

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله وحده،

القضية عدد 47076

تاريخ القرار 27 ديسمبر 2017

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 03 فيفري 2017 عدد 1388 من طرف الاستاذ م.ح. المحامي لدى التعقيب

نيابة عن: ر.ح.

ضد :

- 1- ع.ق.
- 2- ح.م. نائبه الاستاذ ع.ك.د.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 18667 عن محكمة الاستئناف ب بتاريخ 19 مارس 2013 والقاضي "نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي و العرضي شكلا و في الاصل باقرار الحكم الابتدائي و اجراء العمل به وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده ع ق بأربعمائة دينار 400.000 لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة و رفض الاستئناف العرضي فيما زاد على ذلك "

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة س.م. حسب محضره عدد 8279 بتاريخ 25 فيفري 2017.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 03 مارس 2017 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة بتاريخ 23 مارس 2017 و الرامية الى رفض مطلب التعقيب اصلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة و الاعفاء.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته 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 لدى المحكمة الابتدائية ب عارضا بواسطة نائبه انه امضى مع المدعى عليه وعد بيع محرر بالحجة العادلة بتاريخ 2001/03/23 موضوع جميع منابه المشاع البالغ 13885 الراجع له في العقار المسمى 367 موضوع الرسم العقاري عدد الذي اصبح وأضاف انهما اتفقا على ابرام عقد البيع النهائي في اجل لا يتجاوز 6 اشهر من تاريخ الوعد بالبيع و عند اتمام اجراءات القسمة بين الواعد المدعى عليه و بين بقية الشركاء في الرسم ليصبح منابه مفرزا و يخرج من حالة الشيوخ و كذلك الحصول على موافقة البنك لتمويل عملية الشراء في الباقي ولاحظ انه تحصل على موافقة البنك إلا ان اجراءات القسمة لن توفق بعد مدة طويلة من التقاضي و قد بادر المدعي بالتنبيه عليه بضرورة ابرام العقد النهائي ف سجل المدعي استعداده لذلك و اتمام الخلاص شريطة احترام الفصل الخاص بإنهاء حالة الشيوخ ليقوم لاحقا باستعداده للتنازل عن شرط انهاء حالة الشيوخ و ضبط موعد لإتمام البيع و الخلاص بموجب المحضر المؤرخ في 2010/08/27 إلا ان المدعى عليه تمسك بفسخ الوعد بالبيع و فوجئ بالتقويت في العقار موضوع الوعد لفائدة المدعى عليه الثاني و تم ادراج الهبة بالسجل العقاري و انتهى الى طلب الحكم وفق ما سبق تضمينه بباب الاجراءات .

و حيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدر الحكم الابتدائي عدد 1659 بتاريخ 2012/04/16 و القاضي "ابتدائيا بإلزام المدعى عليه الاول بإمضاء عقد البيع النهائي لفائدة المدعي بخصوص جميع منابه المشاع البالغ 13885 جزء الراجع له في العقار المسمى "ح" 367 موضوع الرسم العقاري عدد

الذي اصبح في ظرف شهر من تاريخ اعلام المدعى عليه بهذا الحكم و صيرورته قابلا للتنفيذ و بعد قيام المدعي بتامين باقي الثمن و قدره مائة و خمسة و عشرين الف دينار 125.000.000 د بصندوق الأمان و الودائع و في صورة امتناع المدعى عليه فان هذا الحكم يقوم مقام الكتب النهائي كإلزامه بان يؤدي للمدعي ثلاثمائة دينار 300.000 د لقاء اتعاب التقاضي و

اجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه و رفض الدعوى الاصلية فيما زاد على ذلك"

و حيث استأنف المدعى عليه الحكم المذكور بواسطة محاميه ملاحظا ان محكمة البداية قضت بإلزام منوبه بإمضاء عقد البيع النهائي لفائدة المدعي رغم الادلاء لها بنسخة من عقد الهبة يفيد ان عقار النزاع لم يعد على ملك منوبه و قد انتقلت ملكيته الى المدعو ح.ب. وفق ما تقيده نسخة الرسم العقاري المظروفة بالملف و ان القضاء بإلزام منوبه بإمضاء عقد البيع رغم انتقال ملكيته للغير ينضوي على خرق واضح للقانون خاصة ان عقد الهبة الذي انتقلت بموجبه ملكية العقار قد تم ادراجه بالسجل العقاري و لم يقع الطعن فيه بأي وجه من اوجه او القضاء ببطلانه و ان العقد البيع النهائي سيكون مفتقرا للموضوع باعتبار سبق التفويت في نفس العقار للغير بل انه سيكون مشكلا لجريمة بيع ملك الغير و ان الوعد لا يكسب الموعد له حقا عينيا على العقار بل يكسبه حقا شخصيا يخول له طلب غرم الخسارة في صورة اثبات الواعد بالتزاماته العقدية .

و اضاف انه تمسك لدى طور البداية بان اجل الوعد بالبيع حدد ب6 اشهر و على خلاف ما انتهجته محكمة البداية فان تحقق شرط افراز حالة الشيوخ و الحصول على قرض بنكي يكون وجوبا خلال الاجل المذكور سابقا و طلب النقض و القضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المشار اليه بالطالع عددا و تاريخا و نصا استندا الى ان الواعد قد سعى الى انشاء وضعية قانونية جديدة لما وهب العقار موضوع الوعد بالبيع قبل ان يقوم بتسوية الوضعية السابقة لها و بالتالي فهو المسؤول قانونا عن تبعات اعماله طبق الفصل 548 من م اع و ان الواعد لا يجوز له ان يبادر بالتصرف على النحو الذي يختاره ثم يتمسك بالاستفادة من اثار ذلك التصرف و يقصي الموعد له و يحرمه من الاثار الطبيعية للوعد بالبيع الا وهي ابرام العقد النهائي و لا يبقى له سوى التعويض و في خصوص تحقق شرط الستة اشهر فانه طالما لم يثبت المستأنف انه تولى اتمام الالتزام المحمول عليه في الاجل المذكور فلا يجوز له التمسك بانقضاء الاجل .

و حيث طعن المستأنف في القرار المذكور بالتعقيب مستندا للمطاعن التالية:

المطعن الأول: ضعف التعليل و هضم حقوق الدفاع

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه لم تلتفت للدفع الذي تمسك به الطاعن و المتمثل في ان قضاء محكمة البداية بإمضاء عقد البيع النهائي لفائدة المستأنف

ضده رغم ان العقار موضوع النزاع لم يعد ملكه و قد انتقلت ملكيته إلى المدعو "ح ب م" و تم إدراجه بالسجل العقاري و لم يقع الطعن فيه بأي وجه او القضاء بإبطاله الامر الذي يجعل قضائها ضعيف التعليل هاضما لحقوق الدفاع و طلب نقضه و ارجاع الملف الى محكمة الاصل للنظر فيه طبق القانون.

المطعن الثاني: مخالفة القانون

بمقولة انه سبق للمعقب ان تمسك لدى محكمة الحكم المطعون فيه بان وعد البيع لا يكسب الموعد له حقا عينيا على العقار و انما يكسبه حقا شخصيا يخول اه غرم الخسارة في صورة اثبات اخلال الواعد بالتزاماته التعاقدية و هذا ما استقرت عليه محكمة التعقيب في العديد من قراراتها من ذلك القرار التعقيبي عدد 21310 المؤرخ في 2003/02/04 و الذي اعتبرت فيه المحكمة بكون وعد البيع لا يعدو إلا ان يكون التزاما شخصيا غير ناقل للملكية و حق شخصي غير منشئ لحق عيني و طالما ثبت انتقال ملكية العقار الموعد ببيعه الى الغير فان حق المدعي في الاصل يصبح مقتصرا على التعويض الخسارة في صورة اثبات اخلال معاقده بالتزاماته لا غير.

و ان محكمة القرار المنتقد لما قضت بإلزام المعقب بإمضاء كتب البيع النهائي حال انه ثابت لم يعد مالكا ولم يعد صاحب حق لذلك فان قضائها جاء مخالفا للقانون و لمقتضيات الفصل 551 من المجلة المدنية الذي نص صراحة انه لا يجوز لشخص ان يمنح غيره اكثر مما لنفسه من حقوق و بالتالي فلا يجوز لمنوبه امضاء بيع في عقار لم يعد مالكا له .

