ب ****

ضد **** المعين محل مخابراته بمكتب محاميه الاستاذ **** الكائن ب ****

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 75693/75975 والصادر بتاريخ 2022/11/23 عن محكمة
الاستئناف ب **** القاضي بقبول الاستئناف الاصيلين شكلا وفي الاصل باقرار الحكم
الابتدائي المطعون فيه مع اكمال نصه و ذلك بالزام المستأنف ضدها شركة **** للبعث بان
تؤدي للمستأنف الفائض القانوني المدني عن جميع المبالغ المحكوم بها بالطور الابتدائي ابتداء
من تاريخ 2010/2/19 الى تمام الوفاء وتغريمها لفائدته بخمسمائة دينار 500.000 د لقاء
اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة عن الطور الثاني وتخطيتها بالمال المؤمن من قبلها و اعفاء
المستأنف من الخطية المؤمنة من قبله وارجاع مالها اليه و حمل المصاريف القانونية على
المحكوم عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ****
حسب محضره عدد 8087 بتاريخ 2023/3/14

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات و الوثائق المقدمة في 2023/3/15
حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في 2023/4/11 من الأستاذ ****
المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا .
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة و الرامية الى طلب قبول
مطلب التعقيب شكلا واصلا و النقض مع الاحالة

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي
من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام 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 الان لدى المحكمة الابتدائية ب **** عارضا بواسطة محاميه انه ابرم
مع المطلوبة وعدا بالبيع مؤرخا في 2004/8/9 وعدته بمقتضاه بان تبيعه ارضا على الشياح
تمسح الف متر مربع تابعة للرسم العقاري عدد 29692 الكائن ب **** و ****

ذلك بثمن جملي قدره 50.000.000 د وسلمها تسبقه قدرها 2500.000 د ثم بتاريخ 2004/9/11 تم انجاز عقد البيع النهائي و قام المدعي بخلاص باقي الثمن و قدره 47500.000 حسب اصل العقد المسجل في 2004/9/27 الا انه تبين لاحقا ان كامل العقار موضوع الرسم العقاري المذكور محل نزاع استحقاقى لدى المحكمة العقارية انتهى بانتفاء ملكية المطلوبة و ترسيم كامل العقار لفائدة الدولة و نتيجة لذلك عرضت عليه الامضاء على فسخ عقد البيع مع تحميله مصاريف تقدر بحوالي 7100.000 الا انه رفض ذلك طالبا تمكينه من جميع المبلغ الذي دفعه لها مع ضرورة تعويضه عن الخسارة وتولى نشر قضية لدى المحكمة الابتدائية ب***** تحت عدد 31876 انتهت بتاريخ 2018/12/20 بالرفض لذلك فهو يطلب الحكم بفسخ عقد البيع المسجل بتاريخ 2004/9/27 والزام المطلوبة بان ترجع للمدعي مبلغ 50.000.000 د لقاء ثمن البيع الذي تم دفعه دون حق مع الفائض الجاري على ذلك المبلغ بداية من تاريخ امضاء عقد البيع الموافق ل 2004/9/11 الى تمام الوفاء مع مبلغ 1000.000 د لقاء تحرير وعد البيع وعقد البيع ومصروف تسجيل و 20.000.000 د لقاء الضرر المعنوي و 2000.000 د لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ومنها مصروف الاستدعاء للجلسة والاذن بالنفاد الوقتي بالنسبة لثمن البيع لثبوته.

وحيث بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 35948 بتاريخ 2021/4/15 قاضيا ابتدائيا بفسخ عقد البيع المعروف عليه بالامضاء بتاريخ 2004/9/11 والمسجل بالقبضة المالية ب***** ** ** بتاريخ 2004/9/27 كالزام المدعي عليها في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية

- 50.000.000 د لقاء ثمن المبيع
- 80.000 د لقاء اجرة تسجيل عقد البيع
- 400.000 د لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة

وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك اجرة رقيم الاستدعاء للجلسة المقدرة ب 60.340 د ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها اصلا. فاستأنفه طرفي التداعي و صدر القرار الاستئنافي طبق نصه وتاريخه بالطالع فعقبته الطاعنة ناعية عليه ما يلي

المطعن الأول المستمد من الخطأ في التقدير وهضم حقوق الدفاع

قولاً بان موضوع البيع هو 1000 جزء على الشيعاء من الرسم العقاري عدد 29692 فيما تأسست دعوى الفسخ على شهادة الملكية للرسم العقاري عدد 53071 ***** للايحاء عن سوء نية ان كامل العقار على ملك الدولة ورغم التمسك بهذا الدفع الا انه لم يتم التطرق له من طرف المحكمة وهو ما يعد هزماً لحقوق الدفاع و ضعفاً في التعليل.

المطعن الثاني المستمد من ضعف التعليل ومخالفة احكام الفصل 632 م ا ع قولاً بان المعقبة تملك اكثر من المساحة التي وقع ترسيمها لفائدة ملك الدولة و ليس كل العقار اصبح ملكاً للدولة و عليه ليس هناك اشكال في استحقاق المبيع وان المعقب ضده كان على بينة بالوضعية العقارية عند ابرامه للعقد حسبما هو ثابت من الفصل السادس من العقد و ان العقد صحيح وكامل الاركان ولا وجود لاي وجه من اوجه الفسخ كما ان عدم تكوين الشركة المدنية العقارية التي ستنجز اعمال التقسيم والمنصوص عليها بالفصل 7 من العقد لا يمكن ان يؤسس للقضاء بفسخ العقد الذي انعقد على الوجه الصحيح بين طرفيه و اضاف ان اقتطاع جزء من

العقار وترسيمه باسم الدولة كطريق عمومي لا يؤثر على عملية البيع باعتبار ان التسجيل المذكور تم بفعل الامير وهو يهيم النظام العام المتعلق بتطبيق مجلة التهيئة الترابية والتعمير هذا فضلا عن كون المشتري لم يحرك ساكنا وهو يكون بذلك مقصرا وعليه لا يكون البائع ضامنا طبقا لاحكام الفصل 645 م ا ع حتى وان اتضح ان ذلك التسجيل العقاري يمس من استحقاقه للاجزاء المباعة من العقار الاصيلي موضوع مشتراه.

المطعن الثالث المستمد من مخالفة الفصلين 636 و 278 من م ا ع

قولاً بان القضاء باداء فائض على ثمن البيع مخالف لاحكام مجلة الالتزامات والعقود باعتبار انه يتعارض واحكام الفصل 336 من م ا ع الذي اقتضى انه " اذا فسخ الالتزام عاد الطرفان الى ما كانا عليه عند التعاقد و يجب حينئذ على كل منهما ان يرد لصاحبه ما قبضه منه بموجب العقد المذكور " وترتبيا على ذلك فان الاداء يتم بمقتضى حكم الفسخ وبتاريخه ولا يعتبر المبلغ المحكوم بارجاعه ديناً حال الاداء من تاريخ قبضه بمقتضى العقد بل هو ارجاع لوضع ما قبل التعاقد و ذلك بارجاع الثمن وارجاع العين موضوع البيع وفي خلاف ذلك ل يتم القضاء في بعض الوضعيات بغرامة تصرف للبائع ايضا وهو ما يعتبر مخالفا لمنطوق النص القانوني و تبعا لذلك يكون الحكم بالزام المعقبة باداء فائض على المبلغ المقبوض مخالفا للقانون وضعيف التعليل و طلبت لذلك الحكم بالنقض مع الاحالة.

