

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
القرار عد75659دد
تاريخه: 2019/07/12

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب عدد 39827 المقدم بتاريخ 04 أفريل 2019 من الأستاذ ك. الكائن مكتبه ب...

في حق : شركة ت ج. في شخص ممثلها القانوني.

ضد : م د. ، محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ م ر. الكائن ب...

طعنا في القرار الإستئنافي ع 24406 دد الصادر عن محكمة الإستئناف ب بتاريخ 2019/01/25 والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة المستأنف ضده بمبلغ أربعمائة دينار (400د000) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الإستئناف العرضي موضوعا فيما زاد على ذلك.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ م ك.

حسب محضره عدد 55564 بتاريخ 2019/04/19.

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة في الأجل

القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 66129 بتاريخ 2018/01/26 والقاضي ابتدائيا بإلزام المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بإبرام عقد البيع النهائي بخصوص الجزء الرابع عشر من تجزئة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 129882 المسمى "ب." والكائن ب...موضوع وعد البيع المبرم بين الطرفين بتاريخ 2006/02/08 وذلك في ظرف شهر من تاريخ إعلامها بهذا الحكم وفي صورة امتناعها فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام البيع النهائي وإلزام المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية:

-ألفي دينار (2000د000) لقاء غرامة مباطلة.

-أربعمائة دينار (400د000) لقاء أجره محاماة وأتعاب تقاضي عن قضية الحال .

-مائتي دينار (200د000) لقاء أجره المحاماة عن الإذن على عريضة عدد 78905 .

-مائة وستة وعشرون دينار ومليمات 100 (126د100) لقاء أجره محضر التنبيه.

وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها وقبول الدعوى المعارضة شكلا ووردها أصلا.

فاستأنفته المدعى عليها في الأصل وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المشار إليه أعلاه.

فتعقبته المستأنفة بواسطة نائبها الأستاذ ز ك. الذي نعى عليه المطعنين التاليين:

أولا : خرق الفصل 564 م إ ع والفصل 292 من م ج : قولا أنه يستخلص من تعريف البيع ان يكون المبيع ملكا للبائع ويتمثل أساسا في عملية انتقال ذلك الملك من قبضة البائع الى قبضة المشتري وقد ثبت من مطروقات الملف ان منوبته لم تكن مالكة للجزء موضوع النزاع زمن إبرام وعد البيع مع المعقب ضده وبإنعدام موضوع الوعد بالبيع يكون ذلك الوعد باطلا.

ثانيا: مخالفة الفصل 576 من م إ ع : بمقولة ان تعليل محكمة القرار المنتقد بالإعتماد على الفصل 576 من م إ ع يعد من قبيل لي ذراع ذلك الفصل الذي وضعه المشرع بمثابة الإستثناء للقاعدة الوصلية والتي تقتضي ان لا يصح البيع إلا إذا تحققت ملكية البائع للمبيع وبالرغم من جلاء المسألة بإنعدام موضوع التعاقد وبطلان التعاقد أصلا تبعا لذلك فإن محاكم الموضوع

أصرت على تجاهل ذلك وإصدار حكم نهائي بإتمام البيع فيه وفي ذلك مخالفة صريحة للقانون. وإنتهى إلى طلب الحكم بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المظعن الأول المتعلق خرق الفصل 564 م إ ع والفصل 292 من م ج:

حيث أن الوعد بالبيع الملزم للجانبين مثلما هو الشأن في قضية الحال لا يمثل بيعا لأنه مرحلة تمهيدية لعقد البيع وقد إعتبرت الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب الوعد ببيع وشراء عقار بثمن معين هو إلتزام بعمل يتقيد به طرفاه ،موضوعه حق شخصي لا حق عيني ،فلا تنتقل به الملكية ولا يحتاج لصحته للرخص الإدارية وهذا الإلتزام يجيز لكل من المتعاقدين عند الإخلال به أن يجبر الآخر على الوفاء بإنجاز العقد .وتأسيسا عليه يمكن للواعد أن يعد ببيع شئ ليس على ملكه زمن التعاقد وممكن تملكه في المستقبل (وهو أمر جائز حتى في عقد البيع حسب مقتضيات الفصل 66 من م إ ع) .

وحيث بالرجوع إلى الوعد بالبيع سند الدعوى يتضح جليا من الفصل الأول منه وعد المعقبة الان المعقب ضده ببيعه جميع الجزء الواحد في العقار المسمى المسمى "ب." موضوع الرسم العقاري عدد ... الكائن ب...أحدهما يؤدي إلى شارع ... الذي ستشتريه من السيدة ص ع. وذلك بيعا صحيحا ثابتا ناقلا للملكية.

كما تم الإتفاق بالفصل الرابع منه على عدم جواز الرجوع في هذا الوعد بالبيع وبالإلتزام بإنجازه كاملا.

وحيث أن بنود كتب الوعد بالبيع صريحة وواضحة في خصوص توقف إتمام البيع على شراء الواعد الجزء الواحد في العقار المسمى المسمى "ب." موضوع الرسم العقاري عدد...من مالكته.

و حيث يؤخذ من أحكام الفصلين 242 و 243 من م.إ.ع. أن الإتفاق إذا أبرم بين الطرفين و كان صحيح المبني فإنه يشكل قانونا ملزما لكل منهما تجاه الآخر و هو لا ينحل و لا يفقد مفعوله إلا برضاها أو متى إقتضى القانون ذلك بحيث أنه يعد شريعة بينهما تجدد الحقوق و

تضبط الإلتزامات بين الطرفين و لا يتسنى لأحدهما التحلل و لا التتصل من تبعات ذلك القانون.

وحيث أن الإستدلال بمقتضيات الفصل 292 من المجلة الجزائية في غير طريقه واقعا وقانونا والجريمة مناطه لا تنطبق على وقائع قضية الحال لتعلقها بعقد وعد بالبيع و لوجود لجريمة وعد ببيع ما لا يملك.

وحيث تعين استنادا لما سبق شرحه رد هذا المطعن.

عن المطعن الثاني المتعلق بمخالفة الفصل 576 من م إ ع :

حيث أن تعليل الأحكام قاعدة فرضتها أحكام الفصل 123 من م م م ت ولا يعد الحكم معللا تعليلا كافيا إلا إذا شمل كافة عناصر القضية وأدلتها وتضمن ردا صريحا وواضحا عن الدفعات الجوهرية المؤثرة على وجه الفصل وذلك بغاية تمكين محكمة التعقيب من ممارسة مالها من حق مراقبة سلامتها.

وحيث استندت محكمة القرار المنتقد بأحكام الفصل 576 من م إ ع لتأكيد ما انتهت إليه من كون "العبرة تبقى بتوفر شرط ملكية المبيع عند إبرام عقد البيع النهائي" .

وحيث لا تثريب على محكمة الموضوع في ذلك التمشي طالما انه ينتزل في إطار التأكيد على جواز بيع شخص لشيء لا يملكه إذا أجازه المالك لاحقا أو أصبح المبيع ملكا للبائع بعد إبرام العقد. فما بالك بحالة وعد بالبيع.

و حيث تبين من أسانيد القرار المنتقد أن محكمة الموضوع أحسنت فهم النزاع ووضعها في اطاره الصحيح و تناولت دفعات الطرفين بالفحص و التمحيص و استخلصت في نطاق مالها من سلطة تقديرية وجاهة الدعوى واقعا وقانونا و رتبت النتائج القانونية السليمة معللة في ذلك قرارها تعليلا سليما و مستساغا مستمدا مما له أصل ثابت بالملف دون تحريف للوقائع و لا خرق للقانون بما يتعين معه رد هذا المطعن.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وتخطية الطاعنة بالمال المؤمن .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 12 جويلية 2019 عن الدائرة المدنية العاشرة

برئاسة السيّد

وعضوية المستشارين السيّدين

وبمحضر المدعي العام السيّد

وبمساعدة كاتب الجلسة السيد .

وحرّر في تاريخه