

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
04/7/2016 تحت عدد 28622 من الاستاذ *****

المحامي لدى التعقيب .
نيابة عن : شركة ***** للبحث العقاري في شخص
ممثلا القانوني محاميها الاستاذ *****

ضد : 1 / طب 2 / ع.ز حرم ب نائبهما الاستاذ *****

طعنا في الحكم الاستئنافي المدني عدد 57345 الصادر
بتاريخ 08/07/2015 عن محكمة الاستئناف بتونس .

والقاضي: " قضت المحكمة بقبول الاستئناف الاصيلي
والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء
من جديد بعدم سماع الدعوى وبإعفاء المستأنف من الخطية
وارجاع معلومها المؤمن اليه وبتغريم المستأنف ضدها لفائدة
الدخيل باربعمائة دينار (400,000د) لقاء مصاريف تقاضي
واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ***** حسب محضره عدد
030305 بتاريخ 26/07/2016 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع
الاجراءات والوثائق المقدمة في 29/07/2016 حسب
مقتضيات الفصل 185 من م م م .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات
المقدمة في 25/08/2016 من الاستاذ ***** نيابة عن
المعقب ضدهما .

عليه بالإمضاء بتاريخ 02/5/2009 و 10/8/2009 والزام المدعى عليهما بان يؤديا متضامنين للمدعية مبلغ ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء اجرة محاماة وتقاضي وحمل المصاريف الانونية على المحكوم عليهما بما في ذلك اجرة رقيم الاستدعاء وقدرها اثنان وسبعون دينارا ومليمات 040 (72,040د).

وحيث استأنف المدعى عليه طبب ذلك الحكم كما اذنت محكمة الاستئناف بحكمها التحضيري الصادر بتاريخ 03/12/2014 لنائب المستشار بإدخال المدعى عليها ع.ز في القضية.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت حكمها السالف تضمين نصه بالطالع.

فتعقبته الطاعنة بواسطة نائبها الذي نعى عليه ما يلي:

اولا: تحريف الوقائع وضعف التعليل

بمقولة ان محكمة الحكم المنتقد اعتبرت ان محضر عدل التنفيذ الموجه من المعقب ضدهما الى الطاعنة في 07/8/2012 كاف لقطع اجل الشهرين وان منوبته لم تنتظر مرور ذلك الاجل الذي ضربته لهما للقيام بدعوى فسخ عقد الوعد بالبيع وهذا التعليل ينطوي على تحريف للوقائع ولا يستقيم لا واقعا ولا قانونا ضرورة ان المحضر الموجه من منوبته في 03/8/2012 موضوعه كان اساسا التنبيه عليهما بدفع بقية الثمن وقدره 98.350,000د في اجل شهرين من ذلك التاريخ وليس لغاية التنبيه عليهما بتأكيد رغبتهما في اتمام البيع والمحضر الذي ارسله المعقب ضدهما بتاريخ 07/8/2012 والذي عرضا فيه صكًا مضمن به مبلغ 24.000,000د وهو لا يمثل الا خلاصا جزئيا لبقية ثمن المبيع وبالتالي فان ذلك المحضر ليس له أي مفعول او اثر قانوني لأنه لا يتضمن عرض لكامل بقية الثمن واما المحضر الثاني الذي وجهه المعقب ضدهما الى منوبيه والذي تضمن استعدادهما لخلاص بقية الثمن بواسطة قرض بنكي كان بتاريخ 21/11/2012 أي بعد انتهاء اجل الشهرين في 03 اكتوبر 2012 وتبعاً لذلك فان

عدم الخلاص التام لثمن البيع عند انتهاء ذلك الاجل يجعل الطاعنة محقة في طلب فسخ عقد الوعد بعد مرور اجل الشهرين ورغم ذلك فقد حرقت المحكمة تلك الوقائع الاساسية وبنيت على ذلك التحريف حكمها ويتعين لذلك نقضه .

ثانيا: سوء تأويل الفصل 13 من قانون البعث العقاري والفصل 242 م ا ع والفصل 6 من عقد الوعد بالبيع:

بمقولة ان الفصل 6 من عقد الوعد يتحد في مضمونه مع الفصل 13 من قانون البعث العقاري الذي يلزم المعقب ضدهما بخلاص كامل بقية الثمن في اجل اقصاه شهرين من تاريخ التنبيه عليهما من طرف منوبته وطالما ان الفصل 13 من قانون البعث العقاري والفصل 6 من عقد الوعد ينصان على جزاء الفسخ عند مرور اجل الشهرين دون خلاص ما تخذ بذمة المعقب ضدهما تكون منوبته محقة في طلب الفسخ ومحكمة الحكم المطعون فيه لما قضت بخلاف ذلك قد خالفت الفصلين المذكورين كما خالفت احكام الفصل 242 م ا ع باعتبار ان العقد شريعة الطرفين.

