

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

عدد القضية 82624

جلسة: 2020/6/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/11/5 تحت  
عدد 4847 من طرف الأستاذة "ش.ب." المحامية لدى التعقيب

نيابة عن "ن.الح."

مقره ...

ضد "الم.الم."

الكائن مقره ...

محاميه الأستاذ "ب.الم." المحامي لدى التعقيب

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 24822 الصادر بتاريخ  
2018/12/10 عن محكمة الاستئناف بـ .

والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي  
الأصل بنقض الحكم الابتدائي و القضاء من جديد برفض الدعوى و  
حمل المصاريف القانونية على القائم بها و إعفاء المستأنف من الخطية  
و إرجاع المال المؤمن بعنوانها إليه وتغريم المستأنف ضده لفائدة  
المستأنف بسبعمائة دينار (700.000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة  
محاماة عن الطورين و رفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة "ب.الخ." حسب محضرها عدد 13044 بتاريخ 2019/11/28 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2019/12/3 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 2019/12/20 من الأستاذ "ب.الم." والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا إن استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة و الإعفاء.

و بعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

### من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته 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 أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب الآن لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضا أنه أبرم عقد و عد بيع بمقتضى حجة عادلة محررة في

2015/6/16 و تم الاتفاق على أن الثمن الجملي يقدر ب75 ألف دينار قبض منها الواعد بالبيع 25 ألف دينار على أن يتم تسديد باقي الثمن و قدره 50 ألف دينار في أجل أقصاه موفى ديسمبر 2015 و بانقضاء الأجل و عدم سداد باقي الثمن تولى الواعد التنبيه على المطلوب بموجب المحضر عدد 10683 المؤرخ في 2016/4/4 و تولى الموعود له الرد على التنبيه بموجب المحضر عدد 64254 المؤرخ في 2016/5/18 مدعيا عدم إمكانية إتمام البيع لثبوت شمول العقار موضوع وعد البيع بالرسم العقاري عدد و الذي ليس على ملك الواعد و الحال أن ملكية المدعي ثابتة بموجب عقود شراء.

طالباً بناء على ذلك الحكم بفسخ وعد البيع المحرر بالحجة العادلة في 2015/6/16 و إلزام المطلوب بأداء أجره محضر التنبيه و أجره رقيم الاستدعاء و أجره المحاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 27095 بتاريخ 2017/12/12 يقضي ابتدائياً بفسخ عقد وعد البيع المحرر بالحجة العادلة و المبرم بين المدعي و المدعى عليه بتاريخ 2015/6/16 و المسجل بالقبض المالية بـ في 2015/12/7 كالإزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي مبلغ 61.020 دينار بعنوان أجره محضر تنبيهه بإتمام بيع عدد 10683 المؤرخ في 2016/4/4 و مبلغ 350 دينار لقاء مصاريف التقاضي و أجره المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليه و قبول دعوى المعارضة شكلاً و رفضها أصلاً.

وحيث استأنف المدعى عليه في الأصل الحكم المذكور طالباً نقضه والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

و حيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا إلى أن الواعد بالبيع قد تخلى صراحة عن الأجل الفاسخ المضمن بعقد الوعد بالبيع من خلال توليه توجيه تنبيه للموعد له في 2016/4/4 و فتح أجلا جديدا.

فتعقبه المستأنف ضده وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

### المطعن المأخوذ من خرق الفصلين 242 و 243 من م ا ع

قولاً أن منوبها لم يتخذ لا على الأجل المضروب و لا على الأجل الفاسخ و إنما قام بإجراءات قانونية حماية لمصالحه خلافا لما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد.

### المطعن المأخوذ من خرق الفصل 274 من م ا ع

قولاً أن عقد الوعد بالبيع لم يتضمن أي شرط متعلق بالترسيم و عليه لا يسوغ الاستناد إليه لتبرير المماثلة في الأداء و إتمام البيع النهائي و قد كان على محكمة الموضوع التثبت من حصول الشرط الفاسخ استنادا لإرادة الطرفين و التصريح بالفسخ وفق ما أقرته محكمة التعقيب في عدة قرارات.

و عليه طلبت قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة أخرى.

وحيث و جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده

أن

- 1- الشرط الفاسخ باطل لانبنائه على سبب غير جائز ضرورة أنه ثبت من تقرير الاختبار أن الوعد بالبيع تسلط على حقوق عينية عقارية مسجلة بالرسم العقاري عدد .

2- المعقب تخلى عن الأجل الفاسخ المضمن بعقد الوعد بالبيع بأن سأل منوبه إتمام البيع و دفع باقي الثمن في أجل جديد.

