

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب الكائن مكتبها بـ ***** بتاريخ 11 جوان 2025 والمرسم تحت عدد 57002.

في حق: *****، محلّ مخابراتها بـ *****

ضدّ: شركة "*****" في شخص ممثلها القانوني، محلّ مخابراتها بمكتب الأستاذ ***** المحامي الكائن بـ *****، محاميها الأستاذ *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 21561 الصادر بتاريخ 7 فيفري 2025 عن محكمة الاستئناف بـ ***** القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع إكمال نصّه وذلك بإلزام المستأنف ضدّها بأن ترجع للمستأنفة في شخص ممثلها القانوني المبلغ الذي سلّمته لها لقاء جزء من ثمن البيع والمضمّن بالشيكات المسلّمة لها والتي تمّ خلاصها وإعفائها من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة المستأنف ضدّها بخمسمائة دينار (500د) لقاء أجرة المحاماة وأتعاب التقاضي عن هذا الطور ورفض الاستئناف العرضي موضوعا في ما زاد على ذلك.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلّغة للمعقب ضدّها بتاريخ 30 جوان 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة ***** حسب رقيمها عدد 10533 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 4 جويلية 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ ***** في حق المعقب ضدّها.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغته القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله شكلاً، ذلك أنّ تبليغ مستندات الطعن بالتعقيب إلى المعقب ضدّها بمحلّ مخابراتها المختار قد استند إلى محضر الإعلام بالقرار الاستئنافي المطعون فيه المتضمّن التنصيص على مكتب محاميها الذي نابها بالطور الاستئنافي كمحلّ لمخابراتها فلا مناص من اعتماده لدى الطعن بالتعقيب أخرى وأنّ كلّ من القرار الاستئنافي المذكور ومحضر الإعلام به لم يتضمّن مقرّها الأصلي، وأنّه لم يتبيّن حصول ضرر لها جرّاء اعتماد ذلك المقر المختار منها طالما قد تحققت الغاية من التبليغ وتسوّى لها تقديم جوابها عن مستندات الطعن بالتعقيب.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل، المعقبة الآن، لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية بـ****، عارضة بواسطة محاميتها الأستاذة ***** أنّها باعت للمطلوبة، المعقب ضدّها الآن، جميع 6237.2 جزء/2680000 جزء مقتطعة من الرسم العقاري عدد ***** المسمّى "*****" والكائن بـ****، وذلك بموجب عقد بيع محرر بواسطة عدل الاشهاد الأستاذة ***** والمسجل بالقباضة المالية بـ**** بتاريخ 30/12/2020 وصل عدد M044967 وحدد ثمن المبيع بمبلغ قدره 428.000.000 دينار، وسلمت المدعى عليها بواسطة ممثلها القانوني عدد 09 صكوك بنكية مسحوبة على البنك الوطني الفلاحي فرع ***** كما هو منصوص عليه صلب الفصل الثاني من العقد، وتم استبدال الصكوك المذكورة بعدد 12 صك وهي كالاتي:

صك عدد *** مضمن به مبلغ 20.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 20.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 20.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 20.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 20.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 20.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 25.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 25.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 25.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 25.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 25.000.000 دينار

صك عدد *** مضمن به مبلغ 25.000.000 دينار.