ويتعين نقض حكمها وطلب على ذلك الاساس قبول مطالب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار الاستئنافي المطعون فيه دون احالة.

وحيث اجاب نائب المعقب ضدهما ان منوبيه استصدرا حكما مدنيا عن المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد 32645 بتاريخ 14 ماي 2013 قضى بالزام المعقبة باتمام عقد البيع النهائي موضوع وعد البيع موضوع قضية الحال وذلك في اجل شهر من تاريخ اعلامها بالحكم وفي صورة امتناعها اعتبار هذا الحكم يقوم مقام البيع النهائي وتقرر ذلك الحكم استئنافيا بموجب القرار الاستئنافي عدد 73045 بتاريخ 27/10/2016 وبذلك يكون قد تم النظر بصفة نهائية في موضوع قضية الحال ومن جهة اخرى فان منوبيه قد ردّا على تنبيه المعقبة بتاريخ 07 اوت 2012 مذكرين اياها بأنها لم تسلم الشقة في الوقت المحدد في اواخر شهر مارس 2011 ولم تقم بما اوجبه عليها التشريع الخاص بالباعث العقاري مطالبين

اياها بتمكينهم من الملف الاداري للشركة والفني للمشروع الذي من ضمنه الشقة حتى يتمكنوا من تقديمه للبنك للحصول على قرض بنكي ثم انتهيا الى عرض مبلغ 24 الف دينار الا انها رفضت قبول العرض كما اردف منوباه ذلك المحضر بمحضر تنبيه بإتمام بيع بتاريخ 21 نوفمبر 2012 بعد حصولهما على موافقة البنك لمنحهما معين القرض مثلما جاء بعقد وعد البيع وبذلك يكونا قد اوفيا بجميع التزاماتهما التعاقدية الا ان المعقبة لم تحرك ساكنا ولم تعرب عن استعدادها لإبرام كتب البيع النهائي مما يؤكد مماطلتها وامتناعها عن اتمام البيع النهائي ويتبين من ذلك عدم وجاهة دفعات المعقبة وعدم اتيانها بما يوهن القرار الاستئنافي الذي جاء سليما من الناحية الواقعية والقانونية الامر الذي يتجه معه رفض التعقيب اصلا .

المحكمة

عن المطعنين لارتبطهما ووحدة القول فيهما :

حيث خلافا لما جاء بمستندات الطعن فان ما انتهت اليه محكمة الحكم المطعون فيه من ان شروط الفصل 6 من عقد وعد البيع لم تتوفر ليس فيه تحريف للوقائع ضرورة ان المعقب ضدهما قد وجها للطاعنة محضر ردّ على تنبيه بتاريخ 7/8/2012 أي قبل انتهاء اجل الخمسة ايام الذي ضربته الطاعنة لهما اشعراها فيه بعدم وفائها بالتزامها بتسليم المحل موضوع الوعد في موفى شهر مارس 2011 وبعدم احترامها للاجراءات المنصوص عليها بالفصل التاسع من وعد البيع وعرضا عليها مبلغ 24.000,000 د كدفعة ثانية من ثمن الشقة وذلك العرض ولو كان جزئيا فهو لا يعدّ عدم استجابة للتنبيه .

وحيث في خصوص القسط الثاني الذي يدفع بواسطة قرض بنكي فان الفصل الثالث من عقد وعد البيع لم يحدد له اجل معين وانما يخضع لاستكمال الطاعنة للاجراءات الخاصة المنصوص عليها بالفصل التاسع من عقد وعد البيع واضحا بذلك ما تتمسك به هاته الاخيرة بان عرض خلاص بقية الثمن بواسطة قرض بنكي كان بعد انتهاء اجل الشهرين في غير طريقه طالما لم تثبت الطاعنة انها اوفت بدورها بالالتزام

المحمول عليها في الآجال المتفق عليها بالفصل التاسع المذكور .

وحيث تكون بذلك مستندات الطعن غير مؤسسة على سند واقعي وقانوني سليم وتعين ردها .

ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 11 ماي 2017 عن الدائرة المدنية الخامسة المتألفة من رئيستها السيدة شادية بالحاج ابراهيم و المستشارتين السيدتين بسمة العيساوي و وداد بن موسي بمحضر المدعى العام السيد محمد العادل بن إسماعيل وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية عبداوي.

وحرر في تاريخه