

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع64219-دد

تاريخه: 2019/10/01

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 24-05-2018 تحت عدد 8075 من طرف الأستاذ م

ب. المحامي لدى التعقيب

نيابة عن ل ع. المعين محل مخابراته بمكتب محاميه الاستاذ م ب. الكائن ب...

ضدّ ن و. حرم م م. الكائن مقرها ب... ينوبها الأستاذ م ط.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 51241 الصادر بتاريخ 14/02/2018 عن محكمة الاستئناف

بالمستير والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم

الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع مالها المؤمن اليها

وحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ر ط.

حسب محضره عدد 11500 بتاريخ 25-05-2018 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع

الاجراءات والوثائق المقدمة في 06-06-2018 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 14-06-2018 من الاستاذ م

ط. والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب

قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه 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 الان لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضا أنه بمقتضى وعد البيع المؤرخ في

2012/03/12 وعدت المطلوبة المدعي بان تبيعه جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد ...

وتم تعليق ابرام كتب البيع النهائي لوجود قضية منشورة في ابطال عقد بيع وقع قيدها احتياطيا

بالرسم العقاري وتم فصل القضية المذكورة وعبر المدعي عن رغبته في إتمام عقد البيع النهائي إلا

ان محاولاته باءت بالفشل طالبا بناء على ذلك الحكم بإلزام المدعى عليها بإبرام عقد البيع النهائي في

ظرف شهر من تاريخ الحكم وفي صورة تقاعسها فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام عقد البيع النهائي.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 35056 بتاريخ 02-08-

2017 يقضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها بإبرام عقد البيع النهائي للعقار موضوع الرسم العقاري

عدد ... موضوع وعد البيع المسجل في 2014-07-30 في ظرف شهر من تاريخ صيرورة

هذا الحكم قابلا للتنفيذ وفي صورة تقاعسها فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام عقد البيع النهائي والإذن

لحافظ الملكية العقارية بترسيمه بالرسم العقاري كالإذن للمدعى عليها بسحب المال المؤمن بعنوان

باقي الثمن وقدره 280.000،000 وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة المدعي بـ

300،000 لقاء اتعاب التقاضي وإشراف المحاماة .

وحيث استأنفت المدعى عليها في الأصل الحكم المذكور طالبة نقضه والقضاء من جديد بعدم

سماع الدعوى.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا الى القول بأن التزام

الواعدة بإبرام عقد البيع النهائي اصبح مستحيلا بسبب استحقاق العقار منها وصدور حكم تثبتت في

شأنه.

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

المطعن الأول المأخوذ من هضم حقوق الدفاع وتحريف الوقائع

قولاً إن المعقب طلب من محكمة الدرجة الثانية التحرير على الطرفين شخصياً للوقوف على حقيقة عملية التحيل التي وقع ضحيتها كما طلب منها انتظار البت في قضية إبطال حكم التثبيت عدد 3060 وانتظار البت في القضية الجزائية عدد 330 غير أن المحكمة لم تجب عن هذه الدفوعات وإن موقفها ذلك وتعليلها فيه شطط واجحاف وهو مغاير للوقائع ومخالف لما له أصل ثابت بالملف .

المطعن الثاني المستمد من ضعف التعليل وخرق أحكام الفصول 242 و 243 و 246 و 247 و 268 و 273 و 481 م ا ع و 7 م ا ج و 426 م م م ت

قولاً إنه على الرغم من ادعاء الطاعن بحجج متعددة تدل على تلاعب المعقب ضدها بخصوص الدين سند حكم التثبيت إلا أن محكمة القرار المنتقد أغفلت كل ذلك دون أي تعليل أو تبرير واقعي أو قانوني وإن حرمان المعقب من حقه في غصب المعقب ضدها على الوفاء بالتزاماتها كعادة بالبيع رغم ثبوت مماطلتها ورغم سابقة لجوئه للقضاء بغرض إجبارها على الوفاء بما في ذلك من تكاليف وإضاعة للوقت وتهديد بضياح حقه الذي قد يصبح متعذراً بما من شأنه أن يؤدي إلى تفضيل للمعاقد المخل بالتزامه على المعاهد الذي يوفي بها وقد اثبت المعقب أنه طعن بالإبطال في حكم التثبيت وبين للمحكمة أن قيامه استند إلى الفصل 426 م م م ت الذي يقتضي أنه لا يمكن للبتة أن تحيل إلى المبتت له حقوقاً عينية غير الحقوق الراجعة للمعقول عنه زيادة على أنه بالرجوع إلى الرسم العقاري عدد ... يتضح أن الإنذار الذي يقوم مقام عقلة عقارية تم ترسيمه في 06-04-2017 وقد صدر

حكم التثبيت في 28-09-2017 في حين أنه سبق للمعقب أن تولى ترسيم قيد احتياطي على كامل الرسم العقاري بموجب عقد وعد البيع وقد اثبت المعقب أن جميع الإجراءات سند حكم التثبيت بداية من الكمبيالات الصورية والأمر بالدفع الذي لم يقع استئنافه جاءت لاحقة لتاريخ إبرام الوعد بالبيع ولتاريخ تأمين بقية الثمن ولتاريخ نشر قضية إتمام البيع وبذلك فإن كل العمليات المجراة في إطار قضية التثبيت لا يعتد بها ولا تسري على المعقب بما يجعل حكم التثبيت قد تسلط على ملك تابع للمعقب وليس تابعا للوعدة بالبيع وقد اقر المدعو ع ج. شريك المعقب ضدها في عملية التحيل أنها

