

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار عدد 67549-دد

تاريخه: 2019/12/11

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 5 سبتمبر 2018 من طرف الأستاذ ن س.

نيابة عن :

ل غ. محل مخابراتها بمكتب محاميها الكائن ب...

ضد :

1/ م ق. في حق م ش. الكائن مقره ب... محاميه الأستاذ ك م.

2/ م ح. الكائن مقره ب...

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه الصادر تحت عدد 49326 عن محكمة الاستئناف

ب بتاريخ 2017/06/22 القاضي نصه نهائيا بقبول الاعتراض شكلا ورفضه أصلا

وتخطية المعترضة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ م ب.

ب حسب محضره عدد 28742 بتاريخ 2018/09/10.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وجميع الإجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 2018/09/18 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .

وعلى جواب المعقب ضده عن مستندات التعقيب بواسطة محاميه المقدم بتاريخ 2018/09/28 والرامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا مع الحجز.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي :

#### من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت ويتجه قبوله من هذه الناحية

#### من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها المدعي في الاصل (المعقب ضده الأول) لدى محكمة الدرجة الاولى عارضا أنه أبرم وعد بيع مع المعقب ضده الثاني محرر بالحجة العادلة في 2010/9/16 وعد بموجبه المطلوب ببيع جميع قطعة الأرض بيضاء ذات صبغة فلاحية مشجرة زيتون ولوز وكروم بها منزل ريفي مساحتها 9000م<sup>2</sup> كائنة ب... وذلك بثمن جملي قدره 45 ألف دينار دفع منها ألف دينار وتعهد بدفع الباقي في ظرف شهرين وقد تولى بتاريخ 2010/10/01 دفع مبلغ 19 ألف دينار بموجب وصل ثم عرض عليه مبلغ 25 الف دينار رفض تسلمها فتولى تأمينه بصندوق الأمان والودائع وفق محضر عرض المال المضاف ورفض انجاز البيع النهائي رغم تنفيذ المدعي الالتزام المحمول عليه بالوعد وعملا بأحكام الفصلين 2424 و 243 من م م م ا ع طلب الحكم بإلزامه بإبرام البيع النهائي.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 173 بتاريخ 2013/12/9 قاضيا ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بإتمام عقد البيع النهائي مع موكل المدعي

المدعو م ش. في جميع العقار المشخص بالفصل الأول من عقد وعد البيع المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدلي الإشهاد م ز. وجليسه بتاريخ 2010/09/16 والخالص بقباضة المالية ب في 11 نوفمبر 2010 بوصل معلوم عدد 38931 وذلك في ظرف شهر من صيرورة هذا الحكم باتا وفي صورة امتناعه او تقاعسه فاعتبار هذا الحكم قائما مقام الكتب النهائي كالزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية :

1/ (42.125) لقاء أجره محضر التنبيه.

2/ (42.125) لقاء أجره محضر عرض المال.

3/ (35.217) لقاء محضر إعلام بتامين مال.

4/ (256.580) لقاء محضر تنفيذ.

5/ (300.000) لقاء أتعاب تقاضي وأجور محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنف المدعي عليه في الأصل الحكم الابتدائي وأصدرت محكمة الاستئناف عدد 42135 بتاريخ 2014/12/11 قاضيا نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه لفائدة المستأنف ضده ب (300.000) عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وبعد الاطلاع على الاعتراض المقدم من المعقبة على القرار الاستئنافي المشار إليه بالطالع عارضة أنه يمس بحقوقها طالبة قبول اعتراضها شكلا وأصلا ونقض القرار الاستئنافي موضوع الاعتراض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية والترافع في القضية أصدرت محكمة الدرجة الثانية قضاءها على النحو المضمن نصه بالطالع.

فتعقبه الطاعن بواسطة محاميه الذي نعى عليه ما يلي :

1/ خرق أحكام الفصلين 64 و65 من م اع :

قولا بان الحكم المطعون فيه الصادر بتاريخ 2014/12/11 والقاضي بإتمام البيع ألزم بإتمام بيع دون محل وموضوع البيع الذي انتقل إلى الذمة المالية للمعقبة وقبل ذلك كان المدعى عليه في الأصل قد وهب العقار إلى زوجته وتولت هذه الأخيرة بيع العقار للمعقبة قبل صدور القرار الاستئنافي وذلك بتاريخ 2013/12/26 وأضحى الحكم الذي ألزم المطلوب بإبرام البيع النهائي مخالفاً للفصول المشار إليها والتي تفرض ضرورة وجود محل البيع الذي أصبح في الذمة المالية للمعترضة.