إلا أنّ الصكين عدد *** و1010324 رجعا بدون خلاص ورفض الممثل القانوني للمدعى عليها خلاص المدعية بالرغم من عديد المحاولات الودية لتسوية الوضعية، وباعتبار أن العقد شريعة الطرفين، وأنّ الفصل 676 من ماع يوجب على المشتري أن يؤدي الثمن في التاريخ وبالصورة المتفق عليها في العقد، وتنصيص عقد البيع على أنه "في حالة عدم خلاص الصكوك المذكورة فانه ينجر عنه بطلان عقد البيع ويرجع الطرفين للحالة القانونية ما قبل التعاقد", وإخلال المدعى عليها بواجب دفع الثمن وهو من أوكد الواجبات المحمولة عليها عملا بأحكام الفصل 675 من ماع، وعملا بالفصل 680 من ماع الذي يقتضي أنه "إذا اشترط فسخ العقد بمجرد عدم أداء الثمن أو كان العرف كذلك فالعقد مفسوخ بمجرد عدم دفع الثمن في الأجل المعين", وباعتبار الضرر اللاحق بالمدعية وفقدانها لسلطاتها القانونية على ملكها وعدم انتفاعها بغلة البيع جراء مماثلة المدعى عليها ورفضها دفع باقي ثمن المبيع، وتقويتها عدة فرص عليها للبيع ثانية وقبض ثمن المبيع كاملا لو لم تبرم معها هذا العقد، وعملا بأحكام الفصول 675 و676 و680 و273 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل الثاني من العقد طلبت الحكم بفسخ عقد البيع المحرر بواسطة عدل الاشهاد الاستاذة ***** والمسجل بالقبوضة المالية ب***** بتاريخ 2020/12/30 وصل عدد M044967 وتغريم المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المدعية بمبلغ خمسون ألف دينار (50.000.000د) بعنوان الخسارة اللاحقة بها وبمبلغ 2000 دينار اجرة محاماة واجرة هذا الرقيم وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 7434 بتاريخ غرة فيفري 2024 القاضي ابتدائيا بفسخ عقد البيع المبرم بين طرفي التداعي والمحرر بواسطة عدل الإشهاد ***** وجليستها بتاريخ 14 ديسمبر 2020 والمسجل بالقبوضة المالية ب***** بتاريخ 2020/12/30 وإرجاع الحالة إلى ما كان عليه الطرفان عند التعاقد وإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعية مبلغ خمسمائة دينار (500د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك أجرة رقيم الاستدعاء للجلسة وقدرها سبعون دينارا ومليمة 540ت (70.540د) ورفض الدعوى في ما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا.

فطعننت فيه المدعى عليها في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعننت فيه المستأنف ضدها بالتعقيب ناعية عليه ما يلي:

المطعن الوحيد: خرق القانون والخطأ في تطبيقه:

