الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد للّــه وحده،**

محكمــة التعقيــب

***عـ29284.2015ـدد القضية**

تاريخ القرار2016/03/01

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 22 جويلية 2015 تحت عدد 649 من الاستاذ "ن. ك" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن "ع. ب. ز. م" محل مخابرته بهذا الطور بمكتب محاميه الاستاذ "ن. ك".

ضد "م. ب. ف. ع".

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 18337 الصادر بتاريخ 19 جوان 2014 عن المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي الراجعة لها بالنظر والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلي و العرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستانف بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليه و تغريمه لفائدة المستانف ضده بمائتين وخمسين دينارا 250.000 د لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة "ب. ب" حسب محضرها عدد 4399 بتاريخ 19 اوت 2015.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه و على جميع الاجراءات و الوثائق المقدمة في 2015/08/20 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في 2015/09/08 من الاستاذ "ج. و" المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة و الرامية الى طلب قوبل مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع اوضاعه و صيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده امام محكمة الناحية عارضا انه ابرم مع المطلوب عقد بيع قطعتي ارض فلاحية بتاريخ 2011/04/26 مسجل بالقباضة المالية بـ في 2011/05/13 وحين اراداستغلال مشتراه قامت شقيقة المطلوب المدعوة "م. ب. ع" بمنعه من التحوز بالعقار مدعية ملكيته بما تعذر عليه تسلم العقارين طالبا على هذا الاساس القضاء بفسخ عقد البيع المبرم بين الطرفين و الزام المطلوب بارجاع الثمن المقدر باربعة الاف دينار 4000.000 مع 360 دينار لقاء مصاريف تسجيل العقد بقباضة المالية بتغريمه لفائدته بالف دينار لقاء اتعاب المحاماة.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 15855 بتاريخ 25 ديسمبر 2012 يقضي ابتدائيا بفسخ عقد البيع الخطي المعرف عليه بالامضاء في 26 افريل 2011 والمسجل بالقباضة المالية بتاريخ 13 ماي 2011 والزام المطلوب بان يدفع للمدعي مبلغ اربعة الاف دينار 4000.000 د بعنوان ثمن المبيع الذي قبضه و مبلغ ثلاثمائة و ستين دينارا 360.000 دبعنوان معلوم تسجيل العقد و مبلغ مائتي دينار 200.000 د بعنوان مصاريف تقاضي واجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية عليه .

فاستانفه المحكوم ضده واصدرت محكمة الاستئناف قرارها السابق تضمين نصه و عدده و تاريخه بالطالع.

وحيث لم يلق هذا القرار القبول لدى المستانف .

فتعقبه ناعيا عليه المطاعن التالية بواسطة محاميه .

المطعن الاول عدم توفر شروط ضمان الاستحقاق المحمول على المعقب تجاه المعقب ضده 632 م ا ع

قولا انه يؤخذ من الفصل 632 م ا ع ان منوبه بوصفه بائعا لا يكون ملزما بضمان استحقاق المبيع لفائدة المعقب ضده بوصفه مشتريا الا بتوفر شرطين اولهما ان يستحق المبيع من قبل الغير ثانيهما ان يكون سبب استحقاق الغير له يعود لتاريخ البيع وهذا ان الشرطان متلازمان لا غنى لاحدهما عن الاخر وانه باستقراء الحكم المطعون فيه نلاحظ بان محكمة البداية قد اعتبرت ان واجب ضمان الاستحقاق قد توفر في جانب منوبه بحكم وجود نزاع استحقاقي بتاريخ العقد بينه و بين شقيقيه التي حالت دون تحوز المعقب ضده بمشتراه الا انه و في المقابل لا يوجد في ملف القضية ولا في حيثيات الحكم أي دليل قدمه هذا الاخير من شانه ان يثبت وجود هذا النزاع وقت ابرام عقد البيع باستثناء تصريحاته الاحادية وادلائه بعقد شراء للغرض ويكون ذلك الحكم المطعون فيه جاء سيء التعليل لانبنائه على وقائع لا اصل لها بملف القضية.

المطعن الثاني عدم ثبوت شرط استحالة التنفيذ

قولا انه يؤخذ من الفصل 273 م ا ع بان القاضي المدني لا يصرح بفسخ العقود الا في حالة ثبوت استحالة التنفيذ العيني وهو تمكين المعقب ضده من مشتراه وان محكمة الموضوع قد اكتفت بالاشارة صلب حكمها بثبوت استحالة تنفيذ العقد بوجود نزاع استحقاقي بتاريخ العقد بين منوبه و شقيقته التي حالت دون تحوز المعقب ضده بمشتراه لكن دون ان تبين عناصر الاثبات التي استندت اليها للقول بثبوت استحالة التنفيذ والحال ان المعقب

ضده قد اكتفى في سبيل ذلك فقط بتصريحاته الاحادية ولم يقع اثبات استحالة التنفيذ سواء بشهادة الشهود او بمحضر تنبيه او معاينة محررة بواسطة عدل تنفيذ او بغيرها من الوثائق التي من شانها ان تثبت بصفة موضوعية توفر شرط استحالة التنفيذ و انه لا وجود لنزاع استحقاقي بين منوبه و شقيقته حال دون تنفيذ عقد البيع وان كل ما في الامر انه باع منابه على الشياع في العقار الذي يمتلكه مع شقيقته التي حالت دون تحوز المعقب ضده بمشتراه وان الشغب الذي يترتب عنه ضمان الاستحقاق هو الشغب القانوني الذي لا يكون الا في اطار دعوى استحقاقية و ليس الشغب المادي و ان مجرد الادلاء بشكاية جزائية لا يشكل قرينة على الشغب طالما لم يصدر حكم قضائي في الشان اتصل به القضاء و ان الدعوى الحالية ليست سوى لارغام منوبه لاقناع شقيقته بان تفرط في منابها للمعقب ضده طالبا نقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة.

