

الجمهورية التونسية
محكمة التعقيب

عدد القضية 27950

جلسة : 2021-06-15

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 04-09-2020 تحت عدد 43389 من طرف الأستاذة "م.الر." المحامية لدى التعقيب نيابة عن : "ط.ا.ف." المعين محل مخابراته بمكتب محاميته الأستاذة "م.الر." الكائن بفضاء تونس مونبليزير تونس .
ضدّ : "ع.الو.البا." الكائن مقره ب..... ينوبه الأستاذ "سا.الق."
طعنا في القرار الاستئنافي عدد 30258 الصادر بتاريخ 2020/06/04 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده ورفض الاستئناف العرضي موضوعا .
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة "ن.الص." حسب محضرها عدد 6403 بتاريخ 29-09-2020 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 02-10-2020 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 23-10-2020 من الاستاذ "سا. الق." والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة .

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب الان لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضا أنه على ملك المدعي والمطلوب العقار موضوع الرسم العقاري عدد 9789 الذي حور لعدد 128964 تونس المسمى قيزاب أنا IV الكائن ببونوارة بالقرب من بحيرة السيجومي وعلى حافة الطريق المؤدية من بئر مشاركة الى تونس وتم الاتفاق بين الطرفين على بيع هكتار للمدعي عليه أي عشرة آلاف جزء من كامل تجزئة العقار 485800 /10000 بعد استخراج بعض العقود من الرسم وذلك بموجب عقد بيع محرر في 23/07/2007 معرف بالامضاء عليه ومسجل بالقبضات المالية تحت عدد 1 068195 تسجيل 0714245 وقد جاء بالفصل الثاني المتعلق بثمن المبيع أن الثمن هو 35 ألف دينار تدفع على النحو التالي 4500 دينار قبل الامضاء و10000 عند الامضاء والباقي

على أقساط سنوية على شرط تطهير العقار من الرهون العالقة به ، كما يمكن تعديل التواريخ لاحقا باتفاق الطرفين ثم وقع تحرير كتب تصريح والتزام صرح بموجبه المشتري بان الثمن الحقيقي للعقار هو 100 الف دينار وأنه تسرب خطأ بالعقد والتزم المشتري أن يدفع الباقي في أجل محدد وهو أواخر شهر ديسمبر 2007 لكنه أدخل بدفع ثمن المبيع في الأجال المحددة تعاقديا ، كما أدخل بتصريحه والتزامه المضمن بالكتب الممضى من طرفه بموجب طابعه المهني طالبا بناء على ذلك الحكم بفسخ عقد البيع المحرر في 23/07/2007 كالزام المطلوب بأداء ما لا يقل عن الألف دينار أجرة محاماة .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 57176 بتاريخ 22-06-2018 يقضي ابتدائيا بفسخ عقد البيع المحرر بين الطرفين في 23-07-2007 المعرف بالامضاء عليه في 01-08-2007 والمسجل في 15-08-2007 وبالزام المطلوب بأن يؤدي للمدعي 350,000 لقاء اتعاب التقاضي واشراف المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وحيث استأنف المدعى عليه في الأصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا الى القول بأن الطرفين اشترطا تطهير العقار من جميع الرهون لخلاص بقية الثمن وبالتالي لا يمكن للبائع مطالبة المشتري بالوفاء بالتزامه المتمثل في خلاص بقية الثمن طالما لم يدل بما يفيد تطهير العقار من جميع الرهون.

فتعقبه المستأنف ضده وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المأخوذ من خرق أحكام الفصل 421 م 1 ع

قولاً إن المعقب ضده تعمد القيام بقضية في التحيين - قدمها بتاريخ جوان 2014 - أي بعد 7 سنوات من تاريخ العقد طالبا تسجيل عقد البيع دون الاستظهار بكتب الالتزام الذي يفيد عدم خلاص الثمن ، رغم أن المعقب لم يبد أي امتناع من إبرام كتب تكميلي أو توضيحي يمكنه من ترسيم مشتراه وقد جاءت هذه القضية التي لا تمنعه من خلاص ثمن المبيع الذي هو ركن أساسي من أركان العقد كمحاولة منه للتفصي من دفع ثمن المبيع ، بل أن محضره الذي اشترط فيه على المعقب ترسيم عقد البيع وامضائه امثلة هندسية وهي شروط لم ترد بعقد البيع ، يدل بصفة قطعية على مماطلته في الوفاء بالتزاماته المحددة بأجال لا يمكنه تغييرها بارادة منفردة وأن رده دليل واضح على إمتناعه من الوفاء بالتزاماته التعاقدية وأن قيام المعقب بقضية لم يعد موضوعها الاداء وإنما الفسخ للأسباب الواردة بالقضية بالإضافة الى عدم الوفاء بالالتزام في الأجال القانونية الملزمة للجانبين لعدة اعتبارات أهمها تغير أثمان المبيع باختلاف الأزمان وان محكمة البداية لما قضت لصالح الدعوى كان بناء على ما اثبته المعقب من الوفاء بالتزامات المحمولة عليه ، خلافا لما ذهبت اليه محكمة الحكم المنتقد التي باعتمادها على سند عدم تطهير العقار تكون قد خالفت الواقع و القانون ، وبعدم الألمام بمحتويات الملف الابتدائي والطعون المرفوعة امام القاضي الابتدائي تكون قد حرفت الوقائع وخرقت القانون و باعتبار ان هذا الدفع سند الحكم الاستئنافي لم تقع اثارته بمسئندات استئناف المعقب ولا بتقاريره المضافة من طرف محاميه لدى الطور الاستئنافي وانما تعلق النقاش بمقدار المبالغ المدفوعة أولا وثانيا بمسألة الأجال وعدم وجود شرط فسخي وثالثا مسألة ترسيم عقد البيع ورابعا ثبوت مماطلة المشتري .

المطعن الثاني المستمد من خرق أحكام الفصلين 246 و247 م.ا.ع

قولاً ان ارادة المشرع واضحة في حماية الدائن الذي يتعرض لمماطلة مدينه خصوصاً فيما يتعلق بالالتزام أصلي (دفع ثمن المبيع الذي بموجبه لا يمكن الحديث عن عقد بيع) و قد مكن المشرع الدائن من عدة وسائل اذ خوله : حق الامتناع عن الوفاء (الفصلين 246 م و247 م ا ع)، وحق اللجوء للمحكمة لطلب غرم الضرر الى جانب حق غصب المدين على الوفاء كما خوله جعل فسخ عقد البيع بيده ان كانت مصلحته تقتضيه لكن تحت رقابة المحكمة ولم يفرض القانون ترتيباً حتمياً لممارسة تلك الحقوق اذ هناك خيار لمصلحة الدائن وهو ما يؤخذ من احكام الفصل 274 م ا ع من ان الدائن غير ملزم باحترام ترتيب معين لطلب الفسخ عند اخلال المدين بالتزامه و ان القيام امام القضاء يعتبر دعوة الى الوفاء بالالتزام و يثبت المماطلة في جانب المعقب ضده بالاضافة الى التنبيه السابق في تخييره بالغصب او الفسخ و امتناعه من الوفاء وقد وقع تحرير كتب تصريح و التزام تم بموجبه التصريح بان الثمن الحقيقي للعقار هو 100 الف دينار وأنه تسرب خطأ بالعقد على أن يقع دفع الباقي في أجل محدد هو أواخر شهر ديسمبر 2007 وقد أدخل المشتري بدفع ثمن المبيع في الاجال المحددة تعاقدياً والمضمنة بالكتب الممضى من طرفه بموجب طابعه المهني والذي جاء به أن باقي الثمن وقدره 65 ألف دينار يدفع في أواخر شهر ديسمبر 2007 وأضاف أنه طهر العقار من جميع الرهون العالقة به دون استثناء وفقاً لما هو ثابت من الرسم العقار المظروف بالملف كما رسم جميع شهادات رفع اليد عن جميع الرهنيات والقروض منذ 2010/05/27 وهو ما جعل محكمة البداية تتأكد من وفاء المعقب بالالتزام المحمول عليه خلافاً لما ذهبت اليه محكمة الحكم المنتقد.

المطعن الثالث المأخوذ من سوء التعليل وضعف التسبيب

قولا ان الفصل 123 م م ت يوجب على المحكمة تضمين حكمها لدفعات جميع الخصوم وتحريير قضائها بذكر المستندات الواقعية والقانونية التي اعتمدها وقد جاء قضاء محكمة الحكم المنتقد ضعيف التعليل قاصر التسبيب وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فإن المعقب استعرض أحكام الفصل 246 م ا ع نسي مقتضيات الفصل 247 الذي تمسك به المتعقب ضده قولا وكتابة عبر جميع مراحل التقاضي وأضاف أن ما تمسك به المعقب حول المبدأ الذي أقرته الدوائر المجتمعة دون ذكر المرجع في ذلك يجعل وجوده كغير وجوده وأضاف أن المعقب لم يبين وجه خرق مقتضيات الفصل 246 من م ا ع بصورة واضحة وجلية حتى يتسنى للمعقب ضده مناقشة ذلك وان القرار المطعون فيه حسم الأمر قولا بغياب شرط فسخي في العقد وخلافا لما ذهب إليه المعقب فان الوثيقة التكميلية لعقد البيع ليست التزاما من جانب واحد بل تصريح والتزام أمضاه المعقب والمعقب ضده في نفس التاريخ و أن مناقشة مماثلة المعقب ضده من عدمها من خلال ملف القضية يرتبط أساسا بأصل النزاع مما يخرج هذا الموضوع من دائرة محكمة التعقيب وان المعقب ضده لا يمكن اعتباره بأي شكل من الأشكال مماطلا حسب القانون والاتفاق ضرورة انه بمجرد ان نبه عليه المعقب سارع بتأمين المبلغ الباقي مع مطالبة المعقب بتسليمه وثائق تطهير العقار ويلاحظ أن القرار المطعون فيه حسم الأمور وأوصد أبواب النقاش أمام جميع مستندات ودفعات الطرفين حول عدم وجود الشرط الفسخي في العقد وخلافا لما ذهب إليه المعقب فان القرار المطعون فيه

جاء معللا تعليلا ضافيا وان فقه القضاء التونسي استقر على أن محكمة الأصل مطالبة بالرد على أهم ما جاء من مستندات و دفوعات الخصوم والتي لها تأثير في نهاية الحكم كما ذكرنا القرار المطعون فيه بمبدأ ذهبي أقرته جميع التشاريح الدولية يتمثل في أن كل حق يقابله واجب وانتهى الى أن مستندات المعقب لم تات بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه وعليه طلب رفض التعقيب أصلا إن كان مقبول شكلا.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد وجه القول فيها

حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد خرق أحكام الفصول 246 و 247 و 421 م ا ع فضلا عن سوء تعليل حكمها لما نقضت الحكم الابتدائي وقضت من جديد برفض الدعوى والحال أن المشتري قد أخل بأهم واجب محمول عليه وهو خلاص بقية الثمن خلال الأجال المتفق عليها مقابل وفائه كبائع بالالتزامات التعاقدية المحمولة عليه وذلك بتولييه تطهير العقار من الرهون المسلطة عليه فضلا عن ترسيمه لشهادات رفع اليد بالرسم العقاري .

وحيث بالاطلاع على أوراق الملف وخاصة على الرسم العقاري عدد 128964 تونس وشهادة الملكية المتعلقة به والمقدمين منذ الطور الابتدائي يتبين أنه تم التشطيب على كافة الرهون الموظفة على العقار موضوع الرسم المذكور في 27-05-2010 و 19/10/2010 كترسيم شهادات في رفع اليد ولم يثبت ترسيم رهون جديدة في الغرض.

وحيث ورغم أهمية هذا المعطى وتأثيره على وجه الفصل في القضية فان محكمة الحكم المنتقد لم تتناول ما تضمنه الرسم العقاري من معطيات بالدرس والتحليل وتبدي فيها الراي القانوني وغضت الطرف عنها ولم تقل كلمتها فيها دون تبرير وتكون بذلك المحكمة قد أهملت دفوعات

جوهرية لو راعتها لكان لها تأثير على وجه الفصل مما أورت قضاءها ضعفا في التعليل وخرقا للقانون .

وحيث أن ما جنحت اليه محكمة القرار المطعون فيه من قول بأنه لا يمكن للبائع مطالبة المشتري بالوفاء بالتزامه المتمثل في خلاص بقية الثمن طالما لم يدل بما يفيد تطهير العقار من جميع الرهون وعدم اكتراثها بدفع الطاعن الآن بتوليئه ترسيم الرهون وشهادات رفع اليد وعدم ردها على هذه المنازعة رغم ما تكتسبه من جدية أضفى على قرارها وهنا أضحى من المتعين معه اعتبار جميع المطاعن المثارة مقبولة أصلا لوجاهة أسانيدها .

وحيث أفلح الطاعن فيما سعى اليه فوجب لذلك الحكم بالنقض لوجاهة ما استند اليه الطعن .

ولهااته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 15 جوان 2021 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المتركبة من رئيستها السيدة لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة العلاني وبحضور المدعي العام السيد توفيق السبعي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني .

وحرر في تاريخه