3- أحكام الفصل 2374 من م ا ع تتعلق بالشرط الفاسخ و ليس بالأجل الفاسخ الذي ينظمه الفصل 123 من م ا ع فضلا عن أنه لا ينطبق إلا متى انعقد البيع نهائيا بين الطرفين وهو البيع الذي يتعذر قانونا إتمامه لعدم ترسيم الواعد حقه العقاري بالرسم العقاري.

و انتهى إلى أن مستندات المعقب لم تأت بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه و عليه طلب رفض التعقيب أصلا إن كان مقبول شكلا.

### المحكمة

#### عن المطعنين المأخوذين من خرق الفصول 242 و 243 و 274 من م ا ع لوحة القول

#### فيهما

حيث نعى المعقب على محكمة القرار المنتقد خرق الفصول 242 و 243 و 274 من م ا ع بمقولة أنه لم يتخل لا على الأجل المضروب و لا على الأجل الفاسخ و إنما قام بإجراءات قانونية حماية لمصالحه و أنه كان على محكمة الدرجة الثانية التثبت من حصول الشرط الفاسخ استنادا لإرادة الطرفين و التصريح بالفسخ وفق ما أقرته محكمة التعقيب في عدة قرارات.

و حيث استبان بالرجوع إلى سندات القرار المخدوش فيه أن محكمة الدرجة الثانية اعتبرت أن توجيه المعقب لمحضر تنبيه لمعاقده يدعوه فيه لإتمام البيع النهائي و خلاص باقي الثمن في أجل أقصاه خمسة أيام يمثل تخليا منه عن الأجل الفاسخ و افتتاحا لأجل جديد يحجبه عن التمسك بالأجل المشروط عقدا لطلب الفسخ.

و حيث و خلافا لذلك فان محضر التنبيه الموجه من المعقب إلى معاقده المعقب ضده بموجب الرقم عدد 10683 المحرر بواسطة عدل التنفيذ "ب.الخ." بتاريخ 2016/4/4 تضمن تذكيرا للموعد له بالبيع بكونه لم يسدد باقي الثمن في الأجل المشروط عقدا (موفى شهر ديسمبر 2015) و تنبيهها له بأن عليه إبراء ذمته من جهة باقي الثمن المتفق عليه و قدره 50 ألف دينار و إتمام البيع النهائي في أجل أقصاه 5 أيام من تاريخ تلقيه لمحضر التنبيه و إلا كان عرضة لتتبعه قضائيا و اعتباره قد عدل عن إتمام البيع النهائي و عليه فانه لا ينبغي على إسقاط من المعقب للأجل المضروب عقدا صلب عقد الوعد بالبيع المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 2015/6/16 و لا تخليا عن أعمال الشرط الفاسخ ضرورة أن الإسقاط لا يكون بغلبة الظن و إنما يجب أن يكون صريحا أو بكل ما يدل دلالة صريحة على أن مراد الدائن ترك حقه وفق ما يقتضيه الفصل 351 من م ا ع.

و حيث أن التنبيه على المعاهد ( المعقب ضده) بإتمام البيع في أجل يعينه المعاهد الآخر (المعقب) بعد أن أخل الأول ( المعقب ضده) بالتزاماته خلال الأجل المشروط عقدا(موفى شهر ديسمبر 2015) لا يحجب المعاهد (المعقب) عن طلب الفسخ استنادا إلى تجاوز الأجل التعاقدى ضرورة أن الأجل الثاني المضمن بمحضر التنبيه إنما هو أجل إضافي ممنوح على وجه الفضل في سبيل إسعاف المعاهد المماثل لإتمام البيع النهائي و تنفيذ ما عليه من التزامات و لا يمثل تخليا عن الأجل التعاقدى أو إسقاطا لتفعيل الشرط الفاسخ ضرورة أن الإسقاط لا يقوم بغلبة الظن و أن التنبيه يستهدف حماية الواعد بالبيع لحقوقه و مصالحه من خلال التأكيد على إخلال معاقده بالتزاماته رغم انقضاء الأجل المتعاقد عليه و التنبيه عليه لإتمام البيع النهائي و عليه فان قضاء محكمة القرار المنتقد بكون تنبيه المعقب على معاقده المعقب ضده بإتمام البيع النهائي يعد تخليا منه عن الأجل المشروط عقدا لا يقوم على سند صحيح و ينبغي على تحريف واضح لإرادة المعقب كيفما تضمنها محضر التنبيه الموجه منه بموجب الرقم عدد 10683 و خرقا لأحكام الفصول 242 و 243 و 274 و 351 من م ا ع بما يبرر النقض.

وحيث أفلح المعقب في طعنه واتجه إعفاؤه من الخطية و إرجاع معلومها المؤمن إليه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت.

### ولهااته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه .

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 29 جوان 2020 عن الدائرة المدنية الأولى المترتبة من رئيسها السيد  
المستشارين السيدين و  
العام السيد و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة  
و بحضور المدعي و عضوية .

وحرر في تاريخه