

ح/د

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*39940.2016 عدد القضية

تاريخه: 2017-05-03

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت  
عدد 39940 والمقدم بتاريخ 2016/6/21 من طرف  
الاستاذ \*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب

في حق :

ص.ع حرم ع.ك مقرها بنهج \*\*\*\*\*

ضد :

ن.ف مقره بطريق \*\*\*\*\* محل مخابراته بمكتب  
الاستاذ \*\*\*\*\* ينوبه لدى هذا الطور الاستاذ \*\*\*\*\*  
المحامي لدى التعقيب .

طعنا في الحكم الاستئنافي الصادر عن محكمة  
الاستئناف بصفاقس تحت عدد 58581 بتاريخ  
2016/2/18 والمعلم به بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ  
\*\*\*\*\* حسب محضره عدد 7569 بتاريخ 2016/6/6  
والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا  
وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة  
بالمال المؤمن وتغريمها للمستأنف ضده بأربعمائة دينار

(400د) لقاء اتعاب التقاضي واشراف المحاماة وحمل  
المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن.

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي اوجب الفصل  
185 م م م ت تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية  
الكتابية والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة اوراق  
القضية.

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي:

### من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه  
وصيغه القانونية لذلك فهو حري بالقبول شكلا.

### من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم  
المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل  
المعقب ضده الان لدى محكمة الدرجة الاولى عارضا انه  
ابرم مع المطلوبة وعدا بالبيع محرر بالحجة العادلة المؤرخة  
في 2012/4/24 موضوعه جميع قطعة ارض مساحتها  
1550.06 م م كائنة \*\*\*\* شملت بموجبه يسبقه من  
المدعى على اساس ان يقع دفع باقي الثمن وقدره مائة  
 وخمسة عشرة الف دينار (115.000,000د) قسط منه

تمويل ذاتي والبقية تمويل بنكي من بنك\*\*\*\* وذلك في اجل اقصاه شهرين من تاريخ الوعد بالبيع كما اتفقا على انه في صورة حصول المدعى على موافقة البنك على اتمام البيع ولو قبل حصول الاجل المذكور وقد تحصل المدعي على تلك الموافقة قبل اجل الشهرين وذلك في حدود مائة واربعة الاف دينار(104.000,000د) حسبما تثبته الوثيقة الصادرة عن البنك بتاريخ 2012/6/12 واعلم المطلوبة بذلك وبتوفيره لباقي المبلغ بعنوان تمويل ذاتي وقدره احدى عشر الف دينار (11000,000د) داعيا اياها الى اتمام البيع النهائي غير انها كانت تماطل في ذلك لتصارحه بان لا نية لها في الوفاء بالتزاماتها ما دعاه الى التنبيه عليها عن طريق عدل التنفيذ الاستاذ\*\*\*\*\* حسب رقمه عدد \*\*\*\* بتاريخ 2012/6/20 للحضور يوم 2012/6/22 بمكتب الاستاذ\*\*\*\*\* عدل الاشهاد قصد اتمام البيع النهائي وفي الموعد حضر عوضا عنها زوجها المدعو ن.ع.ك مصحوبا بشهادة في العمليات العقارية وطلب تأجيل ابرام البيع النهائي لأجل لاحق فتم الاتفاق على ان يكون ذلك في اليوم الموالي بمحل سكني المطلوبة وبالموعد رفضت المطلوبة الالتزام بالتمويل المسلم من البنك وانها يشترط احضار كامل باقي الثمن نقدا وقد اعرب المدعى عن استعداده لتوفير كامل المبلغ نقدا نزولا عند رغبة المطلوبة وتوجه الى مقر سكنها وقام بعرض المبلغ عليها داعيا اياها لإتمام البيع النهائي غير انها رفضت صراحة بتاريخ 2012/6/25 وقد تمت معاينة

جميع هذه الوقائع عن طريق العدل المنفذ الاستاذ \*\*\*\*\*  
حسب رقمه عدد \*\*\*\*\* بتاريخ 2012/6/25 لذا فهو  
يطلب الحكم بالزام المطلوبة بإبرام كتب بيع نهائي في  
خصوص العقار موضوع الوعد بالبيع المحرر في  
2012/4/24 وذلك في ظرف شهر واحد بداية من تاريخ  
صيرورة الحكم قابلا للتنفيذ وفي صورة تقاعسها باعتبار هذا  
الحكم قائما مقام البيع النهائي كالإذن له بتأمين باقي  
الثمان وقدره مائة وخمسة عشر الف دينار  
(115000,000د) على ذمة المطلوبة وذلك بعد صيرورة  
الحكم قابلا للتنفيذ وتغريمها لفائدته بالمبالغ المضمنة  
بعريضة دعواه.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة  
البداية حكمها عدد 896 بتاريخ 2013/10/2 يقضي  
ابتدائيا بالزام المدعى عليها بإبرام كتب بيع نهائي في  
خصوص العقار موضوع الوعد بالبيع المحرر بالحجة العادلة  
بتاريخ 2012/10/24 وذلك في ظرف شهر واحد بداية  
من تاريخ صيرورة الحكم قابلا للتنفيذ مع تغريمها لفائدة  
المدعي المبالغ التالية :