وحيث ردا على مستندات التعقيب اجاب الاستاذ **** نائب المعقب ضده بان البيع تسلط على اجزاء من القطعة 81 من المثل التقسيمي للرسم العقاري عدد 53071 **** وهي نفس القطعة التي تم ترسيمها كاملة لفائدة الدولة بعد تغيير معرف الرسم من 29692 الى 53071 **** وان تغيير معرف الرسم ليس الا عملا تنظيميا تقوم به ادارة الملكية العقارية ولا يؤثر على حقوق المالكين و اضاف ان الفسخ حسب الفصل 273 م ا ع يبرر طلب التعويض لانه ناتج عن تقصير احد المتعاقدين وان الدعوى تعلق في فرعها الثاني بالتعويض وتاسست على احكام الفصل 636 من م ا ع الذي يلزم البائع بالخسائر الحاصلة للمشتري من استحقاق المبيع من يده وان الفصل 278 م ا ع قد اعطى لقضاة الموضوع مجالا رحبا لتقدير الخسارة حسب كل نازلة و حسب جسامه الضرر مع ضرورة ترتيب فوائض على الالتزامات الخاصة باداء مقدار مالي معين وبالتالي فان محكمة الاصل لما قضت بالتعويض في قالب فوائض تكون قد طبقت القانون على احسن وجه و طلب لذلك الحكم برفض مطلب التعقيب اصلا.

المحكمة

عن المطعنين الاول و الثاني المستمدين من الخطا في التقدير وهضم حقوق الدفاع و من ضعف التعليل و مخالفة احكام الفصل 632 م ا ع لتداخلهما ووحدة قول المحكمة فيهما
حيث وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة فقد ثبت بالاطلاع على شهادة ملكية الرسم العقاري عدد 53071 **** ان الرسم الاصيلي له عدد 29692 هو الذي تعلق به عقد البيع المطلوب فسخه بموجب القيام الراهن كما ثبت انه تم استحقاقه من قبل الدولة تحت عنوان الملك العمومي للطرق ولها 3810 جزء أي جميع مساحة العقار موضوع الرسم العقاري 53071 **** وحيث اقتضى الفصل 632 م ا ع انه " على البائع ضمان استحقاق المبيع من يد المشتري وفيه ثلاث صور

- الاولى اذا احيل بين المشتري وحوز المبيع في الكل او البعض
- الثانية اذا كان المبيع بيد الغير

- الثالثة اذا اضطر المشتري لتحمل خسارة لافتكاك المبيع
وحيث ثبت ترسيم 3810 جزء لفائدة الملك العمومي للطرق ولم تثبت المعقبة تحويل المعب
ضده بالعقار المبيع اخرى وان الترسيم لفائدة الدولة يضع المبيع بيد الغير وهو ما تتوفر معه
الصورتين الاولى والثانية لاحكام الفصل 632 م ا ع في اطار ضمان البائع لاستحقاق المبيع
وهو ما قضت به عن صواب محكمة القرار المطعون فيه فاتجه رد هذين الدفيعين.

عن المطعن الثالث المستمد من مخالفة الفصلين 632 و 278 م ا ع
حيث اقتضى الفصل 278 م ا ع ان الخسارة عبارة عما نقص من مال الدائن حقيقة وعما فاته
من الربح من جراء عدم الوفاء بالعقد واعتبار الاحوال الخاصة بكل قضية موكل لحكمة
القاضي وعليه ان يقدر الخسائر ويجعل فيها تفاوتاً بحسب خطأ المدين او تغريره غير انه في
الالتزامات الخاصة باداء مقدار مالي معين فغرم الضرر لا يكون الا بالحكم باداء الفائض الذي
عينه القانون

وحيث ان محكمة القرار المطعون فيه و اذ قضت بالفائض القانوني بداية من تاريخ
2010/2/19 باعتباره يوافق تاريخ ترسيم الحق لفائدة ملك الدولة تكون قد احسنت تطبيق
احكام الفصل 278 اعلاه طالما ان التاريخ المذكور يوافق ثبوت تعذر تنفيذ العقد المطلوب
فسخه فاتجه رد هذا الدفع لعدم وجاهته ورفض مطلب التعقيب اصلا.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا و حجز المال المؤمن
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 24 اكتوبر 2023 عن الدائرة المدنية السادسة عشر
المتركبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و *****
بحضور المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****
وحرر في تاريخه.