

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع77844دد القضية

تاريخ القرار: 14 أكتوبر 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/01/09 من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

في حق :

*****، القاطنة ب ***** و التي اختارت محل مخابراتها مكتب محاميه الأستاذ ***** الكائن ب. *****

ضد :

*****، القاطن ب *****، محل مخابراته مكتب محاميه الاستاذ ***** الكائن مكتبه ب ***** .
ينوبه الاستاذ. *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 28632 الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 2024/02/07 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي و العرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستأنفة بالمال المؤمن و تغريمها لفائدة المستأنف ضده بخمسمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده و على نسخة الحكم المطعون فيه و على بقية الوثائق الواجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من قبل الأستاذ ***** في حق المعقب ضده و الرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و النقض مع الإحالة و الإعفاء.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى المحكمة الابتدائية ب***** عارضا بواسطة نائبه انه أبرم مع المطلوبة الأولى

في الأصل (الطاعنة الآن) عقد وعد بيع معه بخصوص كامل العقار المتمثل في المحل عدد 2 و

الكائن بالطابق الأرضي من المركب الطبي المقام على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 33552

***** و المسمى "*****" و المجزأ إلى 10480 جزء/متر مربع و الكائن ب***** و المحاذي

ل***** و البالغة مساحته 43.30 م م مع المناوبات المشاعة و المشتركة من المركب مع مكان مأوى

السيارة الكائن بالطابق الأرضي من المركب المذكور معرف بالإمضاء عليه من طرفها بتاريخ

2021/01/26 و من طرفه بتاريخ 2021/01/28 بثمن قدره 105.971.000 د ، و قد

تسلمت المطلوبة في الأصل 32.250.000 د لقاء التزامها بتطهير العقار موضوع التعاقد من الرهن

المسلط عليه لفائدة البنك ***** ، كما تولت المطلوبة تسليمه شهادة في رفع اليد مسلمة من البنك المذكور تبين انها لا تتعلق بالمحل عدد 2 موضوع التعاقد و إنما بالمحل عدد 3 و ظلت تماطله في تسليمه الشهادة المتعلقة بالمحل عدد 2 و بعد مرور الأجل المتفق عليه وجهت له تنبيهها تعلمه فيه برغبتها في فسخ العقد رغم انه أوفى من جهته بما هو محمول عليه و تولى الرد على التنبيه معبرا عن استعداداه لإتمام البيع و متمسكا بحقه في الحصول على شهادة رفع اليد وهي ضرورية لاستكمال عقد القرض البنكي أو الإيجار المالي الذي سيمول عملية البيع النهائي ، و طلب عملا بأحكام الفصول 242 و 243 و 244 و 268 و 273 من م إ ع إلزامها بإبرام عقد بيع نهائي.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 7013 بتاريخ 2022/05/23 يقضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها الأولى بإبرام عقد البيع النهائي موضوع وعد البيع المعروف عليه بإمضاء الطرفين بتاريخ 26 و 28 جانفي 2021 و المسجل بالقبضة المالية بتاريخ 06 افريل 2022 ، و في صورة رفضها أو تقاعسها في ظرف شهر من تاريخ إعلامها بالحكم فاعتبار هذا الحكم قائما مقام عقد البيع النهائي ، و الإذن للعارض بتأمين باقي ثمن المبيع وقدره 73.721.000 د على ذمتها كإلزامها بان تؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية:

96.0001 د/ لقاء أجرة محضر الرد على التنبيه

75.1902 د/ لقاء أجرة رقيم الاستدعاء

500.0003 د/ لقاء أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليها و بإخراج المدعى عليها الثانية من نطاق المطالبة.

فاستأنفته المطلوبة في الأصل طالبة نقض الحكم الابتدائي و القضاء مجددا بعدم سماع الدعوى فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المطعون فيه المضمن نصه أعلاه.

فتعقبته المطلوبة في الأصل بواسطة نائبها الأستاذ ***** الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه مع الإحالة بناء على ما يلي:

1 / سوء تطبيق القانون .