وحيث جاء في جواب نائب المعقب ضده عن مستندات الطعن بان ما دفع به المعقب من ان محكمة الاصل لم تقض بما هو ثابت بمظروفات الملف لعدم ثبوت استحالة تنفيذ العقد وعدم توفر شروط ضمان الاستحقاق في غير طريقه وذلك انه بالرجوع لمظروفات الملف ثبت ان منوبه لم يتمكن من حوز المبيع لما تعرض له من صد وممانعة من شقيقة المعقب وان الفصل 632 م اع واضح فيما اوجبه على البائع من ضمان استحقاق المبيع من يد المشتري هذا فضلا على انه جبيل بين منوبه و بين حوز المبيع والذي اتضح انه في حوز منوبيه شقيقة المعقب وانه طالما ان العقد لم ينفذ و لم يترتب عنه النتيجة التي من اجلها انعقد يكون منوبه محقا في طلب فسخ العقد طبق الفصل 273 م ا ع طالبا على هذا الاساس رفض مطلب التعقيب اصلا ان تم قبوله شكلا.

المحكمة

عن المطعنين الاول المتعلق بعدم توفر شروط ضمان الاستحقاق المحمول على البائع و الثاني عدم ثبوت استحالة النتيجة لاتحاد الرد عنهما

حيث اقتضى الفصل 630 م ا ع ان ضمان البائع للمشتري ينحصر في امرين:

اولا حوز المبيع و التصرف فيه بلا معارض وهو ضمان الاستحقاق.

ثانيا سلامته من العيب وهو ضمان العيب....

كما اقتضى الفصل 631 من نفس المجلة ان ضمان الاستحقاق يقتضي ان البائع يكف عن كل فعل او دعوى تؤول الى مشاغبة المشتري او حرمانه من الفوائد التي له الحق او يعول عليها نظرا لما اعد له المبيع و الى الحالة التي كان عليها وقت البيع فقد جاء ايضا بالفصل 632 م ا ع انه " على البائع ضمان استحقاق المبيع من يد المشتري لسبب موجود وقت البيع و فيه ثلاث صور.

- **اولا** اذا حصل بين المشتري وحوز المبيع في الكل والبعض
- **ثانيا** اذا كان المبيع بيد الغير ولم يمكن حوزه منه
- **ثالثا** اذا اخطر المشتري لتحمل خسارة لافتكاك المبيع

وحيث وخلافا لما دفع به المعقب من عدم توفر شروط ضمان الاستحقاق بناءا على عدم وجود نزاع استحقاقي بينه و بين شقيقته بتاريخ البيع وعدم ثبوت شغب قانوني حال دون تحوز المعقب ضده من مشتراه فانه واستنادا للفصول المذكورة فان البائع يضمن استحقاق المبيع حتى في صورة شغب مادي وليس بالضرورة شغب قانوني يتمثل في النزاع استحقاقي كما ذهب لذلك المعقب وهو ما ورد بالفصل 631 م اع الذي تعرض الى ضمان البائع بالكف عن كل فعل او دعوى تؤول الى مشاغبة المشتري وبالتالي فان الدفع بان مجرد الشغب المادي لا يترتب عنه دعوى ضمان الاستحقاق مردود عليه.

وحيث وطالما توفر بملف القضية ما يفيد ان شقيقة المعقب البائع قد حالت دون تحوز المشتري بمشتراه وهو ما تاكد من خلال محضر البحث الجزائي عدد 2460 الذي تضمن تصريح شقيقة المعقب بانها تعترض على عملية البيع والتصرف نظرا لان الزياتين موضوع البيع ورثتها والدتها وفي تصرفها فان شروط ضمان الاستحقاق قد توفرت وبالتالي فان محكمة الحكم

المنتقد قد اصابت لما اعتبرت ان شروط ضمان الاستحقاق قد توفرت و اقرت الحكم الابتدائي فيما ذهب اليه من فسخ لعقد البيع نتيجة قانونية لعدم وفاء البائع بالتزامه الاساسي وهو تحويز المشتري بمشتراه و قد طبقت المحكمة الفصل 273 م ا ع تطبيقا سليما و تعين بذلك رد المطعنين المثارين لعدم جديتهما.

ولهاته الأسبـاب

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

وصد هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 1 مارس 2016 عن الدائرة المدنية 20 برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيدين و بحضور ممثل الادعاء العام السيد و مساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرّر في تاريخـه