

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع*25955.2015 عدد القضية

تاريخه: 2016-01-18

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المؤرخ في 20 افريل 2015 والمرفوع من الاستاذ

"م. ف المحامي بماطر.

نيابة عن : "ع. خ"

ضد :

1-"س. ب. ب. م"

2-"ب. ب. ب. م"

3-"ف. ب. ب. م"

طعنا في القرار المدني الاستئنافي عدد 18292 الصادر عن محكمة الاستئناف بـ

بتاريخ 12 جانفي 2015.

والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم

الابتدائي واجراء العمل مع اكمال نصه وذلك بالانز للمستأنف بسحب مبلغ (33.500،000)

بعنوان بقية الثمن المؤمن على ذمته وتخطية المستأنف بالمال المؤمن مع المصاريف

وتغريمهم لفائدة المستأنف ضدهم معا بمبلغ اربعمائة دينار ا عن الاتعاب واجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب وعلى الحكم المطعون فيه والوثائق التي اوجب

الفصل 185 م م ت تقديمها.

وبعد الاطلاع على تقرير جواب نائب المعقب ضدهم وعلى ملحوظات النيابة العمومية

والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة والتامل من اوراق القضية والمفاوضة طبق القانون

صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغته الشكلية واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اثبتها القرار المنتقد والوثائق التي انبنى عليها قيام المدعين في الاصل المعقب ضدهم الآن لدى محكمة البداية عارضين انهم ابرموا مع المدعي عليه عقد وعد بالبيع تعلق بمسكن بثمن قدره (43.500,000) دفعوا منها عشرة آلاف ديناراً على ان يتم دفع الباقي عند تحرير الكتب النهائي في اجل اقصاه 30 سبتمبر 2011 ولكن المدعى عليه رفض اثر ذلك ابرام البيع النهائي بعلته انه لم يسو الوضعية العقارية للمسكن رغم التنبيه عليه في الغرض وانتهوا الى طلب الزامه باتمام البيع النهائي او اعتبار الحكم قائماً مقامه.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت محكمة البداية بتاريخ 11 جوان 2013 ابتدائياً بالزام المدعى عليه بابرام البيع النهائي مع المدعين طبق بنود عقد الوعد بالبيع في اجل شهر من تاريخ اعلامه بالحكم والا قام الحكم مقام عقد البيع والزام المدعى عليه باداء مصاريف التقاضي.

فاستأنف المدعي عليه الحكم المذكور وبعد الترافع طبق القانون قضت محكمة الدرجة الثانية وفق منطوق قرارها المضمن نصه اعلاه استناداً الى انه ثبت من الشهادة المسلمة من الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية انها رفعت يدها من محل السكنى بعد تمام الخلاص وذلك بتاريخ سابق للاجل المحدد بوعد البيع وهو الشرط المتفق عليه بالوعد كما ثبت ان المدعين في الاصل بذلوا باقي الثمن في الاجل الاتفاقي وان الطرفين لم يتعرضا بكتب الوعد لمسالة التامين كما ان الفصل 289 م ا ع لم يحدد اجلاً لذلك كما ان الوعد ملزم لطرفيه وليس للمالك ان يتعلل بالتفويت للغير في العقار.

فتعقب الطاعن القرار المذكور ناعياً عليه:

أولاً : تحريف الوقائع وخرق الفصلين 423 و 513 م ا ع:

قولاً انه ثبت بالعقد ان المعقب الآن متحمل طبق الفصل 4 منه بخلاص باقي الثمن لفائدة الشركة العقارية واحضار شهادة في رفع اليد والشهادة التي اعتمدها المحكمة نصت على خلاص باقي الثمن ولم تنص على رفع اليد واثبات تطهير العقار لا يكون الا بالحصول على شهادة في رفع اليد لا شهادة خلاص نهائي وهو ما يجب اعتماده طبق الفصل 423 م ا ع فيكون بذلك القرار محرفاً للواقع مخالفاً للقانون مما يتجه معه طلب النقض.