## 2/ خرق احكام الفصل 273 من م ا ع ارتباطا مع الفصل 65 من م ا ع :

ذلك أن محكمة الاستئناف وعلى خلاف المحكمة الابتدائية أضحى على علم بوجود عقد البيع المبرم بين الموهوب لها زوجة الواعد بالبيع وبين المعترضة وبذلك فإنه يستحيل على الواعد اتمام البيع النهائي بموجب انتقال الملكية لها وأن ما يبقى للدائن هو تطبيق الفصل 273 من م ا ع إما يغضب المدين على الوفاء والا فسخ الوعد مع الاداء ولما لم يعد الوفاء ممكنا بموجب التفويت في العقار فان ما يبقى للدائن هو الفسخ مع تعويض الخسارة وأن المحكمة لم تأخذ بعين الاعتبار هذا الفصل كحل قانوني وهو ما يجعل قرارها عرضة للنقض.

## 3/ خرق احكام الفصلين 583 و 481 من م ا ع :

باعتبار ان تعليل المحكمة بأنها لم تقض بالاستحقاق وإنما بتنفيذ التزام ورد مخالفاً لأحكام الفصل 583 من م ا ع والذي مفاده ان البيع يترتب عنه انتقال الملكية للمشتري ونقل كل عناصرها القانونية وفق الفصل 17 من م ح ع والمتمثلة في الاستعمال والاستغلال والتفويت وبالتالي فإن قول المحكمة أنها لم تثبت في الاستحقاق قول مردود عليها وأن قرارها فصل في مسألة الاستحقاق وأن ذلك لم يكن في طريقه لسببين أولهما أنه كان عليها أن تتحقق في شروط الفصل 19 من م م ت وأن تثبت في صفة المالك إن كانت متوفرة سيما وأن قرارها قد منحه المشرع بموجب لفصل 481 من م ا ع قرينة اتصال القضاء بما للأحكام الباتة من نفوذ ونقل الملكية الذي قضت به المحكمة هو حجة على الاستحقاق وأضحى قرارها موجبا للنقض.

## 4/ ضعف التعليل :

قولاً بان المحكمة رغم علمها باستحالة التنفيذ بموجب البيع الصادر لفائدة المعترضة سعت إلى إقامة ممايزة بين الحكم القاضي بإلزام المدين بإتمام عمل والحكم القاضي بالاستحقاق والحال أن النتيجة واحدة بالنظر إلى ضرورة توفر المحل الذي لم يعد موجود ولم توقع المحكمة بالتالي في تعليلها الذي ورد ضعيفا وموجبا للنقض وانتهى إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث أجاب نائب المعقب ضده ملاحظا أنه خلاف لما تمسكت به المعقبة فإن العقار لم يخرج من حوز المالك الأصلي إلى حد الآن ولم تتحوز به المعقبة مما دفعها إلى رفع دعاوى إستعجالية وقضي فيها بالرفض وأضاف أن عقد منوبه اسبق من حيث التاريخ في التسجيل وأن نية التلاعب بحقوق منوبه ثابتة بموجب تواريخ التفويت التي سعى إلى انجازها المالك الأصلي إذ أن الهبة لزوجته ثم البيع للمعقب بينهما حيز زمني بساعتين وهو ما يؤكد صورية البيع والهبة وأضاف بخصوص الدفع المتعلق بالفصل 273 من م 1 ع والفصل 65 من نفس المجلة فهو بدوره دفع غير جدي لان التنفيذ ليس مستحيلا وعقد المعقبة لاحق لصدور الحكم الابتدائي وحققها في العقار غير موجود لما رفع منوبه دعواه وأمن ما عليه طبق وعد البيع وأن محكمة القرار المطعون فيه أحسنت تعليل قرارها لما اعتبرت ان الاستحقاق ليس من اختصاصها سيما وأن المعقبة لم تتحوز بالعقار وان منشأ حق منوبه أسبق من حيث الزمن ومن حيث التسجيل ولا مخالفة بالتالي لأحكام الفصلين 583 و481 من م 1 ع وطلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