قولاً بأن محكمة القرار المطعون فيه ولئن أصابت لما أقرت الحكم الابتدائي في ما قضى به من فسخ لعقد البيع المبرم بين الطرفين، إلا أنها جانبت الصواب لما قضت بإلزام المعقبة الآن بإرجاع المبلغ الذي تسلّمته لقاء جزء من ثمن البيع والمقدّر بـ 383 ألف دينار، إذ استند الحكم المطعون فيه للقضاء بفسخ العقد وارجاع التسبقة على احكام الفصل 336 ماع الذي جاء فيه انه "اذا فسخ الالتزام عاد الطرفان الى ما كانا عليه عند التعاقد ويجب حينئذ على كل منهما ان يرد لصاحبه ما قبضه منه بموجب العقد المذكور أو من جرائه"، واعتمدت المحكمة على هذا الفصل مع اقصاء ما جاء في تمامه والذي ينص على "واما الحقوق التي اكتسبها الغير بغير تدليس فتجري عليها الاحكام الخاصة المتعلقة بالعقود الخاصة"، وكان على محكمة الدرجة الثانية ان تعتمد احكام عقد البيع لترتب الآثار القانونية الناجمة عن عدم دفع كامل الثمن والذي يقر بأحقية فسخ العقد دون الالتزام بإرجاع الثمن المقبوض، وجانبت محكمة القرار المنتقد الصواب عندما استندت على الفصل 336 م اع وأقصت احكام الفصل 273 منها لأن الفصل 336 يخص فسخ الالتزام عموماً أي كل اتفاق دون ثبوت مماثلة في حين أن الفصل 273 م اع والذي جاء في باب مطل المدين نص على خلاف ما اعتمده الحكم المطعون فيه على ضرورة تعويض غرم الخسارة الناتج عن مماثلة المدين وهو ما ينطبق على وقائع قضية الحال، ذلك أن ما قامت به المعقب ضدها من عدم دفع كامل ثمن المبيع رغم التنبيه والامهال تنطبق عليه احكام الفصل 268 م اع وليس احكام الفصل 336 لأن الفصل 268 ينص على انه "يعتبر المدين مماطلا ان تأخر عن الوفاء بما التزم به في الكل أو في البعض لسبب غير صحيح"، وتعتمدت المعقب ضدها المماثلة في دفع كامل ثمن البيع مما تسبب في إثراء لها ومضرة للمعقبة، ذلك أن المعقب ضدها تعمدت المماثلة ورفضت الخلاص عن قصد وعن سوء نية لأن وضعية الفسخ واسترجاع التسبقة نثرها للأسباب التي سيقع شرحها لاحقاً، وطبق الحكم المطعون فيه احكام الفصل 336 م اع دون التثبيت من بقاء الحالة على ما كانت عليه عند ابرام العقد ودون مطالبة شركة ***** بإبقائها للعقار على الحالة التي كان عليها عند التعاقد وعدم وجود تحملات عليه، إذ سلمت المعقبة العقار موضوع البيع للمعقب ضدها باعتبارها المشتريّة، شاغراً من كل الشواغل إلا أنها تفاجأت بتفويت المعقب ضدها في أجزاء هامة من العقار موضوع الفسخ مع قبضها لكامل الثمن حسبما تؤكده بعض العقود التي تمكنت المعقبة من الحصول عليها مؤخراً، والتي تعمدت المعقب ضدها عدم ترسيمها بإدارة المكية العقارية مما يؤكد سوء نيتها إذ تسلمت ثمن البيع وتطالب باسترجاع التسبقة المقدرة بقرابة اربعمائة ألف دينار وتكون بذلك قد حققت ربحاً غير مشروع وإثراء بدون سبب، في حين تسلمت المعقبة جزء من الثمن المطالب بإرجاعه سنة 2020 وكانت تعتقد أن المعقب ضدها ستتولى دفع باقي الثمن نظراً لضالته بالمقارنة مع ثمن البيع وقد صرفت هذه الأموال في احتياجاتها الخاصة ودراسة أبنائها مما يجعل الزامها سنة 2025 بدفع هذا المبلغ استحالة مادية نظراً لعدم امتلاكها لهذا المبلغ فالمعقبة ليست دفتر ادخار للمعقب ضدها كي تبقى على هذا المبلغ على ذمتها لعدة سنوات وفي المقابل استفادت هي من المبيع وقامت بالتصرف فيه وبيعه وقبض الثمن وبالتالي فان الحكم المطعون فيه جعلها في حالة عجز فلا يمكنها غصب المعقب ضدها على دفع باقي الثمن لعدم وجود ما تملكه باسمها كما لا يمكنها استرجاع ارضها خالية من الشواغل وعلى الحالة التي سلمتها للمعقب ضدها بسبب وجود مشتريين قد يثبت في