ثانياً : خرق الفصل 289 م ا ع والخطأ في تقدير الوقائع والافراط في السلطة:

قولاً ان محضر عدل التنفيذ المؤرخ في 14 سبتمبر 2011 نص على انه عرض على

المعقب الآن امضاء عدد 3 نظائر من عقد البيع وبالتالي تسلم باقي الثمن وهذا يدل على ان عدل التنفيذ لم يعرض بقية الثمن ولكن اكتفى يعرض العقد النهائي ودعوة المعقب الآن لامضائه لذلك فان العرض الفعلي للثمن لم يحصل اصلا وبذلك يكون المعقب ضدهم قد اخلوا بالتزامهم بتوفير الثمن ودفعه في اجل لا يتعدى 30 سبتمبر 2011 ولم يتوصل اثرها بباقي الثمن ولم يتم تامينه على ذمته طبق الفصل 289 م ا ع ولكن القرار خلط بين عرض المال فعليا وعرض توقيع العقد والتزام بتوفير المال ولا يعد حينئذ ما قام به المعقب ضدهم تنفيذا لالتزامهم واتجه لذلك طلب النقض.

ثالثا : الخطا في تطبيق الفصلين 246 و 289 م ا ع وخرق الفصل 423 م ا ع وضعف

التعليل:

قولا ان القرار المنتقد اعتبر ان الفصل 289 م ا ع لم يحدد اجلا للمدين لتامين ما بذمته كما ان الطرفين لم يتعرضا بعقد الوعد بالبيع لمسالة تامين باقي الثمن ولم يحدد اجلا لذلك والحال ان التزام المعقب ضدهم بدفع باقي الثمن هو التزام محدد باجل وهو 31 سبتمبر 2011 وقد قام المعقب ضدهم في طلب الزام المعقب الآن بابرام عقد البيع النهائي بناء على عقد الوعد بالبيع ولم يؤمنوا باقي الثمن الا بتاريخ 4 سبتمبر 2011 أي بعد فوات الاجل باكثر من ثلاث سنوات وقد حدد الفصل 289 م ا ع وسيلة لبراء ذمة المدين في صورة مماثلة الدائن وهي عرض المال وعند الاقتضاء فتامينه بصندوق الامائن والودائع ولا شان لارادة الاطراف بهذه الطريقة التي تبقى واجبة والتطبيق السليم للفصل 289 م ا ع يفترض اعمال الفصل 246 م ا ع باعتبار ان عقد الوعد بالبيع ملزم للجانبين وهو ما اخطاء فيه القرار المنتقد.

رابعا : خرق الفصلين 450 و 581 م ا ع:

قولا ان المعقب الآن سبق ان ادلى بما يفيد بيعه للعقار موضوع النزاع بموجب كتب خطي سجل في 4 أوت 2011 وحجة وعد البيع موضوع النزاع مسجلة في 29 سبتمبر 2011 ويكون بذلك تاريخ الوعد بالبيع لاحق لتاريخ ابرام الوعد بالبيع مخالف للقانون.

خامسا : خرق الفصول 2 و 64 و 325 و 539 م ا ع:

قولا ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت ان المعقب الآن ملزم بالوفاء بما التزم به بموجب الوعد بالبيع ولا يمكنه ان يتعلل ببيعه للغير والحال ان ملكية المسكن موضوع النزاع انتقلت الى الغير بموجب البيع وانتفت بذلك عن المعقب الآن صفة المالك وقد اوجب الفصل 2 م ا ع ان يكون للعقد الذي يترتب عنه تعميم الذمة محلا يجوز التعاقد عليه كما ان الفصل 64 م ا ع

ابطل العقد اذا كان على شيء او عمل غير ممكن من حيث طبيعته او من حيث القانون وان الزام المعقب بيع المسكن موضوع الوعد رغم انتقال ملكيته للغير هو الزام ببيع شيء غير ممكن لتعلق محله بحق الغير وقد نهى القانون عن بيع ملك الغير ولكن القرار المطعون فيه خرق كل تلك القواعد.

سادسا : الخطا في تطبيق الفصل 242 م ا ع وخرق الفصلين 273 و340 م ا ع

وضعف التعليل:

قولا ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت ان وعد البيع يترتب التزامات شخصية وهو ملزم لطرفيه طبق الفصل 242 م ا ع فلا ينقضى الا بالاداء على الصور المقررة بالاتفاق او القانون على معنى الفصل 340 م ا ع والاداء يفترض ان يكون الوفاء بالالتزام ممكنا وهو في صورة الحال لم يعد ممكنا بالنسبة للمعقب لتعلق حق الغير بالمسكن موضوع الوعد بالبيع والغصب على الوفاء مشروط بدوره بامكانية الوفاء بالالتزام الذي لم يعد ممكنا وهو ما خالفته المحكمة وانتهى الى طلب النقض.

