ر/ ر
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة ***

محكمــة التعقيــب

*** ع40065دد القضيــة**
تاريخــه :17/05/2017

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 08 جويلية 2016 عدد 5072 من الأستاذة ***** ***** المحامية لدى التعقيب.

نيابة عن:1) ***** ***** *****.
2) ***** ***** ***** المعينين محل مخابرتهما بخصوص مكتب محاميتها الأستاذة ***** ***** الكائن مكتبها ب***** ***** ***** *****.

ضدّ :الوكالة العقارية ***** في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها ب***** ***** *****.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 21305 الصادر بتاريخ 29/03/2016 عن محكمة الاستئناف ب*****.
والقاضي: "قضت المحكمة بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما متضامنين لفائدة المستأنف ضدّها بخمسمائة دينار (500,000د) بعنوان أتعاب التقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدّه بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** ***** حسب محضره عدد 000071109 بتاريخ 04 أوت 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جيمع الاجراءات والوثائق المقدمة في 05 أوت 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 02 سبتمبر 2016 من الأستاذ ***** ***** نيابة عن المعقب ضدّها.

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 والحجز.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه 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 أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدّها الآن) لدى محكمة البداية عارضة بواسطة نائبها بأنه تم تكليفها من طرف المدعي عليهما في الأصل (المعقبين الآن) ببيع عقارها الكائن ب***** موضوع الرسم العقاري عدد ***** وذلك بمقتضى كتب ممضي من طرف المدعي عليه ***** ***** ***** زوج المدعي عليها الثاني بصفتهما مشتركين في ملكية العقار وقد قامت المدعية باصطحاب العديد من الحرفاء إلى المنزل المراد بيعه إلى أن توصلت لإيجاد مشتري هو المدعو ***** ***** بثمن 1050,000,000د وأضافت أنها تولت إنذار المدعي عليهما بخلاص عمولة قدره 3% أي ما قدره (31500,000د) إلا أن المدعي عليه الأوّل ردّ على ذلك ناكرا وجود أي تكليف لا من طرفه ولا من طرف زوجته في حين تمسك بأن المدعي عليه الأوّل كلفه بموجب كتب اتفاق بدفع 3% من قيمة العقار وحققت أنها أنهت واجباتها بوصفها وسيطا عقاريا لإتمام عملية البيع طالبة على ذلك الأساس إلزامها متضامنين بأداء مبلغ 31500,000 بعنوان ثمن العمولة مع الفائض القانوني والمصاريف.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها تحت عدد 2904 بتاريخ 20/01/2014 والقاضي ابتدائيا بإلزام المدعي عليهما متضامنين بأن يؤديا لفائدة المدعية الوكالة العقارية ***** في شخص ممثلها القانوني المبالغ المالية التالية:

واحد وثلاثون ألف وخمسمائة دينار (31500,000د) لقاء أصل الدين.

الفائض القانوني المرتب عنه بداية من تاريخ محضر الإنذار بالدفع عدد 7966 الموافق لـ 04/09/2012 إلى تمام الوفاء.

تسعة وسبعون دينار ومليمات 791 (79,791د) لقاء أجرة محضر الإنذار بالدفع.

ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها موضوعا.

وحيث استأنف المطلوبين الحكم المذكور على أساس وهناك خروقات إذ أن القيام تم من قبل الأستاذ ***** ***** في حين أن باقي التقارير مذيلة ومختومة بإمضاء الأستاذ ***** ***** وهو خلل شكلي أما من حيث الأصل فقد لاحظ بأن المستأنفة هي ***** الجنسية إلا أن المحكمة قامت بالتحريرات دون حضور مترجم محلف كما جاءت التحريرات منقوصة من شهادة المشتري ***** ***** مما يشكل خرقا لحقوق الدفاع كما أن جلب الحريف غير ثابت لأن المشتري لم يكلف شركة ***** ولم يتعاقد معها وطلب النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وحيث وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف تضمين نصّه.

وحيث تعقب الطاعنان القرار المنتقد ناسبين له المطاعن التالية:

المطعن الأوّل: مخالفة أحكام الفصل 87 من م تسجيل الطابع الجبائي والفصل 14 من م م م ت:

قولا بأن الكتب سند الدعوى غير مسجل طبقا للفصل 7 من م ت ط ج في حين أنه إجراء أساسي يهم النظام العام والتي يتوجب على خرقها البطلان مما يتجه نقض القرار المطعون فيه.

