

د // بال

الجمهورية التونسية

وزارة العدل وحقوق الإنسان الحمد لله

محكمة التعقيب

*9239.2006 عدد القضية

تاريخه: 2007-09-25

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من طرف الاستاذ ن.ب.ع المحامي بتونس بتاريخ 31 اكتوبر 2006 .

في حق / المعقبة الوكالة **** في شخص ممثلها القانوني .
القاطن بمقرها بنهج *****

ضد :

م.ع.ب.ش القاطن بشارع ***** محل مخبرته لدى محاميه الاستاذ
شارع ***** .

طعنا في الحكم الاستئنائي ع56564 دد الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها بتاريخ 2005/12/14 القاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء من جديد برفض الدعوى واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدها وتغريمها في شخص ممثلها القانوني للمستأنف بمائتين وخمسين دينارا لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة معدلة عن هذا الطور ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه وعلى مستندات الطعن ومحضر تبليغها للمعقب ضده وعلى بقية الوثائق التي اوجب الفصل 185 م م م ت تقديمها. وعلى ملحوظات النيابة العمومية الرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المنتقد وقرار حكم البداية مع اكمال نصه والاعفاء .
وعلى كافة اوراق الملف وبعد المداولة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغته واوضاعه الشكلية فاتجه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها الحكم المطعون فيه والاوراق التي انبى عليها قيام المدعية (المعقبة) لدى محكمة ناحية تونس عارضة انه بموجب كتب وعد بيع محرر بينها وبين المدعى عليه (المعقب ضده) بتاريخ 1978/11/17 وعدت المدعية المطلوب بان تباع له مقسما معد لبناء مسكن فردي عدد 679 في التقسيم **** الذي يسمح تقريبا 614 م م وقد حدد ثمن المتر المربع الواحد 10 دنانير وحددت قيمة المساحة الجمالية - في الوعد بالبيع بستة الاف ومائة واربعين دينارا قبضت منها المدعية مبلغ 6.140.000 بتاريخ امضاء الكتب على ان يتم تحرير الكتب النهائي عند تحديد المساحة النهائية على ضوء المثال الهندسي الذي يتمه ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط وقد تم تحديد المساحة النهائية للمقسم ب 620 م م من طرف ديوان قيس الاراضي وضبط الثمن النهائي بعد اتمام اشغال التهيئة ب 7130.000 دينار وتم اعلام المدعى عليه بانتهاء اشغال التهيئة حسب المحضر المحرر من بلدية اريانة في 1992/12/4 كما تم اعلامه بالمساحة النهائية والتنبيه عليه باتمام خلاص باقي الثمن المقدر ب 990 دينار ولذلك طلبت المدعية الحكم بالزام المطلوب باداء باقي الثمن مع معلوم تسجيل العقد ومعلوم الرسالة المضمونة الوصول ومعلوم محضر التنبيه والفوائض القانونية من تاريخ الحلول الى تمام الوفاء واجرة المحاماة مع الاذن بالنفذ العاجل

وحيث اصدرت محكمة البداية بتاريخ 2002/3/22 حكمها ع12361د القاضي ابتداءيا بالزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعية في شخص ممثلها القانوني 990.000 دينار باقي الثمن والفائض القانوني الجاري على المبلغ المذكور بداية من 1996/12/10 الى تمام الوفاء و 35.000 دينار معلوم تسجيل العقود 23.485 دينار معلوم محضر الانذار بالدفع و 150.000 دينار بعنوان اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك .

وحيث استأنف المحكوم ضده الحكم المذكور متمسكا بسقوط الدعوى
بمرور الزمن عملا بالفصل 404 م اع وبصفة احتياطية برفض الدعوى لعدم تقديم
عقد البيع النهائي.

وبعد استيفاء الاجراءات وختم المرافعة اصدرت محكمة الدرجة الثانية
حكمها ع 47999 دد بتاريخ 30-1-2004 القاضي بقبول الاستئناف
شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى
واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على
المستأنف ضدها وتغريمها في شخص ممثلها القانوني للمستأنف بمائتين وخمسين
دينارا (250,000) لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة .

وحيث عقب المدعية في الاصل الحكم المذكور ناعية عليه
خرق احكام الفصل 247 م اع وتخريف الوقائع
وقد اصدرت محكمة التعقيب قرارها ع 7840 دد بتاريخ 25/4/2005
القاضي بالنقض والاحالة لمخالفة الحكم المنتقد احكام الفصل 247 م اع
وحيث اصدرت محكمة الاحالة حكمها السالف تضمن نصه اعلاه اعتمادا
منها الى المطالبة بباقي الثمن يقتضي ابرام العقد النهائي الامر المفقود في قضية الحال
وهو ما يجعل الدعوى سابقة لاوانها .

وحيث عقب الطاعنة الحكم المذكور ناعية عليه :
خرق احكام الفصل 247 م اع وتخريف الوقائع بمقولة ان محكمة القرار
المنتقد قد اساءت فهم قاعدة الدفع بعدم التنفيذ التي نص عليها الفصل 247 م اع
وقد كان عليها بيان الالتزامات المحمولة على كل من الطرفين والترتيب الزمني لتلك
الالتزامات خاصة انه ثبت ان المعقبة قد اوفت بجميع التزاماتها حسب كتب الوعد
بالبيع وان تحرير عقد البيع النهائي يتوقف على ايفاء المعقب ضده بالتزامه وهو دفع
باقي الثمن ولذلك طلب نائب المعقبة احالة القضية على الدوائر المجتمعة وقبول
مطلب التعقيب شكلا والنقض والبت في الموضوع باجراء العمل بالحكم الابتدائي.

المحكمة

حيث اقتضى الفصل 247 م اع انه اذا كان الالتزام من الطرفين فلاحدهما ان يمتنع من اتمام ما عليه حتى يتم الاخر ما يقابل ذلك من العقد الا اذا اقتضى العقد او العرف تعجيل احد الطرفين بما عليه

وحيث ان الدفع بعدم التنفيذ يستوجب تحديد الالتزامات المحمولة على كل واحد من الطرفين وترتيبها ترتيبا زمنيا حسب طبيعة العقد وموضوعه حتى يمكن تحديد من الطرفين اخل بالتزاماته مما يجيز للطرف الاخر الدفع بعدم التنفيذ .

وحيث ان تحرير العقد النهائي حسب صريح الفصل 4 من عقد الوعد بالبيع المؤرخ في 16 نوفمبر 1978 يكون بعد انهاء اشغال التهيئة وبعد تحديد الثمن النهائي على ضوء تكاليف الاشغال والمساحة الحقيقية المستنتجة من مثال الرسم العقاري المتعلق بالمقسم موضوع العقد.

وحيث ثبت من اوراق القضية ان المعقبة قد اوفت بجميع التزاماتها تجاه المعقب ضده بان مكنته من مقسمه وحوزته به بمجرد امضاء عقد الوعد بالبيع وقامت بجميع اعمال التهيئة وتم تحديد المساحة النهائية على ضوء اعمال الديوان الوطني لقيس الاراضي ورسم الخرائط وقدرت الثمن النهائي وطالبت المعقب ضده بخلاص بقية الثمن لتحرير عقد البيع النهائي حسب الوثائق المضافة للملف .

وحيث ان تحرير عقد البيع النهائي من طرف المعقبة يتوقف على خلاصها في بقية الثمن من طرف المعقب وله ان يتسلم وصلا في الغرض لا ان يمتنع عن ذلك ويدفع بعدم التنفيذ ضرورة ان عقد البيع لا يتم الا اذا دفع المشتري الثمن حسب احكام الفصل 675 م اع

وحيث ان محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت ان المعقب ضده محق في الدفع بعدم التقيد وانه على المعقبة تحرير عقد البيع النهائي حتى يمكنها المطالبة ببقية الثمن تكون قد خالفت القانون مما يجعل حكمها حريا بالنقض .

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى وارجاع المال المؤمن لمن امنه .

وصدر هذا القرار عن الدائرة المدنية الرابعة عند اجتماعها بحجرة الشورى
يوم 2007/9/25 برئاسة السيد محمد العفاس وعضوية المستشارين السيدين اسماء
فرحات والتيجاني دمق وبمحضر المدعي العام السيد محمد بوبكر وبمساعدة كاتبة
الجلسة السيدة سنية العداوي .

وحرر في تاريخه