س*البيـ
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل **الحمــد لله**
محكمــة التعقيــب

***ع23029.2015دد القضيــة**
تاريخــه :15-12-2015

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 12-02-2015 من الاستاذ (ي.س) المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن المعقبين :

(م.ع) و(خ.ع) و(م.ع) و(ه.ع) محل مخابرتهم المختار بمكتب محاميهم الاستاذ (ن.س) الكائن ******.

ضــد:

(ع.ع) الكائن ب**********

طعنا في الحكم الاستئنافي عدد 55627 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس في 25-06-2014 والقاضي بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بالزام المستانفين بان يؤدوا للمتسانف ضده مبلغ انثنين وعشرون الف دينار بعنوان معينات كراء سنوات 2013 و2014 وتخطية المستانفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم مع اجراء العمل به فيما زاد على ذلك .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ (س.د) حسب محضره المؤرخ في 11 مارس 2015 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المظروفة بالملف والمقدمة في 12-03-2015 .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المقدمة في 13-11-2015 والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز .

وبعد الاطلاع على مظروفات الملف والمطاعن المثارة :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع ا لشروط والاجراءات القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصول 175 وما بعده من م م م ت لذلك فهو مقبول شكلا .

من حيث الاصل :

1- الوقائع والاجراءات :

حيث تفيد وقائع القضية أن المعقب ضده عرض لدى محكمة تونس الابتدائية وذلك بواسطة نائبه انه ابرم مع المدعى عليهم المعقبين حاليا كتب وعد بيع عقار غير مسجل معرف عليه بالامضاء في 03و05 جانفي 2008 ومسجل بالقباضة المالية بباب سويقة في 21 ديسمبر 2012 وذلك في خصوص منابه على الشياع من العقار المسمى ********والمقدر بنسبة306 فاصل 50 من جملة 648 سهما وذلك بثمن جملي قدره مائتين وثمانين الف دينار (280.000.000دينار) قبض منها المدعي مبلغ عشرون الف دينار (20.000.000دينار) عند امضاء كتب الوعد بالبيع وقد التزموا بابرام عقد البيع النهائي في أجل لا يتجاوز 30 نوفمبر 2008 واضاف انه تم ابرام جلسة باشراف القاضي المراقب لعملية الائتمان بتاريخ 25 فيفري 2003 تم الاتفاق صليها على ان يقع تمكين المدعي من مبلغ سنوي قدره احدى عشر الف دينار (11.000.000دينار) بعنوان معين الكراء السنوي في خصوص جميع منابه على الشياع الا ان المدعى عليهم لم يقوموا باتمام البيع النهائي وبقوا يتصرفون في جميع العقار دون ان يمكنوا المدعى من غرامة التصرف منذ سنة2008.

وتبعا لذلك فهو يطلب الزامهم بان يؤدوا له مبلغ خمسة وخمسين الف دينار (55.000.000د) بعنوان غرامة تصرف في كامل المنابات المشاعة الراجعة له وذلك عن المدة المتراوحة بين سنة 2008 وسنة 2012 كتغريمهم بألف دينار لقاء أتعاب التقاضي واجرة المحاماة مع الاذن بالنفاذ العاجل وحفظ حقه فيما زاد على ذلك .

وحيث أصدرت محكمة البداية بجلستها المنعقدة يوم 10-01-2013 حكمها عدد 29515/29 القاضي ابتدائيا بالزام المدعى عليهم بالتضامن فيما بينهم بان يؤدوا للمدعي المبالغ المالية التالية :

1) خمسة وخمسين ألف دينار 55.000.000د لقاء معينات الكراء من المدة المتراوحة بين سنتي 2008 و2012.

2) ثلاثمائة دينار 300.000د لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك .

فاستانف المحكوم ضدهم الحكم الابتدائي امام محكمة الاستئناف بتونس التي أصدرت حكمها المبين بالطالع والذي هو موضوع ا لطعن حاليا .

فتعقبه المحكوم ضدهم بواسطة نائبهم الاستاذ (ي.س) ناسبا له ما يلي :

المطعن الوحيد : مخالفة احكام الفصل 194 من م اع وتحريف الوقائع والافراط في السلطة :

بمقولة انه لم يكن بامكانهم القيام في الطور الاستئنافي عملا بأحكام الفصل 194 من م اع باجراءات ادخال بقية الورثة ضرورة ان الالتزام غير قابل للقسمة كما ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت انه استنادا الى العقد المبرم بين منوبيه والمعقب ضده فان بقية الورثة غير مشمولين بالنزاع .