المطعن الثاني: خرق أحكام الفصل 123 من م م م ت وهضم حقوق الدفاع والإفراط في السلطة:

قولا بأن محكمة القرار المنتقد لئن أذنت بإعادة التحرير على الطاعنة الثانية بواسطة مترجم محلف خلافا لما تم إجراؤه بالطور الابتدائي إلا أنها اعتمدت ضمن حيثيات حكمها على التحريرات المجراة لدى الطور الابتدائي والحال بأن اقرارها بإعادة التحريرات تكون قد أقرّت بمخالفة التحريرات المجراة لدى الطور الأوّل لمقتضيات الفصل 87 من م م م ت والفصل 14 منه كما أكد بأنه وبخصوص شهادة المدعو ***** ***** فإنه لم يتولى عرضها على الطاعنين ينفي القوادح الفعلية والقانونية عنها بما يعدم شهادته فضلا على أن شهادته جاءت متضاربة مع تصريحات الممثلة القانونية للمعقب ضدّها الآن مما يورث حكمها إفراطا في السلطة وهضما لحقوق الدفاع كما لاحظ بأن محكمة القرار المنتقد قد استبعدت شهادة كل من ***** ***** والممثل القانوني لشركة ***** عن عني ***** وكان عليها أن تعيد سماعهما وتقصي الحقيقة وفق الاجراءات القانونية كما أهملت الردّ عن الدفوعات الهامة التي لها وجه الفصل.

المطعن الثالث: مخالفة أحكام الفصل 37 من م ا ع والفصل 1109 من م ا ع وسوء تطبيق الفصلين 41 و42 من نفس المجلة:

قولا بأن محكمة القرار المنتقد قد اعتبرت أن كتب الاتفاق المبرم بين الطاعن الأوّل والمعقب ضدّها يسري في حق الطاعنة الثانية تأسيسا على الفصلين 41 و42 من م ا ع في حين أن الملف قد خلى من ردود المعقب ضدّها الآن ما يثبت حضور الطاعنة الثانية لما إلتزم به مفارقها الطاعن الثاني لعملية الاتفاق كما لم تدل المعقب ضدّها ما يثبت أنها أعلمت الطاعنة بهذا الاتفاق وبمبلغ العمولة المضمن به وهو شرط اقتضاه الفصل 42 من م ا ع لاعتبار التصديق على العقد الثابت وأن صورة الحال تنطبق على الفصلين 37 من م ا ع و1109 من ذات المجلة وأن ما اعتبرت محكمة القضاء المطعون فيه توكيلا في حق الطاعنة الثانية غايب عنه شروط الوكالة القانونية وهو الإيجاب والقبول سوى كان صراحة أو دلالة.

عن المطعن الرابع:

قولا بأنه لا يمكن قراءة الفصل 609 من م ت بمعزل عن الفصل 617 إذ أن الفصل 609 وضع الإطار القانوني لعقد السمسرة في حين أن الفصل 617 وما بعده نظم تنفيذ العقد وقد خلى الملف مما يثبت إبرام عقد على يدي السمسارإذ أن العقد تم إبرامه بواسطة الأستاذ ***** ***** بواسطة شركة ***** الوسيط الذي تم عن طريق البيع وطلبت النقض بدون إحالة.

وحيث أجابت المعقب ضدّها بواسطة نائبها الأستاذ ***** الذي لاحظ بخصوص المطعن الأوّل بأن عدم تسجيل العقود لا يترتب عنه البطلان ذلك أن تسجيل العقود يهم مصلحة الإدارة كما أن الكتب موضوع قضية الحال ليس من قبيل العقود الخاضعة للتسجيل أما بخصوص المطعن الثاني فقد لاحظ بأن تجاوز المحكمة للتحريرات المكتبية هي مسألة موضوعية تهم قضاة الأصل بشرط التعليل أما بخصوص شهادة المدعو ***** فإنه لا تثريب عليها ولا وجود لأي تناقض مع تصريحات ممثلة المعقب ضدّها التي أكدت أنها اصطحبت المعقبة ***** في حين أن زوجها تم اصطحابه من قبل العاملة ***** ***** أما بخصوص شهادة المدعويين ***** ***** و***** ***** فإن الأوّل نفى صراحة أن يكون توسط في العملية أما الثاني فلا يحتل منزلة الشاهد باعتبار أنه في نزاع قضائي مع الطاعنة لكونه رفض أيضا خلاص المعقب ضدّها في عمولتها أما بخصوص المطعن الثالث فقد لاحظ بأن محكمة القرار المطعون فيه قد أحسنت تطبيق الفصلين 41 و42 من م ا ع نظرا لما توفر بالملف من حجج وقرائن تشير بأن المعقبة كانت على علم بتوسط الطاعنة في عملية البيع وذلك من خلال قبولها الراغبين في الشراء بالمنزل وهو ما أكده زوجها المعقب الذي صرّح بأن زوجته أخبرته بأن وكيلة الشركة هي من أحضرت المسماة ***** ***** زوجة المشتري مما يتجه استبعاد أحكام الفصل 37 و1109 أما بخصوص المطعن الرابع فقد أكد بأن لا علاقة للمعقب ضدّها بتحرير العقود وأن شروط الفصل 609 من م ت قد تحققت من خلال ربط الصلة بين البائع والمشتري وتسليم الوثائق المتعلقة بالعقار والتي كانت بحوزة المعقب ضدّها وبالتالي فإن القرار المطعون فيه جاء معللا تعليلا سليما وطلب رفض التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعن الأوّل:

حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد خرقها لأحكام الفصل 87 من م ت ط ج.