حقهم حسن النية وهم الآن يطالبون بالتحوز بعقارهم وترسيم عقودهم، وكان على محكمة الدرجة الثانية مراعاة وضعية المعقبة وطول مدة التعاقد والقضاء على الأقل بفسخ العقد عند توصل المعقبة لبيع العقار، واقتت محكمة القرار المنتقد تطبيق احكام الفصل 278 ورفض طلب التعويض عن الخسارة التي طالبت بها المعقبة لعدم ثبوت ما تسببت فيه هذه المماطلة من خسارة كما جاء في تعليها صلب القرار المنتقد، وهو ما لا يستقيم من الناحية القانونية ذلك ان المعقبة غير ملزمة بإثبات الضرر لأنه من المسائل المفترضة ما دامت المماطلة ثابتة وهو ما أكده نفس الفصل الذي نص على انه يحكم بهذا الغرم بدون ان يلزم الدائن بإثبات حصول أي خسارة كما أضاف الفصل المذكور انه يمكن للدائن الذي حصل له بسبب سوء نية مدينه ضرر زيادة عن المماطلة ان يتحصل على جبر ضرره وذلك بقطع النظر عن الفائض المعين لغرم المماطلة، ورغم ذلك فان المعقبة قد اثبتت جزءا من الخسارة الناجمة عن مماطلة المعقب ضدها في دفع كامل الثمن وذلك بعجزها عن دفع باقي ثمن الشقة التي اشترتها بمقتضى وعد البيع المظروف بالملف والذي نجم عنه اضرار بدنية ونفسية بسبب الضغوطات التي عاشتها من جراء مطالبة مالك الشقة بثمان البيع وتهديدها بفسخ العقد، وتعتبر المعقب ضدها بائعا محترفا تسري عليه احكام الفصل 672 المتعلقة بالبائع المدلس، وليس من العدل أن يثري الحكم المطعون فيه ذمة المعقب ضدها التي استفادت من الفسخ والمستفيدة من قبض ثمن بيع أجزاء هامة من العقار أيضا في حين أن المعقبة غير قادرة على استرجاع عقارها لوجود من يشاغبها وقد يصل الأمر إلى التقاضي لعدة سنوات كما انها أصبحت مهددة بالتنفيذ على ممتلكاتها من خلال اجراء عقلة على سيارتها ومنزلها، وأن ما أتته المعقب ضدها يعد اثراء غير مشروع أضر بالمعقبة وبقاى المشترين قد يكونون حسني النية وتجد نفسها قد قبضت ثمن المبيع واسترجعت ما تم دفعه للمعقبة وتترك هذه الأخيرة في نزاع لا ينتهي مع المشترين وتخرج هي من كل نزاع مستفيدة من مماطلتها وتحيلها .

وانتهت نائبة المعقبة على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدها على مستندات التعقيب فدفع بتبليغها إليها بمكتب محاميتها بالطور الاستئنافي والحال أن وكالته قد انتهت بصدور القرار الاستئنافي الأمر الذي يستوجب التبليغ بمقرها الأصلي، واحتياطيا ومن حيث الأصل دفع بوجاهة موقف محكمة القرار المنتقد حين اعتمدت أحكام الفصل 336 م 1 ع واعتبرت أن إرجاع التسبقة أو الثمن نتيجة آلية لفسخ العقد في تطبيق سليم للقانون، وطلب رفض مطلب التعقيب شكلا وأصلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المأخوذ من خرق القانون والخطأ في تطبيقه:

حيث عابت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه خرق القانون والخطأ في تطبيقه لما قضت بإلزامها بإرجاع المبالغ التي تسلمتها من المعقب ضدها بموجب عقد البيع المبرم بينهما نتيجة

فسخه، في مخالفة لأحكام الفصلين 268 و 273 من مجلة الالتزامات والعقود التي تقرّ حقّها في التعويض عن الخسارة اللاحقة بها جرّاء مظلّ المدين.

وحيث تأسس قيام المعقبة الآن لدى محكمة البداية في فسخ عقد البيع المبرم بينها وبين المعقب ضدّها على عدم وفاء هذه الأخيرة بجزء من ثمن البيع لرجوع بعض الصكوك التي تسلمتها منها في إطار الإبراء منه دون خلاص لعدم توقّر الرصيد.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 273 من مجلة الالتزامات والعقود أنّه "إذا حلّ الأجل وتأخر المدين عن الوفاء فللدائن الحق أن يغصب المدين على الوفاء إن كان ممكنا وإلا فسخ العقد مع أداء ما تسبب عن ذلك من الخسارة في كلا الحالتين.

فإن كان الوفاء لا يتيسر إلا في البعض جاز للدائن إما طلب الوفاء الجزئي أو فسخ العقد مع تعويض الخسائر في كلا الحالتين .

وتجري في المماثلة القواعد المقررة بالفصول المتعلقة بالعقود الخاصة .

وفسخ العقد لا يكون إلا بحكم."