قولاً بأن محاكم الأصل لم تتعرض إلى كون موضوع التعاقد قد تسلط على أجزاء مشاعة من الرسم العقاري عدد 33552 ***** و لم تتول مطالبة المعقب بالإدلاء بذلك الرسم العقاري حتى يتسنى لها التثبت من توظيف رهن على ذلك العقار من عدمه و تتحرى على أساس ذلك من ثبوت ماطلة المعقبة من عدمه مما يجعل اجتهادها في غير طريقه. و من الثابت أن اعتبار المعقبة ماطلة تأسس على تصريحات المعقب ضده الآن في حين انه بالرجوع إلى الفصل 2 من عقد الوعد في فقرته الأخيرة يكون من الثابت أن المعقب ضده كان محمول عليه بان يتولى توفير بقية ثمن الشراء لتمويل عقد تملكه من إحدى المؤسسات المالية في اجل أقصاه 5 اشهر من إمضاء ذلك العقد الذي تم في 2021/01/28 و قد تولت المعقبة و منذ تاريخ إبرام وعد البيع تسليم المعقب ضده كامل المحل ثم ذكرته بتاريخ 2021/12/08 بكونها كانت قد تولت تحويله بذلك المحل قبل تسلمها باقي الثمن كما مكنته من جميع السلع الموجودة به و بالتالي فهو يعد ماطلاً لسببين أولهما انه لم يحترم الأجل المنصوص عليه بالفصل الثاني من العقد و ثانيهما انه لم يحترم مقتضيات الفصل الرابع من العقد و يكون بذلك قد وفر جميع شروط الماطلة التي أتى عليها الفصل 284 من م إ ع التي و علاوة على كونها تأسست على انقضاء الأجل فإنها مادية و ثابتة من خلال انعدام ما يفيد عرضه لباقي الثمن كما اقتضاه الفصل 289 من نفس المجلة ، مضيفاً انه بتفحص كامل المؤيدات التي أهملتها محاكم الأصل يكون من الثابت أن المعقبة غير محمول عليها أن تدلي بشهادة رفع يد باعتبارها لم ترسم شرائها و أن ملكية العقار ظلت باسم شركة ***** و أن المعقب ضده لم يحترم الأجل المنصوص عليه بالفصل الثاني من العقد باعتباره كان قد فوت ذلك الأجل و لم يسع إلى عرض بقية الثمن كما لم يسع إلى احترام مقتضيات الفصل الرابع من وعد البيع.

2 / ضعف التعليل:

قولاً بأن محكمة القرار المطعون فيه لم تتعرض إلى دفع المعقبة الآن المثارة لديها و لم تناقشها و أهملتها بشكل ثابت و لم تبين كيف أوفى المعقب ضده بالتزاماته المحمولة عليه و كيفية و متى تقاعست المعقبة الآن و كيف استخلصت بكونها خالفت الالتزامات المحمولة عليها في حين انه لا يمكن اعتبارها مماثلة بصريح أحكام الفصلين 268 و 269 م إ ع باعتبار أن الأجل المنصوص عليه بالفصل الثاني كان أجلاً ممنوحاً للمعقب ضده و ذلك بغاية توفير بقية الثمن و قد الزم الفصل 246 كل طرف عند وجود التزامات متبادلة بان يحتج بتطبيق ذلك الفصل الذي يقتضي بأنه ليس لأحد أن يقوم بحق ناتج من الالتزام ما لم يثبت انه أوفى من جهته أو عرض بما يوفي بما أوجبه عليه الالتزام بمقتضى شروطه أو بمقتضى العرف أو القانون ، و قد خلى ملف قضية الحال مما يفيد سعي المعقب ضده إلى احترام ذلك العقد باعتباره كان قد فوت الأجل و لم يسع إلى عرض بقية الثمن لإثبات وجود مماثلة من المعقبة و انه لم يتول القيام بدعوى الحال إلا بعد ما طالبت المعقبة بالفسخ لمضي الأجل و لا يحق لمحكمة القرار المطعون فيه إلزامها بإتمام عقد البيع تطبيقاً لأحكام الفصل 273 من م إ ع الذي اقتضى شرطين لغصب المعاهد و هما شرط حلول الأجل و تأخير الوفاء و هو ما يتحمله المعقب ضده.