وحيث أن هذا النعي مردود على الطاعن إذ أن الكتب موضوع قضية الحال ليس من قبيل العقود الخاضعة للتسجيل على غرار عقود البيع أو عقود الشراء مما تعين والحالة تلك ردّ هذا الدفع لعدم وجاهته.

عن المطعن الثاني:

حيث أن تقدير الوقائع واستخلاص وجه الفصل منها في اختصاص محكمة الموضوع ولا تخضع في ذلك لرقابة محكمة التعقيب ويكفيها أن تبين في حكمها الأسس التي اعتمدتها بتبرير سائغ قانونا.

وحيث اتضح بالاطلاع على القرار المنتقد أن المحكمة التي أصدرته بعد استعراضها لوقائع القضية وأدلتها انتهت إلى أن التحريرات الأولى كانت أكثر وضوحا وأن تصريحات الطاعنة ***** كانت صريحة كما لم يعاين القاضي المقرر أي تعذر للتكلم باللغة العربية بل أكّد بأنها تتقن اللغة العربية إتقانا جيدا كما أنها تعي جيدا ما تقوله ولم تطلب الاستعانة بمترجم مما يتجه اعتماده.

وحيث أن التعليل الذي انتهجته محكمة القرار المنتقد في هذا الشأن له مأخذ صحيح من حيث الواقع والقانون ويندرج ضمن سلطتها في تقدير الحجج والأدلة بما يستخلص منه أن هذا المطعن يهدف في حقيقته إلى مناقشة محكمة الأصل في صحة استخلاصها للوقائع المعروضة عليها وفي مدى كفاية الأدلة التي اعتمدتها في قضائها وهي كلها أمور موضوعية لا يجدي الجدل فيها أمام محكمة التعقيب وبذلك أضحى هذا المطعن فاقدا لما يسنده واقعا وقانونا وتعين بالتالي ردّه.

عن المطعن الثالث: حيث تبين بالاطلاع على أوراق القضية بأن عملية بيع العقار موضوع التداعي قد مرّ بالعديد من الأطوار بدأ من تقليب المحل إلى حين إبرام عقد البيع النهائي:

وحيث أن منطلق العلاقة وأساسها هو وصل الزيارة الممضي من المشترية ***** ***** مع المعقب ضدّها الوكالة العقارية ***** كل ذلك بعلم المعقبين اللذين أعربوا عن رغبتهم في بيع المنزل موضوع التداعي.

وحيث أن المعقبة ***** عندما التزمت ببيع المنزل لم يكن الالتزام في حق نفسها فقط بل في حق زوجها أيضا خاصة وأن الالتزام لا يقبل التجزئة وهو ما أكده من خلال التحريرات المكتبية أين صرّح الزوج المعقب الآن بأن زوجته (المعقبة الآن) قد أخبرته أن وكيلته الشركة المعقب ضدّها الآن هي من أحضرت المسماة ***** ***** زوجة المشتري الحالي لزيارة المنزل.

وحيث تأيد هذا المعطى من خلال شهادة الشهود المتلقاة من قبل القاضي المقرر.

وحيث تكون بذلك محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت أن الالتزام لا يمضي على المعقبة ***** فقط بل يسري كذلك في حق زوجها تكون بذلك قد أحسنت تطبيق أحكام الفصلين 41 و42 من م ا ع وتعين والحالة تلك الالتفات عن هذا الدفع لوهنه.

عن المطعن الرابع:

حيث أن السمسرة هي عقد يلتزم به فريق يدعى السمسار بأن يسعى في البحث عن شخص لربط الصلة بينه وبين شخص آخر لعقد اتفاق.

وحيث يتجلى من منطوق هذا الفصل أن دور السمسار يتمثل في ربط العلاقة أو الصلة بين شخصين لتحقيق عملية معينة.

وحيث تبين بالاطلاع على أوراق الملف بأن المعقب ضدّها قد توصلت إلى ربط الصلة بين البائع وبين المعقبين عن طريق المرأة ***** ***** وأن هاته العملية قد انتهت بإبرام عقد شراء العقار التابع للمعقبين وبالتالي تكون قد قامت بعملها طبق لأحكام الفصل 609 من م ت.

وحيث أن تحرير العقود ليس من اختصاص المعقب ضدّها بل حدد المشرع أطراف معينة لتحرير الصكوك الناقلة للملكية ضمن أحكام الفصل 377 من م ح ع مما يتجه والحالة تلك رد هذا المطعن لوهنه.

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 17 ماي 2017 عن الدائرة المدنية السابعة المتركبة من رئيستها السيدة ***** ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** ***** و***** ***** وبحضور المدعي العام السيد ***** ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** *****.

وحرر في تاريخه