ز / ز

الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمد لله**

محكمة التعقيب

***42013 حد القضية**

تاريخه :2017/07/06

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/08/23 تحت عدد 6760 من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن ورثة المرحوم ب.ي وهم:

1/ا 2/ش 3/س

4/د 5/د 6/ر

7/ك 8/ر.ي

قاطنين جميعهم بنهج ****

ضد

1/ن.ب

قاطن بنهج ****

2/خ.ب

قاطن بنهج ****

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 46199 الصادر بتاريخ 2016/05/12 عن محكمة الاستئناف بالمنستير والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلي و العرضي شكلا وفي الاصل بتعديل الحكم الابتدائي بخصوص المبلغ المحكوم به بعنوان

التعويض عن تسجيل عقار المدعي خطا وذلك بالحط من الى واحد وخمسين الف دينار 51.000.000 د واقراره فيما زاد على ذلك واعفاء المستأنفين من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليهم وحمل المصاريف القانونية عليهم ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على محضر الاعلام به المبلغ بتاريخ 2016/8/3 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ *** حسب رقيمه عدد ****.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ **** حسب محضره عدد 19868 بتاريخ 2016/09/21

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2016/09/22 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الوقوف على عدم تقديم أي من المعقب ضدهما رده على مستندات الطعن رغم التنبيه عليه لذلك طبق القانون.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا والنقض مع الاحالة.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الاوراق التي أنبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الأول الان لدى المحكمة الابتدائية بالمنستير عارضا بواسطة محاميه انه سبق وان صدر لفائدته القرار الاستئنافي 2667 في 1990/01/18 يقضي بالزام مورث المطلوبين المعقبين الان بان يؤدي له ثمانية الاف دينار لقاء السقوط البدني و الفي دينار لقاء الضرر المعنوي و 150 دينارا اتعاب تقاضي واجرة محاماة عن الطورين و 30 دينار اجرة اختبار و تم الاعلام بذلك القرار وضرب عقلة عقارية تنفيذية على مكاسبه بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ **** محضر 31105 في 1996/05/20 على العقار الفلاحي بهنشير **** به اربعة قطع على مساحة 5090 م م بها 17 أصل زيتون و 37 أصل رقيق وصدر اثر ذلك حكم تبتيت لفائدة المدعي عن ابتدائية المنستير تحت عدد 769 في 1996/09/19 قضى بتبتيت العقار بثمن 15270.000 مع المصاريف المسعرة بمبلغ 600.499 لفائدة م.ب في حق ابنه القاصر ن حسب نسخة الحكم المرافقة و توفي الب.ي في 2002/03/11 وتولى

المدعي اعلام ورثته بالحكم المذكور بواسطة عدل التنفيذ **** في 2014/1/2 وعرض عليهم باقي الثمن حسب المحضر 275 في 2014/01/27 الا انهم رفضوه وتولى استصدار اذن على عريضة في تامين المال تحتد عدد 19236 في 2014/01/31 وانجز ذلك في 2014/2/4 ثم اعلمهم بذلك في 2014/02/12 ثم استصدر اذن على عريضة في تكليف خبير ثاني لتنفيذ حكم التبتيت عوضا عن ذلك الذي عاين العقار عند التبتيت لوفاته فكان الخبير *** قرر حسب الاذن 20073 في 2014/02/14 وتم اعلام الورثة بذلك الاذن في 2014/02/24 بعدل منفذ حسب المحضر 5785 وتجيد موعد التوجه ليوم 2014/3/1 وتم التنفيذ حسب المحضر المؤرخ في نفس اليوم وفوجئ المدعي بصدور حكم تسجيل لفائدة الورثة المذكورين بتاريخ 2004/3/1 بناء على مطلب اختياري مؤرخ في 1997/10/28 أي بعد صدور حكم التبتيت واصبح العقار مرسما تحت عدد 46153 المنستير رغم حصول تبتيته ثم عمد الورثة الى بيع ذلك العقار الى المطلوب خ المعقب ضده الثاني الان في 2006/08/30 بعقد مسجل في 2008/01/16 وادرج في 2008/11/14 وقد تضرر المدعي من ذلك التسجيل وتفاقم ضرره عند بيع العقار للغير رغم علمهم بتبتيت العقار وعملا بالفصل 337 م ح ع طلب الاذن بتكليف خبير في الفلاحة لتقدير قيمة العقار موضوع الرسم 46153 المنستير و تحرير تقرير يكون مرجعا في تحديد الطلبات و حفظ الحق في التعليق عليه.

وحيث بعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 33794 بتاريخ 2015/03/18 قاضي ابتدائيا بالزام المدعي عليهم متضامنين مع الخيار في الطلب بان يؤدي للمدعي مبلغ 137.970.000 بعنوان التعويض عن تسجيل عقاره خطا موضوع حكم التبتيت عدد 769 بتاريخ 1996/09/19 كتغريمهم ب 300 دينار لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة وقدرها 400 دينار كإخراج المدعي عليه التاسع خ .ب من نطاق التداعي.

وحيث استأنف المحكوم عليهم ذلك الحكم.

فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه وعدده بالطالع استنادا الى انه ولئن اوجب الفصل 432 م م م ت على المبتت له دفع ثمن التبتيت في ظرف شهر بعد البتة فان المشرع لم يرتب على الاخلال بذلك الاجراء جزاء البطلان وانما يكون جزاء ذلك اعادة بيع العقار بموجب النكول بعد انذار المبتت له بواسطة احد العدول المنفذين بالوفاء بما عليه و عدم امتثاله لذلك في ظرف عشرة أيام و ذلك وفق مقتضيات الفصل 445 م م م ت وعليه فان البيع بالتبتيت يبقى صحيحا وقائما ولا يمكن اعتباره باطلا او زائدا او غير منتج لآثاره حتى و ان لم يعرف المبتت له بالثمن و انه ولئن ثبت عدم تامين باقي ثمن التبتيت لفائدة المبتت ضدهم الا بعد صدور حكم التسجيل فانه لم يثبت ان هؤلاء قاموا بموجبات الفصل 445 م م م ت بالتنبيه عليه بالدفع وان تحديد قيمة التعويض على معنى الفصل

337 م ح ع يكون بتاريخ صدور حكم التسجيل لأنه انطلاق الضرر الحاصل للمستانف ضده بصفته مالكا بموجب التبتيت و يبقى حق المستانفين محفوظا بخصوص بقية ثمن التبتيت المؤمن لفائدتهم و ان المحكمة الابتدائية في قضائها بالمبلغ مقابل التعويض جمعت قيمة الفرضيتين المقدمتين من الخبير المنتدب و المتصلين بالقيمة الحالية والقيمة زمن التسجيل وارجعت الامور الى نصابها باعتماد هذا الاخير و تعديل الحكم على ضوء ذلك.

وحيث تعقب المحكوم عليهم ذلك القرار بواسطة محاميهم الذي نعى عليه

سوء تطبيق مقتضيات الفصل 337 م ح ع

بمقولة ان حقوق المعقب ضده على العقار غير ثابتة بحكم استحقاق بات كما لم تبين المحكمة وجه الضرر الذي لحقه من تسجيل العقار باسمهم وان أساس الحكم فيه ضرر بمصلحة المعقبين ومن قبيل الاثراء بدون سبب لما اعتبرت ان كامل العقار ملك المعقب ضده كما انها لم تأخذ الفارق الزمني بين صدور حكم التبتيت و تاريخ تنفيذه و كان عليها اخذ ذلك بعين الاعتبار وطلب قبول التعقيب و النقض مع الاحالة.

المحكمة

حيث اقر المشرع من خلال احكام الفصل 337 م ح ع لكل شخص تضررت حقوقه من التسجيل العقاري بحكم الغائها وتفعيلا للاثر التطهيري له او من ترسيم حكم بات بالتسجيل

ليس له اصلا الرجوع على العقار و انما له في صورة الخطا او التغرير الحق في القيام على المستفيد من الترسيم بدعوى شخصية في غرم الضرر و هذا هو موضوع النزاع الحالي الذي اثاره المحكوم لفائدته بتبتيت عقار النزاع و الذي صدر فيه لاحقا حكم بالتسجيل بناء على مطلب اختياري في ذلك من مورث المعقبين.

وحيث اقرت محكمة الاصل ذلك الحق وسلامة القيام من المدعي في الاصل المعقب ضده الاول الان و سعت في ارجاع الامور الى نصابها الا انها وفي اطار سعيها ذاك اساءت تطبيق احكام الفصل 337 م ح ع بتقديرها ان الضرر اللاحق بالمعقب ضده الاول بكامل العقار المبتت عينا و قيمة وقضت لفائدته بقيمته كاملة و الحال انه وبالرجوع الى حقوقه المترتبة من حكم التبتيت يتوجب اعتبار الضرر في حدود ما دفعه من ثمن ذلك العقار.

وحيث انه و من حسن تطبيق القانون واحكام الفصل 337 م ح ع تحديد نطاق الضرر على ضوء عناصر الملف الثابتة والمؤثرة في فصل النزاع و على قدر ذلك الضرر ومن اهمها ما كان المعقب ضده الاول دفعه من قيمة العقار و ثمن تبتيته و طرح ما يقابل ذلك بعد اخضاعه لقاعدة النسبية في تعديل تلك القيمة مع ما قدره الخبراء مما لم يقع دفعه.

وحيث يستشف من مستندات القرار المطعون فيه ان المحكمة اقرت بقيام حق الورثة المعقبين في جزء من تلك القيمة و سجلت حفظ حقهم فيها والحال انه كان عليها حسما للنزاع و

فصلا للخصومة تمكينهم من ذلك الحق واظهاره قضاءا في اطار ما قد يصير اليه حق المعقب ضده المدعي في الاصل من تحديد لقيمة التعويض وفي حدود الضرر الذي لحقه وما دفعه من الثمن.

وحيث اضحى الطعن مؤسس قانونا و حري لحسن تطبيق الفصل 337 م ح ع و سحب احكامه على وقائع القضية و مادياتها نقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بالمنستير لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى.

وحيث نجح المعقبون في طعنهم و اتجه اعفاؤهم من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليهم.

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بالمنستير لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى والاعفاء.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2017/7/6 عن الدائرة المدنية 21 المتركبة من رئيسها السيد عبد الحفيظ بوريقة وعضوية المستشارين السيدين خولة قويدر و السيد الاسعد بوعزيز بحضور المدعي العمومي السيد لطفي زيد وبمساعدة كاتب الجلسة السيد جلال الدين العنتير.

وحـــرر فـي تـاريخـــه