لا صلة لها بالدين المزعوم باعتباره راجعا لزوجها كما أقر بان العقار الذي اشتراه المعقب ليس راجعا لمدينه ورغم ذلك فان المعقول عنها لم تحرك ساكنا تجاه جميع إجراءات التثبيت وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فقد عللت محكمة الحكم المطعون فيه حكمها بناء على حكم تثبيت نهائي بات وكذلك صدور شهادة ملكية بخصوص محل النزاع باسم الغير وبالتالي فان ما ذهبت اليه من ان موضوع النزاع لم يعد ممكنا لمواصلة النظر فيه هو رأي صائب وقرار في طريقه وان التثبيت قد طهر العقار من جميع التحملات المسلطة عليه بالرسم العقاري وان المعقب نفسه كان طرفا في حكم التثبيت وقد وقع استدعاؤه من طرف الدائن المبتت وان المعقب قد قام بقضيتين قبل إتمام تثبيت العقار لفائدة الغير موضوعها ابطال إجراءات التثبيت لكن المحكمة رفضت ذلك وبتت العقار لفائدة المزايد وانتهى الى أن مستندات المعقب لم تات بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه وعليه طلب رفض التعقيب أصلا إن كان مقبول شكلا.

## المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما ووحدة قول المحكمة فيهما

حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد نقضها للحكم الابتدائي القاضي لصالح دعواه وقضاءها برفض الدعوى دون الوقوف على الطلبات والدفعات المحتج بها من قبله رغم تأثيرها على وجه الفصل في القضية لا سيما منها طلبه الرامي الى التحرير على الطرفين شخصيا والى انتظار مآل قضيتي ابطال حكم التثبيت والقضية الجزائية عدد 330.

وحيث بالرجوع الى وقائع قضية الحال ومظروفاتها يتبين أن المعقب الآن اقتصر على ابرام وعد بيع لفائدته مع المعقب ضدها بخصوص العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... بموجب العقد المؤرخ في 12-03-2012 والمسجل في 30-07-2014 واتفقا على ابرام عقد البيع النهائي بعد توفير الموعد له لباقي الثمن وصدر حكم نهائي بالتشطيب على القيد الاحتياطي المرسم على الرسم العقاري موضوع البيع كما ثبت أنه ورغم تولي المعقب الموعد له بالبيع تامين بقية الثمن بالخزينة العامة للبلاد التونسية بتاريخ 19-03-2015 على نمة الواعدة بالبيع وتوليه القيام

بقضية الحال الرامية الى الزامها بإبرام عقد البيع النهائي معه منذ 27-02-2015 فقد صدر حكم بتثبيت ذات العقار موضوع وعد البيع لفائدة الغير بتاريخ 28-09-2017 أي قبل البت في قضية الحال من قبل محكمة الدرجة الثانية.

وحيث لا جدال أن الوعد بالبيع لا يعد سند تملك إذ ورغم كونه اتفاق بين الطرفين على جميع الأركان والمسائل الجوهرية للبيع الموعود به من مبيع وثمان وجميع الشروط التي يرى الواعد والموعود له الإتفاق عليها حتى يكون السبيل مهياً لإبرام البيع النهائي بمجرد تحقق الشروط المتفق عليها غير أن الوعد بالبيع لا يقوم مقام البيع النهائي وهو بذلك غير ناقل للملكية.

وحيث طالما ثبت ان حكم التثبيت صدر قبل انتقال ملكية العقار لفائدة المعقب بصفة قانونية فان محكمة الدرجة الثانية تكون قد أفلحت في تطبيق القانون ولم يعتر حكماً أي هضم لحقوق الدفاع او تحريف للوقائع او ضعف في التعليل ضرورة انه وطالما ثبت لديها ان المبيع الموعود ببيعه قد خرج من ايدي الواعده بالبيع وانتقلت ملكيته الى الغير بموجب حكم قضائي فانه لا يمكنها قانوناً إلا القضاء برفض الدعوى الرامية الى ابرام البيع النهائي .

وحيث عللت محكمة القرار المنتقد موقفها في هذا الخصوص بقولها ان التزام الواعده بإبرام عقد البيع النهائي اصبح مستحيلاً بسبب استحقاق العقار منها وصدور حكم تثبيت في شأنه وكان تعليلها صائباً وفي طريقه سيما ان المعقب الآن لم يكن متحوزاً بأي سند ناقل للملكية وان الحقوق التي اكتسبها على العقار هي مجرد حقوق شخصية لا تكتسي أي صبغة عينية .

وحيث ان دفع المعقب بأن جميع الإجراءات سند حكم التثبيت كانت صورية وادعاءه انه تعرض الى عملية تحيل قصد حرمانه من حقه في التملك بالعقار هي كلها دفعات خارجة عن مناط قضية الحال مما يبزر سبب تجاوزها من قبل محكمة الحكم المطعون فيه ويكون بذلك قرارها مرتكزاً على أساس قانوني سليم وغير خارق لما استدل به من مقتضيات ويبقى ما اثير بالمطعنين من دفعات لا سند له .

وحيث أخفق المعقب في طلبه واتجه حيز معلوم الخطية المؤمن من طرفه عملاً بأحكام الفصل

184 من م م م ت.

ولهااته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.  
صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ غرة أكتوبر 2019 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين  
المتركبة من رئيسها السيدة  
و  
عضوية المستشارتين السيدتين  
وبحضور المدعي العام السيد  
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر في تاريخه