226,853(1 دينار لقاء معالم محضر المعاينة  
عدد 22477 بتاريخ 2012/6/22 ومحضر المعاينة  
عدد 22485 بتاريخ 2012/06/29 ومحضر المعاينة  
عدد 22486 بتاريخ 2012./6/25

61,161(2) دينار لقاء محضر التنبية عدد

22458 بتاريخ 2012./6/20

800,000(3) د لقاء مصاريف عدلي الاشهاد.

400,000(4) دينار لقاء اتعاب تقاضي واجور

محاماة عن استصدار الاذن على عريضة عدد 19904

بتاريخ 2013/3/18 وعن قضية الحال وحمل المصاريف

القانونية عليها ورفض مطلب النفاذ العاجل.

فاستأنفته المطلوبة واصدرت محكمة الدرجة الثانية

حكمها عدد 58581 بتاريخ 2016/12/18 المبين

نصه بالطالع.

فتعقبته الطاعنة ناعية عليه ما يلي:

**اولا: خرق القانون خرق الفصول 64 و 65 و 273**

**و 571 و 576 من م ا ع:**

بمقولة ان الحكم بإتمام بيع نفس العقار الذي سبق

بيعه للغير فيه خرق للفصل 576 م ا ع لكونه تسلط على

ملك الغير وليس على ملك الواعدة وانه يستحيل على

المعقبة وهي مجرد واعدة ان يقوم بتسلم العقار المبيع ومن

باب اولى واحرى ان تم الحكم بإلزامها بإتمام البيع وتسليم

المبيع طبقا للفصل 51 من م ا ع ذلك ان المبيع الذي

قضت المحكمة بإتمامه اصبح فاقدًا لمحلّه بما يكون معه

الحكم لما قضى بإتمام البيع خارقًا للفصلين 64 و 65 م ا

ع وان وعد البيع ينتج التزامًا شخصيًا ولا ينصر عنه انتقال

الملكية وانه لا يصح الزام المعقبة باتمام البيع ونقل ملكية

عقار اصبح على ملك الغير وانه وعملا بأحكام الفصل

273 م ا ع لا يصح الا الزامها بدفع الخسارة لفائدة المعقب ضده .

### ثانيا: هضم حقوق الدفاع:

بمقولة ان المعقبة كانت طلبت ادخال المالك الجديد للعقار موضوع النزاع الا ان المحكمة رفضت الاستجابة لذلك الطلب رغم ان طلب الادخال هو طلب جدي ذلك انه ما دام الحكم المطعون فيه يمس حتما من حق ملكية المالك خ.خ فانه يوجب ادخاله في القضية وان عدم استجابة المحكمة التي ذلك الطلب فيه مساس واضح لحقوق الدفاع .

### ثالثا: ضعف التعليل وتحريف الوقائع وخرق

### الفصلين 513 و515 من م ا ع:

بمقولة ان الحكم المطعون فيه قد تأسس على تناقض واضح في الاسانيد والتعليل ضرورة انه يعتبر المعقبة ناكلت عن الوفاة بوعددها بالبيع ويقضي في نفس الوقت بالزامها باتمام البيع والحال ان اثر النكول هو غرم الخسارة كما ان محكمة القرار المطعون فيه حرفت الوقائع لما اعتبرت ان بقية الثمن مودعة بالبنك على ذمة المعقبة التي عليها ان يقوم بإتمام البيع استنادا فقط الى شهادة موافقة مبدئية على تمويل بقية الثمن وانه خلافا لما ذهبت اليه محكمتي الاصل فان عقد الوعد بالبيع ينص على الالتزام المستفيد بالوعد بالبيع بإحضار كامل بقية الثمن وهي عبارة واضحة ولا يستوجب تأويلا وتعني احضار المبلغ المالي لا الاكتفاء بإحضار مجرد موافقة مبدئية بنكية وان

المحكمة غيرت وحرفت ارادة المعقبة وعبارات الكتب الواضحة والتي لا يستحق التأويل ويكون لذلك قد خرقت احكام الفصلين 513 و 515 من م ا ع وطلب نائب المعقبة تبعا لذلك نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة والاعفاء من الخطية.