وحيث تقتضي أحكام الفصل 336 من نفس المجلة والتي تعتبر بمثابة النصّ العام المنظم لآثار فسخ الالتزامات لوروده بالباب المتعلق بفسخ الالتزام من تلك المجلة أنّه "إذا فسخ الالتزام عاد الطرفان إلى ما كانا عليه عند التعاقد ويجب حينئذ على كل منهما أن يرد لصاحبه ما قبضه منه بموجب العقد المذكور أو من جرائه وأما الحقوق التي اكتسبها الغير قانونا بغير تدليس فتجري عليها الأحكام الخاصة المتعلقة بالعقود الخاصة."

وحيث وخلافا لما جاء بمسندتات الطعن فإنّه لا تعارض بين أحكام الفصول 273 و 336 و 680 من مجلة الالتزامات والعقود، إذ يترتّب عن فسخ العقد لإخلال أحد المتعاقدين بتنفيذ الالتزام المحمول عليه إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه عن التعاقد، ويكون ذلك في عقود البيع باسترجاع البائع ملكية عقاره واسترجاع المشتري ما تولى دفعه بعنوان الثمن، ولا يحول ما قد يدّعيه أحدهما من خسارة أو ضرر ناشئ عن الفسخ دون ترتيب الأثر القانوني المذكور، والذي لا ينفي عمّن ادّعى تلك الخسارة أو ذلك الضرر الحق في جبره عنهما متى توقّرت شروط استحقاقه للتعويض سواء في إطار دعوى الفسخ أو في إطار دعوى مستقلة.

وحيث أنّ من سعى في فسخ عقد بيع، لا نزاع في استيفائه شروط صحته وأركانها القانونية، لتعدّد استخلاص بعض الصكوك التي تسلمها بعنوان جزء من الثمن، وإن كان الصكّ البنكي وسيلة أداء لا ضمان عملا بأحكام الفصل 371 من المجلة التجارية الأمر الذي يجعل الوفاء بالثمن قد تحقّق باتفاق الطرفين على الخلاص بموجب صكوك بنكية فلا يسع البائع المستفيد منها إن لم يتوقّر رصيدها سوى غصب معاقده على أداء معينها، لا يمكنه التفتّي من إرجاع ما قبضه بعنوان جزء من الثمن، بعد أن تشبّث بفسخ العقد وقضي لفائدته بذلك ابتداءيا واستئنافيا واتّصل القضاء بذلك الجزاء باعتبار أنّه لم يكن محلّ الطعن الراهن، وتخلّى عن خيار جبر معاقده على الوفاء بما

التزم به وإن كان المشتري مماطلا وألحق به خسارة، لتعارض ذلك مع أحكام الفصل 336 من مجلة الالتزامات والعقود التي أوجبت إرجاع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها عند التعاقد وألزمت كل واحد منها بإرجاع ما توصل به بموجب الالتزام عند فسخه.

وحيث أن ما تدّعيه الطاعنة من إفسار وخسارة لا يعفيانها من إرجاع المبالغ التي توصلت بها من معاقبتها المعقب ضدها بعنوان جزء من ثمن البيع نتيجة فسخ العقد المبرم بينهما، ولا يؤجلان آثار ذلك الفسخ، إذ يسوغ لها القيام بدعوى مستقلة في التعويض عما تدّعيه من خسائر وأضرار ولا تثريب على محكمة القرار المنتقد في ما انتهت إليه أخرى وأن الدعوى قد اقتصر في طورها الابتدائي على طلب فسخ عقد البيع ولا يمكن الزيادة فيها لدى الاستئناف عملاً بالفصل 147 من مجلة الالتزامات والعقود.

وحيث وخلافا لما نعته الطاعنة على محكمة القرار المنتقد، فقد أحسنت تطبيق القانون ولم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن قضاءها ويتجّه لما تقدّم ردّ المطعن المثار لعدم وجاهته ورفض مطلب التعقيب أصلا على ذلك الأساس.

وحيث خابت الطاعنة في طعنها ويتجه حجز معلوم الخطية المؤمن تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 13 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيسها السيدة ***** والمستشارين السيدة ***** والسيدة ***** بمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتب الجلسة السيد. *****

وحرر في تاريخه