## المحكمة

### عن جملة المطاعن لتربطها ووحدة القول فيها :

حيث انحصر النزاع في ما إذا كان قرار المحكمة القاضي بإلزام المعقب ضده الثاني بإتمام عقد البيع النهائي يعد بيعا لما نص في أحد فروعها على أنه في صورة امتناع المالك عن إتمام البيع يكون الحكم قائما مقام الكتب النهائي وبالتالي يكون قرار المحكمة خاضعا لشروط عقد البيع من ضرورة توفر المحل المتعاقد عليه وهو ما يضر بمصالح المعقبة بوصفها معترضة عن القرار المذكور.

وحيث لا جدال في أن المحل المتعاقد عليه من أركان عقد البيع وفق أحكام الفصول 64 وما بعده من م ا ع والفصول 564 وما يليه من نفس المجلة المتعلقة بعقد البيع وأن عدم التنصيص على محل وموضوع العقد صلبه إنما ذلك موجبا لإبطال العقد وفق أحكام الفصل 325 من م ا ع.

وحيث أن القرار المطعون فيه إنما خاض فيما عرض عليه من طلبات ناجمة عن الإيفاء بالتزامات شخصية مردها وعد البيع المبرم بين المعقب ضدهما منذ 19 سبتمبر 2010 وقد تضمن الوعد المذكور تنصيحا واضحا ومحددا لمحل البيع وموضوعه ووصفه عدلي الأشهاد محرري العقد حدا وموقعا ومساحة وقد محصت المحكمة الالتزامات المتبادلة وعاينت من سعى لتنفيذ التزامه ومن تقاعس عن ذلك ثم رتبنت النتيجة القانونية التي اتجهت إليها ارادة الطرفين وفق الوعد المبرم بينهما وألزمت مالك العقار بإبرام البيع النهائي طبق الاتفاق.

وحيث تعلق قرار المحكمة بموجب ذلك بتنفيذ التزامات تعاقدية وأصدرت قرارها انطلاقا من وعد البيع الذي هو بموجب أحكام الفصل 242 شريعة الطرفين والقانون المنطبق عليهما وخلافا لما أورده نائب المعقبة فإن المحكمة وإن كانت على علم بوجود هبة وبيع لاحقين لوعد البيع المتعده به وعلى فرض صحة ابرامهما فإن نظرها والطلبات التي حررت لديها تتعلق بتنفيذ التزامات شخصية ناجمة عند عقد وعد البيع وأن استحالة التنفيذ – إن ثبتت – فإنما هي تتجاوز الطلبات المعروضة على المحكمة التي تقضي طبق القانون وتبقى مسالة تنفيذ الأحكام موكولة لأطراف أخرى وليس للمحكمة ان تتدخل في ارادة الطرفين المضمنة بالعقد لتوجيههما نحو تحويل طلباتهما وذلك كله على فرض صحة عقدي الهبة والبيع التي تمسكت بهما المعقبة.

وحيث تكون محكمة القرار المطعون فيه لما اعتبرت أن القرار الاستئنافي موضوع الاعتراض لم يخض في مسألة الاستحقاق وإنما في الالتزامات الشخصية الناجمة عن عقد وعد البيع قد أحسنت تطبيق القانون وليس في قرارها ما يخالف القواعد المتعلقة بمحل وموضوع البيع طالما أنه موجود أثناء إبرام وعد البيع وطالما أن المحكمة وفق الطلبات المعروضة عليها ليس لها أن تبحث في مسألة استحالة التنفيذ لوجود بيع لاحق وباتت مطاعن المعقبة في غير

طريقها سيما وأنها إنبتت على خلط بين أركان العقد بتاريخ ابرامه واستحالة التنفيذ لاحقا على فرض ثبوت تلك الاستحالة واتجه رفض مطلب التعقيب أصلا.

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.  
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاربعاء 11 ديسمبر 2019 عن الدائرة المدنية  
الثالثة برئاسة السيدة  
وعضوية المستشارتين السيدة  
والسيدة  
وبمحضر ممثل الادعاء العمومي السيد  
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه