

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
*ع2015.27084دد القضية
تاريخه: 2016/03/17

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 2015/6/02 من الأستاذ "ع. م" المحامي لدى لتعقيب .

نيابة عن : "ع. ش".

ضد: "ر. ح".

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع-46127دد الصادر بتاريخ 2013/12/18 عن محكمة الاستئناف والقاضي: "قضت المحكمة بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه للمستأنف ضده ب350 دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2015/6/22 والمبلغة الى المعقب ضدها بتاريخ 2015/6/12 بواسطة عدل التنفيذ بتونس الأستاذ "أ. ع" حسب رقمه ع-96847دد وبقيّة الوثائق المقدمة طبق الفصل 185 من م م م ت .

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المحررة في 2016/02/4 والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا مع الحجز.

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصول 175 و185 وما بعده من م م م ت مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق المظروفة بالملف، قيام المدعي في الأصل والمعقب الان امام المحكمة الابتدائية عارضاً ان المدعى عليها اشترت جميع قطعة الأرض الكائنة بـ ... اين عنوان المدعي وذلك من المدعو "ح. ع" بثمن قدره 8000 دينار الا انه سبب خلاف بين المتعاقدين استدعى تدخل المدعي باعتبار صلة القرابة بالمدعى عليها لخلاص بقية الثمن والاشرف على قضية في انجاز البيع قام بها سنة 1991 وصادر فيها من لدن المحكمة الابتدائية بـ تحت عـ1850 دد بتاريخ 1993/6/28 بالزام المطلوب بامضاء عقد البيع النهائي مع المدعية وفي صورة امتناعه ومرور شهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائياً يقوم هذا الحكم بمثابة عقد البيع النهائي واستخرج المدعي النسخة التنفيذية من الحكم المذكور والتي لا تزال بين يديه واعلم بها بواسطة العدل المنفذ السيد "م. م" حسب رقمه عـ28398 دد المؤرخ في 1993/11/29 وقد تم تحرير عقد في الاثناء عنون بعقد بيع مؤرخ في 1992/6/22 تضمن انها باعت وسلمت للمدعي العقار المذكور والذي يحتوي على 4 غرف ومطبخ وبيت استحمام وحديقة مقامة فوق قطعة ارض مساحتها 420 م م بحدودها ضمنا لمبلغ 5735 دينار تسلمته منه على ان يلزم المشتري بارجاع العقار عند تسديد المبلغ المتفق عليه ويكون العقد نافذ المفعول بعد صدور حكم حاسم للنزاع في الملكية مع المالك الأصلي المذكور مثلما يتضح ذلك من عقد البيع المؤرخ في 1992/6/22 والمسجل بالقباضة المالية في 2002/12/17 تحت عدد ... وقد تحوز المدعى بالمبلغ وبذل أموالاً طائلة لتحسينه ولما أراد تحرير كتب نهائي في البيع امتنع بعد ان دفع لها على عدة مرات مبلغ جملي قدره خمسون الف ديناراً بشهادة ملكية من "س. ب. م. ب" زوجة ابنها "س. ب. ب. ا" حسب الحجة العادلة المحررة من العدلين "س. ب. ب" وجليسه المحررة في 2011/10/06 وشهادة زوجة اخيها "ر. خ" حسب الكتب الممضى منها لدى المامور العمومي بالبلدية في 2011/11/19 وشهادة شقيقها "ع" حسب الكتب الممضى منه بالبلدية في 2011/5/20 بشهادة غيرهم وللمدعي البينة المستفيضة وقد أدلى المدعي عليها بواسطة عدلي الاشهاد والسيدان "ب. ب. م" بوساطة الحجة العادلة المحررة في 2011/10/21 وطلب منها امضاء العقد النهائي الا انها رفضت ويتضح ان الكتب قد تضمن فعلاً ما يدل على الرضا بالبيع وتم الاتفاق على موضوع البيع وتم تعيين ثمن اولي فيه وقام المدعي بخلاص ما طالبت به المدعى عليها ويطلب تبعا لذلك الزام المدعى عليها بامضاء عقد البيع النهائي مع المدعي وعند الاقتضاء فقط سماع بينة المدعي على توصل المدعية بـ50000 دينار

كامل الثمن وفي صورة امتناعها ومرور شهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم نهائيا يقوم هذا الحكم مقام عقد البيع النهائي وتغريم المدعى .

وحيث انه بعد إتمام الإجراءات أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عـ22443 بتاريخ 2012/10/22 والقاضي ابتدائيا برفض الدعوى وتغريم المدعى للمطلوبة بـ300 دينار لقا اتعاب تقاضي واجرة محاماة.

وحيث استأنف المدعى على الحكم المذكور الذي نبه منوبه هو وعد بيع وقد ثبت حصول المدعى عليها تحرير البيع النهائي مع الموعود له راجيا النقض والقضاء لصالح الدعوى . وحيث انه بعد إتمام الإجراءات أصدرت محكمة القرار المطعون فيه حكمها المبين بالطالع استنادا الى انه استقر فقه القضاء على تعريف وعد البيع بكونه اتفاقا على إتمام بيع او هو التزام بانجازه حسب الصيغ والشروط التي يروم المتعاقدان صياغتها وان الالتزام يولد حقوقا للطرفين ضمن المشرع حق طلب حمايتها متى كان الالتزام المنشئ لها صحيحا ومستجمعا لاركان القانونية الوارد بها الفصل 2 من م ا ع وبالرجوع الى العقد المدلى به يتضح انه حمل المتعاقدين التزامات متبادلة تتمثل في تعهد المستأنف ضدها بالايفاء بما تعهدت به المستأنفة حالما تصبح مالكة للعقار موضوع التداعي دون بيان ماهية الالتزام وفي المقابل بتعهد هذا الأخير بإعادة العقار الى صاحبه بعدما تدفع له هذه الأخيرة مبلغا قدره (5739000) الذي جاء هذا العقد ضمانا له. وبتفحص الكتب المدلى به يتضح ان إرادة ونية الطرفين لم تتجه الى الاتفاق على جميع اركان عقد البيع وعلى الايجاب والقبول والاتفاق على الثمن والمثمن بل كان اقرب الى عقد ضمان حتى تدفع المستأنف ضدها المبلغ المتخذ بذمتا وخلافا لما دفع به الطاعن من ان عنوان الكتب الاتفاق كان عقد بيع وما تضمنه من تنصيب المستأنف ضدها على تصريحها بالبيع لم يتجاوز ذلك طور التصريح ولم يعبر الطرفين عن ارادتهما في انتظار ملكية العقار موضوع الدعوى من المالكة في المشتري ولم يحدد الثمن الذي كان غائبا عن ذلك الاتفاق ولا يمكن طلب سماع البينة في خصوصه باعتبار انه ليس ثمنا على معنى الفصل 564 مدني ويبقى حق المستأنف محفوظا في المطالبة به وان العبرة بالمقاصد لا بظاهر الالفاظ وفقا للفصل 515 من م ا ع وطالما لم يثبت في الكتب نية الطرفين بالبيع والشراء فإنه لا يجوز تكييفه بكونه وعد بيع كما انتهت اليه عن صواب محكمة البداية مما واتجه إقرار حكمها .

وحيث عقب المستأنف القرار المذكور بواسطة نائبه ناسبا له ما يلي:

المطعن الأول سوء تطبيق الفصل 517 من م ا ع:

قولا هذا الفصل نظم كيفية تفسير العقود المتناقضة بالقول ان فصول الكتب تؤول ببعضها بان يعطي لكل منها المعنى الذي تقتضيه جملة الكتب وإذا تناقضت كان العمل بالمتاخر كما اخذ المشرع بالمنهج الموضوعي الذي تعتمد بالأساس على العناصر الخارجية وهي حزمة مرتبطة ببعضها البعض وان المعياران الذاتي والموضوعي هما اللذان اهملا من قبل محكمة الموضوع التي تمسكت بحرفية النص وبدون وجه حق ذلك انه بالرجوع الى كتب الاتفاق يتضح ان اجل انجاز البيع النهائي الى ان تستصدر المالكة حكما باتا في صبوت ملكيتها للعقار فضلا قد نصص على ذلك صلب العقد اما العناصر الخارجية الدالة على انصراف إرادة الطرفين لابرار العقد النهائي هي سكوت المعقب ضدها منذ سنة 1994 وان التنصيص على المبلغ المدفوع وقدره 5.735د000 المسلم لها كضمان للمالكة لا ينقص من مسالة البيع في شيء لانها صرحت في بداية الكتب انها باعت سند الدعوى ومن مسك المعقب للنسخة التنفيذية للحكم المثبت للملكية انه لا يمكن تاويله الا باعتباره وعد بيع إذ انه تضمن على ما يدل على الرضا بالبيع وتم الاتفاق فيه على موضوع البيع وتم تعيين ثمن أولى واجل انجاز النهائي الى الحلول على حكم بات في الملكية وهو ما تم فعلا مما يتجه معه ودون حاجة الى بقية الطاعن الى نقض الحكم مع الإحالة .

المطعن الثاني : خرق احكام الفصل 22 و45 من م ح ع:

قولا ان المعقب تحوز بالعقار وقام ببناء مسكن فيه منذ سنة 1992ة تاريخ امضاء كتب الاتفاق وهذا ما يجعله حائزا على معنى الفصل 45 من م ح ع وان قرينة الحيازة مقدمة على رسوم الملكية طبق الفصل 22 من م ح ع وان بقاء الضد دون ان تتنازع في الحيازة مدة اكثر من 20 سنة ينهض قرينة واقعية صحيحة تثبت نيتها في تملك المعقب بالعقار مما يتعين معه نقض القرار من هذه الناحية .

المطعن الثالث : ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

قولا انه جاء في نهاية كتب الاتفاق وتكون هذا العقد نافذ المفعول الا بعد صدور حكم في اثبات ملكية البائعة في العقار وقد صدر هذا الحكم فعلا في حين ان محكمة الموضوع لم تشر الى هذا النزاع السابق المتعلق بمحل النزاع بالذات وفي ذلك ضعف في التعليل وقصور في التسبب

طالما ان الكتب موضوع قضية الحال ما يدل على الرضا بالبيع وتم الاتفاق على موضوع البيع ثم قام المعقب بخلاص ما طلبت به المدعى عليها في الأصل بشهادة كل الأشخاص المقدم فيهم قائمة للتدليل على امر واقعي ثم بعد تحرير العقد ولغاية تنفيذه فقط ولا يحجر القانون اثبات الامر الواقع الذي لم تاخذه المحكمة بعين الاعتبار واتجه نقض حكمها .

المطعن الرابع : تحريف الوقائع :

قولاً ان المحكمة حرقت الوقائع حينما اعتبرت المعقب الان طلب سماع البينة لاثبات خلاف كتب الاتفاق وفي ذلك تحريف لانه لم يطلب ذلك بالمرّة وانما طلب سماع البينة لاثبات امر مادي حصل بعد تحرير الكتب وقدم بداية الحجة في ذلك وهي 4 شهادات خطية لاثبات حصول الاتفاق على الثمن والمثمن خارج الكتب الا ان المحكمة حرقت اقوال الطاعن واتجه نقض قرارها من اجل ذلك.

المحكمة

عن جملة المطاعن لوحدة القول فيها :

حيث ان التمييز بين الواقع والقانون من مشمولات محكمة التعقيب وقد يبقى احدهما على الاخر بإرادة منها فقد لا تحصر دورها في حدود مراقبة القانون واستبعاد التفسير التعاقدى لصبغة الواقعية بل تمارس حق رقابتها عليه ونلمس هذا الموقف لدى محكمة التعقيب لسببين : أولهما: يتعلق بتأثرها بالمذهب الموضوعي الذي يؤثر على التمييز بين تعريف الواضح وتعريف القانون.

ثانيهما : يتعلق بالمراقبة المستمرة لقضاة الأصل حتى عندما يعنون العقد ريب او غموض وقد تفتتق محكمة التعقيب بالفصل بين الواقع والقانون أيضا الا انها تمارس رقابة شديدة تنتهي الى فرض التفسير الذي ترتضيه .

وحيث يؤكد الفقيه ان مسالة التفسير تصبح مسالة قانونية تخضع لرقابة محكمة النقض ما دام الرض ليس هو تفسير نية المتعاقدين بل تفسير نص العقد في مظهره الخارجي فيكون حكم ذلك حكم تفسير نص القانون إذا اخطأ قاضي الموضوع بتة كان لمحكمة النقض الرقابة عليه في ذلك.

وحيث ان محكمة القرار المطعون فيه لم تتوقف على تفسير العقد وما ورد به من الفاظ بعضها صريحا كعبارة الاستهلال عقد بيع او التي جاءت خاضعة مثل ضمانا في المبلغ وانما اعتمدت في قرارها الى تفسير عقد البيع قانونا وما هي اركان صحته وشرويه وخلصت الى ان الكتب موضوع النزاع لا يمكن اعتباره وعدا بالبيع ولا بيعا أصلا لانه جاء خاليا من الايجاب والقبول والاتفاق على الثمن والمثمن وانما جاء به مجرد التزامات متبادلة لا اكثر ولا اقل وبالتالي فإن العقد الذي لم يولد ولم يبعث الى الوجود القانوني لا يمكن سماع البينة بخصوص اثباته خارج اطاره التعاقدية لان عقد البيع لا يثبت الا كتابة فإن ثبت أولا جاز بعدها سماع ما يتعلق حوله ببعض المعطيات المادية .

وحيث ان ما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد يجد تدعيما له فيما سبق من نزاع بين المعقب ضدها الان والواعد "ح.ع".

وحيث الزمت هذا الأخير باتمام عقد البيع النهائي لان كتب الاتفاق الذي حرر بينهما والذي بمقتضاه تثبت ملكية المعقب ضدها الان من محل النزاع قد تضمن الأبحاث والقبول والاتفاق على الثمن والمثمن وكل ما يجعل من الكتب عقدا فقضت به عقدا ناشرا بين طرفيه .

وحيث ان ما عللت به محكمة القرار المخدوش فيه حكمها كان سليما ومستساغا واقعا وقانونا ومتماشيا مع ما اقرته محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة صلب قرارها ع-28135-دد بتاريخ 2013/01/31 بما انها فسرت عبارات العقد وإرادة الأطراف في اطار ما يجب قانونا وعلى هذا الأساس سلم قرارها من كل عيب يؤذيه وبات لزاما التصريح برفض الطلب أصلا.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.
وصدر هذا القرار يوم الخميس 2016/3/17 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرون، متألفة
من رئيسها السيد
والمستشارين السيد
وبمساعدة كاتبة بالجلسة السيد
بحضور المدعي العام السيد
والسيدة .

وحرر في تاريخه