

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*ع2015.29869 عدد القضية

تاريخ القرار : 7 مارس 2016

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2015/8/31 تحت عدد 26382

من الاستاذة "ض. ب. ص" المحامية لدى التعقيب.

نيابة عن :

"ع. ن"

ضد :

1) "ج. ب. ط. ق" 2) "ف. ب. أ. ق" 3) "م" 4) "ل" 5) "ع" 6) "ع" 7) "ن"

8) "ف" ابناء "أ. ق"

محاميهم الاستاذ "ح. ب"

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 72726 الصادر بتاريخ 14 افريل 2015

عن محكمة الاستئناف والقاضي : "قضت المحكمة بقبول الاستئناف الاصيلي

والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية

المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه لفائدة المستأنف ضدها بـ300,000د لقاء اتعاب

التقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ

الاستاذ "م. ه. ش" حسب محضره عدد 14469 بتاريخ 28/9/2015.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في

2015/9/30 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2015/10/26 من الاستاذ "ح. ب" نيابة عن المعقب ضدهم والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا.  
وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

### من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغه 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 الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الاصل (المعقب ضدها الان) لدى المحكمة الابتدائية ضد المعقب الان عارضة انها ابرمت وعد بيع مع المطلوب بتاريخ 2007/10/30 وعدت بمقتضاه بان تبيع مناباتها في العقار المسمى ... موضوع الرسم العقاري عدد ... للمطلوب ونص الفصل 11 من وعد البيع على التزام الموعد له باتمام البيع النهائي في اجل اقصاه 4 اشهر من تاريخ وعد البيع و في صورة عدم اتمام وعد البيع و خلاص بقية الثمن لاي سبب كان وحتى في صورة عدم حصوله على رخصة الوالي في الاجل المحدد وهو 4 اربعة يفسخ العقد بصورة الية وبدون حاجة لاي اجراء ويصبح الواعد في حل من التزاماته ولا ترجع الاصول المسبقة وقد نبهت عليه المدعية عديد المرات لاتمام عملية البيع حسب المحاضر بتاريخ 2009/6/26 وفي 2009/5/5 وفي 2009/11/22 وفي 2013/9/23 ليعلمه بانفساخ وعد البيع طبق الفصل 11 المذكور الا انه لم يحرك ساكنا ولم يقدم مطلب الترخيص الا في 2010/10/12 مما يؤكد عدم حرصه على اتمام البيع وقد تحصل على ترخيص

الوالي في 2011/6/30 ورغم ذلك لم يرق بعرض الثمن المتبقي رغم التنبيه عليه لذا فهي تطلب الحكم بانفساخ وعد البيع المبرم بين الطرفين.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت المحكمة الابتدائية 2014/5/29 بانفساخ عقد الوعد بالبيع المبرم بين المدعية والمدعى عليه المسجل بالقبضة المالية وتغريم المدعى عليه لفائدة المدعية بـ(300,000د) عن اتعاب تقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وحيث استأنف المحكوم عليه ولاحظ ان المحكمة لم تتعرض للسند القانوني الذي بموجبه تم القضاء لصالح الدعوى ذلك ان الفصلين 241 و 243 م م ت لا يتحدثان عن الفسخ بل على الالتزامات المحمولة على اطراف العقد وفي ذلك مخالفة للفصل 123 م م ت وقد نص الفصل 268 م م ت ان المدين يعتبر مماطلا ان تاخر عن الوفاء بما التزم به في الكل او في البعض لسبب غير صحيح وبقراءة عكسية فان المدين لا يعتبر مماطلا في الوفاء بالالتزام في صورة وجود سبب صحيح حال دون الايفاء بالتزاماته وان الاسباب التي منعت المستأنف من ابرام العقد النهائي هي صدور قرار تصفيف من وزارة التجهيز مما حال دون البناء فوق العقار وقد تعمدت المستأنف ضدها اخفاء ذلك الامر وفي ذلك سوء نية واضح كما انه يتفطن المستأنف لوجود قضية في التحيين منشورة بالمحكمة العقارية موضوعها طلب ترسيم عقد مقاسمة مبرم بين جميع المالكين فيما بينهم ومن ضمنهم المستأنف ضدها وهو ما يخول دون ترسيم عقد البيع النهائي بذلك الرسم والترسيمات اللاحقة اما السبب الثالث وبما ان المستأنف اجنبي فان ذلك يستوجب مدة زمنية تفوق الاربعة اشهر وهو ما يفسر حصول المستأنف عليها في جوان 2011 واضاف المستأنف ان القيام كان بعد مرور 5 سنوات من تاريخ ابرام عقد وعد البيع وقبل ذلك الوقت لم تحرك المدعية ساكنا لعلمها التام بوضعية العقار وان قيامها وبهذه القضية تم بتاريخ لاحق للمستأنف الذي دعاها لاتمام البيع باعتبار ان مسؤولية عدم اتمام البيع تعود للمستأنف ضدها وطلب على هذا الاساس النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى .

وحيث قضت محكمة الدرجة الثانية بالقرار المطعون فيه الان فتعقبه الطاعن

ناعيا عليه :

**هضم حق الدفاع** ذلك انه تمسك بكون محكمة البداية اخطات في تطبيق القانون لما استندت الى الفصلين 241 و 243 م ا ع للقضاء بفسخ وعد البيع والحال ان تلك الفصول لا تتحدث عن الفسخ بل على الالتزامات المحمولة على طرف وان محكمة الحكم المنتقد لم تتعرض لهذا المطعن بما يورث حكمها هضما لحق الدفاع ثم ان المعقب ذكر الاسباب التي حالت دون الايفاء بالتزامه لدى محكمة الحكم المطعون فيه والتي تنفي عنه صبغة المماطل غير انها اعتبرتها اسبابا غير صحيحة ولا تعفى من تنفيذ الالتزام مما يجعل قضاءها ضعيف التعليل موجبا للنقض .

وحيث تمسك المعقب بكونه قام بقضية في اتمام بيع قبل ان تتولى المعقب ضدها القيام بقضية الحال وهو دليل على حرصه على اتمام البيع الا ان المحكمة تغاضت عن الرد على ذلك المطعن مما يجعل قضاءها ضعيف التعليل خارقا للقانون موجبا للنقض وطلب على هذا الاساس النقض والاحالة.

## المحكمة

### عن المطعن الوحيد :

حيث يعيب الطاعن على محكمة القرار المنتقد تجاوز الاسباب التي حالت دون وفائه بالتزامه والمتمثلة في تفتنه لصدور قرار تصفيف بشأن العقار الموعود ببيعه ووجود قضية تحيين بخصوصه واستغراق الحصول على ترخيص الوالي مدة طويلة وياخذ عليها تغاضيها عن حرصه على اتمام البيع باعتبار ان القيام بدعوى الحال جاء لاحقا لدعوى المعقب ضدها لاتمام البيع والقيام عليها في هذا الغرض.

وحيث ان الطعن في الحكم المنتقد بالوجه المذكور ينطوي على مناقشة ما تستقل محكمة الموضوع بنظره بما خوله لها المشرع من صلاحية الاجتهاد المطلق وسلطة التقدير التامة بلا رقابة عليها كلما كانت استنتاجاتها مبناهما المعطيات الثابتة من الواقع والقواعد الصحيحة من القانون.

وحيث استبان بالرجوع الى الحكم المطعون فيه ان المحكمة اعتبرت ان الشرط الفسخي المضمن بعقد وعد البيع كان صريحا في انفساخ العقد بمجرد مضي الاجل المتفق عليه دون تنفيذ الواعد للالتزامات المحمولة عليه وذلك بصرف النظر عما اذا

كان سبب اخلاله يعود الى تقصير منه او الى عوامل خارجية حالت دون تنفيذ الالتزام وانتهت تاسيسا على ذلك وبناءا على تخلف الموعد له عن اتمام البيع ودفع باقي الثمن في الاجل التعاقدى الى اقرار انفساخ الوعد بالبيع.

وحيث خلافا لما ابداه الطاعن فان هذا المنحى الذي توخته محكمة القرار المنتقد يقوم على اساس سليم من الواقع والقانون ضرورة انه من الثابت بمراجعة كتب الوعد بالبيع ان ارادة الطرفين انصرفت بوضوح الى فسخ ذلك الوعد بمجرد انقضاء الاجل المحدد باربعة اشهر دون اتمام البيع النهائي وخلص باقي الثمن لاي سبب كان وحتى في صورة عدم حصول الموعد له على رخصة الوالي حسبما ينص على ذلك البند 11 وقضاء محكمة القرار المطعون فيه على النحو المبين اعلاه يجد سنده في احكام الفصل 242 م ا ع القائلة ان ما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون فيما بين المتعاقدين والفصل 274 من المجلة المذكورة الناص على انه اذا اشترط طرفا العقد ان عدم وفاء احدهما بما التزم به يوجب الفسخ فان العقد يفسخ بمجرد وقوع ذلك.

وحيث لا تثريب على محكمة القرار المنتقد لما تجاوزت الاسباب التي احتج الطاعن بحيلولتها دون تنفيذ التزامه في الاجل المتفق عليه طالما انه فضلا على عدم وجاهة دفوعاته في هذا الخصوص فان العقد القائم مقام القانون بين طرفيه نص بوضوح على انفساخه في صورة تخلف الموعد له عن اتمام ما عليه في الاجل المحدد باربعة اشهر وذلك بصرف النظر عما اذا كان هو المتسبب في عدم الانجاز او قام سبب خارج عن ارادته حال دون ذلك في الاجل حسب صريح مدلول عبارات البند 11 ومهمة المحكمة تقتصر في هذا السياق على مجرد معاينة تحقق الشرط الفسخي.

وحيث ان دفع الطاعن بسبق قيامه في اتمام البيع لا يستقيم ضرورة انه لا عبرة في ذلك القيام ما دامت مماطلته في تنفيذ ما تعهد به واضحة وتاكدت حتى بعد حصوله على رخصة الوالي بعد انقضاء الاجل المحدد ومنحه على وجه الفضل اجلا اضافيا لاتمام التزامه بدون جدوى حسبما هو واضح من التنبيه الموجه له في هذا السياق بواسطة عدل التنفيذ السيد "ط. ت" في 22 نوفمبر 2011 تحت عدد 30026 .

وحيث يتجلى مما سلف بيانه ان محكمة القرار المطعون فيه احسنت تقدير الوقائع المطروحة لنظرها وعلت حكمها تعليلا قويا لا يشوبه أي قصور او مخالفة للقانون واتجه لذلك رد الطعن فيه.

### ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 07 مارس 2016 عن الدائرة المدنية الاولى برئاسة السيدة  
وعضوية المستشارتين السيدتين  
وبحضور المدعي العام السيدة  
وبمساعدة كاتبة الجلسة  
السيدة

وحرر في تاريخه