وحيث اجاب نائب المعقب ضده على ما جاء بمستندات التعقيب ملاحظا عن المطعن الاول بان المعقبة تسعى جاهدة الى النقص من التزاماتها التعاقدية بادعائها الاستحالة المادية والقانونية لإتمام البيع ذلك ان الاستحالة التي تحدث عنها لا يمكن ان تكون كذلك الا متى كانت ناتجة عن سبب خارج ارادتها وذلك حسب صريح عبارات الفصل 345 م ا ع وان تعمد المعقب ضدها التفويت بالبيع في العقار موضوع الوعد بالبيع بعد صدور حكم البداية القاضي بإلزامها بإتمام البيع النهائي لا يمكن ان يصنف الا بما هو سعى من جانبها للأضرار بحقوق المعقب ضده والتقصي من التزاماتها القانونية والتعاقدية وذلك مردود عليها طبقا لأحكام الفصل 547 م ا ع وان فقه قضاء محكمة التعقيب مستقر في هذا الاتجاه من ذلك ما ورد صلب القرار التعقيبي عدد 3306 المؤرخ في 1981/12/10 ولاحظ عن المطعن الثاني بان المطعن مردود لانعدام المصلحة في اثارته ذلك ان هضم حقوق الدفاع على هاته الشاكلة ان وجد فهو في غير جانب المعقبة لتعلقه لحقوق الغير اضافة الى ان محكمة القرار المطعون فيه اجابت عن هذا الدفع بإطباب وعن المطعن

الثالث لاحظ بان الدفع بمحاولة تغيير الحقائق لا يمكن ان ينسب لغير المعقبة ذلك ان عبارات الوعد بالبيع صريحة ولا يحتمل التأويل الذي اوردته المعقبة وقد احسنت محكمة القرار المطعون فيه تعليل حكمها في هذا الخصوص وانه بقطع النظر عن جميع ما تقدم عرضة فان المعقب ضده تمكن من توفير كامل بقية الثمن نقدا وعرضه على المعقبة في الاطار المتفق عليها لتعرب عن عدم رغبتها في اتمام البيع النهائي وطلب تبعا لذلك رفض مطلب التعقيب اصلا .

### المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها :

حيث يتبين بالرجوع الى اوراق الملف ان المعقبة كانت تمسكت لدى محكمة القرار المطعون فيه بكونها تولت التفويت في العقار موضوع الوعد بالبيع الى المدعو خ.خ الا من يتسلم المبيع وتحوز به بموجب العقد المؤرخ في 2013/2/7 والمسجل بتاريخ 2013/2/9 وطلبت الاذن بإدخال المشتري المذكور في القضية باعتباره اصبح المالك للعقار موضوع النزاع .

حيث اورد الفصلين 153 و154 من م م م ت قواعد خاصة بالتداخل او الادخال على مستوى محكمة الاستئناف وقد نص الفصل 153 من م م م ت على انه لا يقبل التداخل لدى الاستئناف الا اذا كان قصد الانضمام الى احد الخصوم او كان التداخل من شخص يكون له حق الاعتراض على الحكم وعليه فان التداخل حسب الفصل

المذكور يكون انضماميا او من شخص يجوز له الاعتراض على الحكم الذي سيصدر وذلك تلافيا لإعادة نشر قضايا جديدة.

وحيث ان ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه من رفض ادخال المشتري خ.خ في القضية بتعلة انه يعد غيرا بالنسبة للموعد له (المعقب ضده) ولا تربطه به اية علاقة وتبقى مسالة ادخاله في النزاع في غير طريقها فيه مخالفة لأحكام الفصل 153 من م م م ت الذي اجاز التداخل الانضمامي للغير خاصة وان المشتري خ.خ له مصلحة في التداخل في القضية طالما ان الحكم الذي سيصدر في شأنها سيكون منسحبا عليه وله الحق في الاعتراض عليه واستوجب والحالة تلك نقض حكمها .

### ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بصفاقس لإعادة النظر فيها من جديد بواسطة هيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2017/5/3 عن الدائرة المدنية الثالثة المتألفة من رئيستها السيدة شادية الصافي وعضوية المستشارتين السيدتين مفيدة الطلحاوي وامال عباسي وبحضور المدعي العام السيدة هاجر المحرزي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد محمد الحبيب التلمودي

## وحسرر في تاريخسه