كما أن تحرير الطلبات النهائية للمعقب ضده قد تعلقت بغرامة تصرف وان غرامة التصرف تكون اما استنادا الى اختبار او اعتمادا على كراء المثل .

وانه طالما ان هنالك كراء فانه لا يمكن الحديث عن غرامة تصرف وانما على معاليم تسويغ .

وانه وباعتبار ان منابات المعقب ضده كانت في الاصل موضوع تسويغ من طرف كافة منوبيه وبقية ورثة (ص.ع) وان عقد وعد البيع قد اعفى منوبيه من خلاص منابا تهم فقط من معاليم التسويغ دون أن يشمل بقية الورثة وانه طالما ان محكمة الاستئناف قد قضت باداء معاليم تسويغ فان دفعها يكون من جملة الورثة لان اتفاق التسويغ كان يربط مورث منوبيه المرحوم (ص.ع) وبين المعقب ضده ويكون تبعا لذلك قد انتقل بحميع التزاماته الى بقية الورثة .

وان منوبيه من بين ورثة المرحوم (ص.ع) وليسوا جميع الورثة ضرورة ان من بين بقية الورثة قاصر لم يقع استدعاؤهم وتوجيه الطلبات ضدهم وانه بتوجيه المدعى المعقب ضده لطلباته ضد منوبيه فقط دون بقية الورثة فيه بطلان لاجراءات القيام بما يكون القرار المطعون فيه مخالفا للقانون ومحرفا للوقائع ومفرطا للسلطة وطلب على اساس ما تقدم نقض القرا رالمطعون فيه .

المحكمـــة

حيث اقتضى الفصل 242 من م اع ان العقد شريعة الطرفين .

وحيث وبالرجوع الى ملف القضية يتضح ان وعد البيع المعرف بالامضاء عليه في 03 و05 جانفي 2008 قد أبرم بين طرفي النزاع الحالي دون غيرهم .

وحيث ثبت أن وعد البيع تسلط على جميع منابات المعقب ضده المقدرة ب 306.50 سهما من جملة 648 سهم من الحمام وما يتعبه وحدد آخر اجل لاتمام عقد البيع النهائي بتاريخ 30 نوفمبر 2008.

كما نص الفصل الثالث من عقد وعد البيع على تحويز المعقبين بموضوع وعد البيع بمجرد امضائهم على العقد أي انطلاقا من 05 جانفي 2008 .

وحيث اعفى المعقب ضده المعقبين بموجب احكام الفصل 4 من عقد وعد البيع من خلاص أي معاليم تسويغ بأي وجه كان ومهما كان وصفها عن المدة المتبقية الى تاريخ ابرام عقد البيع النهائي .

وفي صورة عدم اتمام البيع النهائي فقد نص الفصل 6 ان الفصل الرابع يعتبر ملغى ولا عمل عليه وبامكان المعقب ضده الواعد المطالبة بمعاليم التسويغ غير الخالصة.

وحيث لم ينكر المعقبون عدم اتمام البيع النهائي في الاجل المتفق عليه كما لم ينكروا تحوزهم بموضوع وعد البيع المتمثلة في جميع منابات المعقب ضده البالغة 306.50 سهما هذا من جهة ومن جهة ثانية فانهم لم يقدموا ما يثبت استغلال بقية اورثة مورثهم (ص.ع) لنفس منابات المعقب ضده بموجب التسويغ المنجر لهم من مورثهم بما يجعل دفعهم بان معينات الكراء التي يطالب بها المعقب ضده ليست محمولة عليهم فقط دفع غير جدي .

وحيث وتبعا لما تقدم فان محكمة القرار المنقد يكون قد أحسنت فهم الوقائع وتقدير الادلة وعللت رأيها تعليلا مستساغا وان اعتمادها على كراء المثل المحدد بواسطة قاضي الائتمان لتحديد وتقدير معلوم الكراء المحمول دفعه على المعقبين لقاء تصرفهم في منابات المعقب ضده كان مطابقا للواقع ولا مخالفة فيه للقانون بما يتعين معه رفض المطعن لعدم وجاهته .

ولهذه الاسباب :

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بوم الثلاثاء 15 ديسمبر 2015 عن الدائرة المدنية الثامنة والعشرين المتركبة من رئيستها السيدة (خ.ف) وعضوية المستشارتين السيدتين (ف.س) و(م.ر) وبمحضر المدعي العام السيد (م.أ) وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة (م.م) .

وحرر في تاريخه -