وحيث أجاب المعقب ضده بواسطة نائبه الأستاذ ***** قولاً بأنه فضلاً على كون المطعن مثار لأول مرة أمام محكمة التعقيب فانه لا يمكن مجازة ما تدفع به المعقبة من كون العقار لا زال على ملك الغير بالنظر إلى الوضع الاستحقاقى بالرسم العقاري المدلى به بحكم ما ورد بوعده البيع و بحكم ما صدر عن المعقبة نفسها من محاضر تناويه تجاه المعقب ضده تخاطبه فيها بصفتها مالكة فضلاً عن إقرارها الحكمي . ملاحظاً في خصوص نفي المماثلة من جانب المعقبة أن المعقب ضده قد سلمها مبلغ التسبقة على النحو المتفق عليه في حين التزمت هذه الأخيرة بتمكينه من التزام بالإدلاء بشهادة رفع يد و تطهير العقار من الرهن المثلث عليه قبل إتمام البيع النهائي، إلا أنها لم توفى من جهتها بما هو محمول عليها وهي تعتبر بذلك مماثلة بشكل لا لبس فيه، كما أنها أقرت حكماً بأنها عاجزة كلياً عن

خلاص البنك و تطهير العقار من الرهن المثلث عليه وهي بذلك مخلة بالواجب المحمول عليها قانونا و تعاقديا و لا يمكن لها أن تستفيد من خطئها أو أن تنكل عن إتمام البيع بعد أن توصلت بمبلغ التسبقة و صرفته في غير ما تم الاتفاق عليه في واجب تطهير العقار و قد اقتضى عقد وعد البيع أن المعقب ضده الآن سيقوم بدفع الثمن المتفق عليه بواسطة قرض بنكي يسعى في الحصول عليه و يتوقف ذلك على إدلاء المعقبة بالتزام من البنك ***** في تمكينه من شهادة في رفع اليد عن الرهن المثلث على موضوع النزاع و بالتالي لا يمكن مجاراتها فيما اعتبرته صلب مستندات طعنها من توفر شروط المماثلة في جانب المعقب ضده وطلب بناء على ما ذكر رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن الفرع الأول من المطعن الأول:

حيث عابت الطاعنة على محكمة القرار المنتقد عدم التعرض إلى كون موضوع التعاقد قد تسلط على أجزاء مشاعة من الرسم العقاري عدد 33552 ***** و لم تتول مطالبة المعقب ضده بالإدلاء بذلك الرسم العقاري حتى يتسنى لها التثبت من توظيف رهن على ذلك العقار من عدمه و تتحرى على أساس ذلك من ثبوت مماثلة المعقبة من عدمه.

وحيث أن الدفع المثار من الطاعنة الآن كان دفعا جديدا أثير لأول مرة أمام هذه المحكمة وهو لا يهم النظام العام مما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته.

عن المطعن الثاني و الفرع الثاني من المطعن الأول لوحدة القول فيهما:

حيث تضمن المطعن المثار النعي على محكمة القرار المنتقد ضعف التعليل لما استخلصت مماثلة المعقبة و مخالفة القانون بإلزامها بإتمام عقد البيع تطبيقا لأحكام الفصل 273 من م إ.ع.

وحيث أن محكمة القرار المطعون فيه لما تناولت مسألة مماثلة الطاعنة وإهتدت عن صواب بأنها أخلت بإلزامها الشخصي الناجم عن وعد البيع تكون قد أحسنت فهم الوقائع المعروضة لديها

وتطبيق أحكام الفصلين 242 و 243 من م إ ع سيما و أن الطاعنة تسلمت التسبقة من المعقب ضده و قد تعهدت بان تطهر بها العقار موضوع عقد الوعد بالبيع من الرهن الموظف عليه و للحصول على شهادة في رفع اليد إلا أنها لم توف بذلك الالتزام المحمول عليها في الآجال المتفق عليها بما يستنتج منه مماطلتها في إبرام عقد البيع النهائي .

وحيث تبين أن محكمة الحكم المطعون فيه تعرضت إلى الدفوعات التي تم عرضها عليها و تناولتها بالمناقشة استنادا إلى المؤيدات المعروضة عليها وكان فهمها للوقائع سليما وتعليلها مستساغا مؤسسا على ما له اصل ثابت بملف القضية و أضحى المطعن لا يعدو أن يكون جدلا موضوعيا يهدف إلى مناقشة محكمة القرار المنتقد في تقدير الأدلة المعروضة لديها و الموازنة بينها وهو ما يتجه معه رد هذا المطعن المثار لعدم وجاهته و القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

لهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 14 أكتوبر 2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارين السيد ***** و السيدة ***** وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحرر في تاريخه