الرد على مستندات التعقيب.

حيث لاحظ نائب المعقب ضده ان مستندات التعقيب لم تأت بجديد يوهن القرار المطعون فيه ضرورة ان الدفوعات المسجلة هي نفسها التي تناولها المعقب اثناء الطور الاستئنافي و قد تناولت محكمة الموضوع دفوعات المعقب بالدرس و التمحيص و بذلك يبقى القرار المخدوش فيه سليم المبنى و طلب لذلك رفض مطلب التعقيب اصلا .

المحكمة

عن المطعنين لترابطهما و اتحاد القول فيهما

حيث يتضح من مستندات القرار المطعون فيه ان المحكمة اسست قضائها على اعتبار ان عقد الوعد بالبيع الذي ابرمه الطرفين ترتب عنه التزامات تبادلية بين

طرفيه و ان تقاعس احد طرفيه على الوفاء يكون موجبا لإجبار الطرف الاخر على تنفيذ ما التزم به و هو ما يكون معه التكييف القانوني الذي انتهجته قائم على تطبيق صحيح للقانون استنادا لما تضمنه وعد البيع سند الدعوى دون تحريف و لم تؤسس حكمها خلافا لما تمسك به الطاعن على اعتبار وعد البيع هو عقد ناقل للملكية الامر الذي يكون ما دفع به من مخالفتها للقانون في غير طريقه سيما انه ثبت لها من خلال ما لها من سلطة موضوعية لتفحص المؤيدات و تقدير الوقائع و استخلاص النتائج القانونية ان الواعد قد نكل عما التزم به.

و حيث و من جهة اخرى فان ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون من كون طلب الزام الواعد بإتمام بالبيع قضائيا كان طلبا وجيها معتبرة انه لا يجوز للواعد ان يحتج ازاء الموعود له بالتصرف القانوني الذي سلطه على العقار موضوع عقد الوعد بالبيع مستندة في ذلك لقاعدة الفصل 548 من م اع التي تقتضي ان ما يصدر من شخص لا يكون حجة له يعد اجابة على ما دفع به الطاعن بأنه لم يعد مالكا للعقار موضوع عقد الوعد بالبيع ولم يعد بإمكانه ابرام عقد بيع في خصوصه لفائدة الموعود له حتى و لو لم تسهب و لم تتعمق في جوابها فان ذلك ليس من شأنه ان يعيب حكمها طالما ان النتيجة التي انتهت اليها كانت صحيحة قانونا و متطابقة مع ما ثبت من خلال الرسم العقاري المسمى "ح" عدد المضاف للملف من كون العقار محل النزاع هو عقار مسجل و قد رسم الموعود له المعقب ضده قيذا احتياطيا تطبيقا لأحكام الفصل 366 من م ح ع بموجب وعد البيع المبرم بينه و المعقب في تاريخ سابق على تاريخ ترسيم عقد الهبة المبرمة لفائدة المعقب ضده الثاني الامر الذي ينجر عنه قانونا طبق الفصل 370 من م ح ع عدم امكانية الاحتجاج عليه بذلك الترسيم اللاحق لعقد الهبة و الذي يعد غير نافذ خاصة انه ثبت ان قيامه بالمطالبة بحقه كان أثناء سريان مفعول القيد الاحتياطي مفعوله و عليه اضحى ما انتهت اليه محكمة الحكم المطعون فيه بعدم امكانية الاحتجاج بانتقال ملكية العقار موضوع وعد البيع لفائدة الغير بموجب عقد الهبة المدلى بها استخلاص قانوني صحيح حتى و ان لم تنزل عليه النص القانوني المنطبق في قضية الحال ضرورة انه عملا بالفصل 370 المشار اليه انفا فان الحقوق الواقع ترسيمها رغم وجود قيد احتياطي بخصوصها تكون عرضة لاحتمال التشطيب عليها اذا ثبت الحق موضوع القيد الاحتياطي و حينئذ يتجه رد ما وجهه المعقب لحكمها من طعن.

لذا و لهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و برفضه اصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 27
ديسمبر 2017 برئاسة السيدة _____ وعضوية المستشارتين السيدتين
_____ و _____ وبحضور المدعي العام السيد
_____ وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة _____ .

حرر في تاريخه