المحكمة

عن المطعن الاول :

حيث ان الالتزام وهو في صورة الحال تحرير كتب البيع النهائي متى علق على شرط تحصيل المالك الواعد على شهادة في رفع اليد وهي شهادة لا تسلم الا بعد الخلاص النهائي فان تضمن ملف القضية ما يفيد حصول الخلاص النهائي كاف لاستخلاص توفر مقومات تحقق الشرط طبق الفصل 131 م ا ع الذي اقتضى انه "يعتبر الشرط حاصلا اذا منع الملتزم حصوله تعديا منه او كان مماطلا في الوفاء به" والمعقب الآن هو المحمول عليه تنفيذ ذلك الشرط لم يبين سبب عدم توفر الشهادة في رفع اليد حال ان الوفاء قد تم ومحكمة القرار المنتقد لما مضت قدما في نظر الدعوى معتبرة الشرط متحققا تكون قد تطبقت صحيح القانون واتجه لذلك رد هذا المطعن.

عن المطعنين الثاني والثالث معا لتداخلهما واتحاد قول المحكمة فيهما:

حيث ان احكام مماثلة الدائن وما تقتضيه من وجوب العرض وعند الرفض فالتامين طبق احكام الفصل 289 م ا ع لا تمنع تطبيق القواعد العامة في تنفيذ الالتزامات ومن الواضح

ان الامر تعلق بابرام كتب نهائي على اساسه يستحق المالك باقي الثمن وان المعقب ضدهم الآن عرضوا في الاجل على المعقب الآن كتب البيع النهائي لامضائه ومن ثم فتمكينه من باقي مستحقاته الذي يبقى معلقا على وفائه بالتزامه وهو ابرام كتب البيع النهائي ولا يجب ان يغيب ان الامر لا يتعلق بمحض دين بذمة المعقب ضدهم الآن انما تعلق الامر بالتزامات متبادلة يحق فيها الدفع بعدم التنفيذ ويحق فيها للمعقب ضدهم الآن امساك المال لديهم الى حين امضاء كتب البيع النهائي وبه يتحقق شرط استحقاق المعقب لباقي الثمن اما وانه لم يمض على العقد فان موجب استحقاق المال لم يتحقق ولم يعد للمعقب الآن من وجه للاحتجاج باحكام المماثلة ووجوب التامين ومحكمة القرار اذ خلصت الى هذه النتيجة وان بتعليل مخالف فهذا لايعيب قرارها ما دامت قد رتبت الاثر القانوني الصحيح اذ لا جدوى من نقض قرار كانت نتيجته صحيحة واتجه لذلك رد هذين المطعين.

عن المطعن الرابع :

حيث ان الكتابات انما تمضي في مواجهة اطرافها من تاريخها واما التاريخ الثابت وفقا صيغ الفصل 450 م 1 ع فهذا يكون للاحتجاج بالكتب من حيث التاريخ في مواجهة الغير فقد اقتضت الفقرة الاولى من الفصل 450 م 1 ع ان "تاريخ الكتب غير الرسمي معتبر بين المتعاقدين وورثتهم ومن انجر لهم حقوق منهم بصفة خاصة وبالنيابة عن مدينهم".
وحيث ان محكمة القرار المنتقد لما راعت تاريخ الكتب دون سواه تكون قد طبقت الفصل 450 م 1 ع تطبيقا صحيحا واتجه لذلك رد هذا المطعن.

عن المطعين الخامس والسادس معا لتداخلهما واتحاد قول المحكمة فيهما:

حيث اقتضى الفصل 345 م 1 ع انه "اذا صار الشيء الذي وقع عليه العقد غير ممكن طبيعة او قانونا بدون فعل المدين او تقصيره وقبل ان يعد مماتلا فقد انقضى العقد".
وحيث ان تعذر الوفاء على نحو ما دلت عليه الفاظ الفصل المذكور يقتضي ان يكون بناء على سبب يخرج عن ارادة المدين بالوفاء والمعقب الآن انما يدعي التعذر بناء على قيامه التفويت في العقار وهذا فعل ارادي اتاه هو فلا يتحمل به من التزامه في مواجهة المعقب ضدهم الآن طبق الفصل 345 م 1 ع واتجه لذلك رد هذين المطعين.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ الاثنين 18 جانفي 2016 عن الدائرة المدنية
الحادية عشر برئاسة السيد
وعضوية المستشارين السيدين
وبحضور المدعي العام السيد
ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه