

ع/س

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله

*45703.2017 عدد القضية

تاريخه: 2018/01/25

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2017/01/10 من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب
من مكتب **** للمحاماة.

نيابة عن:

س.ت، القاطنة بالشقة ع3 دد *** والمعينة محل
مخابرتها بمكتب **** للمحاماة القائم نيابة عنه الأستاذ
**** الكائن مكتبه ***

ضد:

م.خ، القاطن ***

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع6426 دد
الصادر بتاريخ 2016/03/15 عن دائرة البيوعات العقارية
بالمحكمة الابتدائية بتونس.

والقاضي: " قضت المحكمة نهائيا بقبول الاعتراض
شكلا استئناف وفي الأصل ببطلان اجراءات التثبيت موضوع
القضية عت6395 دد.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضده.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق
الواجب تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى
هذه المحكمة الرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا
ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن.

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه
وصيغه القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد
والأوراق التي انبنى عليها قيام المعارض (المعقب ضده
حاليا) لدى دائرة البيوعات العقارية بالمحكمة الابتدائية
بتونس عارضا بواسطة نائبه أن المعارض ضدها (المعقب
حاليا) قامت بإجراءات عقلة عقارية لبيع العقار المسجل

موضوع الرسم العقاري *** المسمى "***" الكائن ***
والتابع له ووقع تعيين موعد لجلسة يوم 2016/03/15
لدى الدائرة المذكورة تحت عـ6395 وهو يروم
الاعتراض على اجراء هذه العقلة طبق الفصل 437 من م م
م ت وذلك للأسباب التالية:

*عدم ثبوت المديونية في حق المعارض لفائدة القائمة
بالتتبع (المعقبة الآن) إذ سبق لهذه الأخيرة أن قامت بطلب
الزام المعارض بأداء مبلغ 200 ألف دينار مع الفوائد
القانونية مستندة على الاعتراف بالدين المسجل في
2010/06/07 وذلك صلب القضية المدنية عـ16415
وقد أثار ذلك معارضة المدعو م.ف الذي تداخل في القضية
وادعى أن المديونية تخصه وأنه هو من قام بأداء الاموال إلى
المعارض م.خ وقدم للغرض شهادة تثبت أنه هو من قام
بتحويل مبلغ 200 ألف دينار من حسابه الخاص إلى حساب
المعارض وتأكد للمحكمة من خلال التحريات المجراة على
جميع الأطراف أن المعارض ضدها لا علاقة لها بالمعارض
وأنه صديق زوجها آنذاك م.ف. وتكون بذلك المعارض ضدها
قد تمتعت بهذه المديونية رغم أنها لم تدفع مليما واحدا
للمعارض وقد قضت المحكمة الابتدائية بتونس صلب القضية
المذكورة أعلاه عـ16415 بدد برفض دعوى اداء المال.

*اختلال الاجراءات:

ذلك أن المعارض ضدها قد قامت أمام دائرة البيوعات العقارية بقفصة في تثبيت نفس العقار معتمدة على نفس المستندات فتم الاعتراض على اجراءات التثبيت في القضية الاعتراضية عـ6155 دد تاريخ 2014/06/02 ووقع الحكم فيها ببطلان اجراءات التثبيت موضوع القضية عـ6134 دد المعينة لجلسة 2014/06/09 وأن المعارض ضدها ولما أعادت الاجراءات أعادت نفس الاخلالات التي بسببها وقع بطلان التثبيت الأول من ذلك:

- خرق الفصل 412 فقرة 6 م م م م ت:

لعدم تضمن كراس الشروط مقرات المتسوغين ومدة العقد كعدم تضمن الاعتراض التحفظي المسلط على الرسم العقاري عـ*** دد لفائدة م. ف بكراس الشروط وعدم بيان عدد القضية صلب محضر الاستدعاء لجلسة التثبيت وهو ما يعد خرقا للفصل 422 من م م م م ت كاشتمال كراس الشروط على تنصيصات خاطئة على اعتبار أن الرهن المسند للبنك *** قد تم خلاصه وطلب تأسيسا على ما تقدم قبول الاعتراض شكلا وفي الأصل الحكم بإبطال اجراءات التثبيت المعينة ليوم 2016/03/15 تحت عـ6395 دد.

وحيث أصدرت دائرة البيوعات العقارية حكمها المطعون فيه عـ6426 دد بتاريخ 2016/03/15 قاضيا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإبطال اجراءات التثبيت موضوع القضية عـ6395 دد مستندة في ذلك إلى أن المديونية متنازع فيها وغير ثابتة باعتبار أن المعقبة الآن قد تولت القيام بقضية

في أداء مبلغ 200 ألف دينار واثار قيامها معارضة المتداخل م. ف كما استندت إلى تقرير الاختبار المنجز بواسطة الخبير *** معتبرة أنه لم يعتمد على عنصر التنظير طبق الفصل 411 من م م م ت لتحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع التبتيت.

فتعقبته المعترض ضدها بواسطة نائبها الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه مع الإحالة بناء على ما يلي:

المطعن الأول: المستمد من مخالفة أحكام الفصل

437 من م م م ت:

قولا بأن قيام المعقب ضده مرفوض شكلا ومخالف لأحكام الفصل 437 من م م م ت الذي أشار إلى أن الدعاوى المعارضة ينتهي اجل تقديمها قبل انعقاد جلسة التبتيت بعشرة أيام. إذ من الثابت أن جلسة التبتيت قد وقعت يوم 2016/02/02 ووقع تأخير القضية لجلسة ثانية في 2016/03/15 وتبعاً لذلك فقد سقط الحق في القيام بالدعوى المعارضة على معنى أحكام الفصل 437 من م م م ت على اعتبار أنها لم تقدم قبل 10 أيام من تاريخ جلسة التبتيت الأولى التي سبق تعيينها بتاريخ 2016/02/02 وإنه ولما قضت المحكمة في جلسة التبتيب الأولى التي سبق تعيينها بتاريخ 2016/02/02 بتأخير القضية والحط من الثمن الافتتاحي مع الاذن بالقيام بالإشهاريات القانونية والتكميلية فإن المحكمة قد قضت آنذاك ضمناً بصحة وسلامة اجراءات العقلة وانتهت على اثرها بتأخير القضية بناء

على صحة الاجراءات وهو ما يجعل الدعوى المعارضة المرفوعة من المعقب ضده مرفوضة شكلا باعتبار أنه لا يمكن الطعن في اجراءات سبق للمحكمة أن راقبتها وأكدت سلامتها وأذنت بتأخير القضية بناء على صحتها هذا من جهة.

أما من جهة أخرى فإن الفصل 437 من م م م ت لم يشر إلى امكانية القيام بدعوى عارضة ثانية ضد اجراءات العقلة العقارية والأمر الذي يثبت ذلك هو أنه بمناسبة تنقيح الفصل 425 من م م م ت بموجب القانون المؤرخ في 2005/08/04 عدد 79 لسنة 2005 الذي أجاز تأجيل البتة والنزول بالثمن الافتتاحي بنسبة 40 % لم يتم تنقيح احكام الفصل 437 من م م م ت وتمكين المعقول عنه من القيام بدعوى عارضة في جلسة التبتيت الثانية وأنه وتبعاً لذلك وطبقاً لمبدأ التأويل الضيق للإجراءات المنصوص عليه بالفصل 540 من م ا ع فإنه لا يمكن إضافة اجراءات لم يأت بها النص القانوني خاصة وأن اجراءات العقلة العقارية تهم النظام العام ويكون بذلك الحكم الصادر بقبول الاعتراض شكلاً في غياب نص خاص يتيح القيام بدعوى عارضة في جلسة التبتيت الثانية في غير طريقه وموجب للنقض.

المطعن الثاني: المستمد من مخالفة أحكام الفصول

427 و 449 و 443 و 559 و 421 و 424 من م ا ع:

قولاً بأن مديونية المعقول عنه ثابتة حسبما هو وارد بطالع التوطئة من السند المرسم المتمثل في سند الدين الموثق بالرهن العقاري والذي وقع ترسيمه بإدارة الملكية

العقارية وقرار المعقول عنه لمديونيته في حدود مبلغ 200 ألف دينار والمسجل بتاريخ 2010/06/07 ويعد بذلك الدين ثابت بحجة قانونية عملا بأحكام الفصل 427 و424 و449 من م ا ع وإن اعتبار محكمة الحكم المطعون فيه أن صدور حكم برفض الدعوى لتجردها والحال أن المعقبة قد سحبت مؤيداتها لغاية القيام على أساس السند المرسم مثلما تتيحه أحكام الفصل 451 من م م م ت يجعل من مديونيتها غير ثابتة في غير طريقه قانونا على اعتبار أن المحكمة لم تنظر في الأصل في طلبها وإنما نظرت في تداخل المدعو م. ف ورفضه موضوعا. مضافا أن اجراءات تبثت العقارات المسجلة يمكن أن تقع بموجب سند تنفيذي أو سند مرسم طبقا لأحكام الفصل 451 من م م م ت وأن المعقبة خيرت القيام بإجراءات تبثت العقار موضوع الرسم العقاري *** موضوع قضية الحال على أساس السند المرسم المشار إليه أعلاه بدون الحاجة لاستصدار سند تنفيذي مما برر سحبها لمؤيداتها فصدر حكم بالرفض لتجرد الدعوى.

المطعن الثالث المستمد من مخالفة أحكام الفصل

546 من م ا ع:

قولا بأن الخبير المنتدب اعتمد على الأسعار المتعامل بها بعد دراسة موقع العقار وأنه تعذر عليه اجراء عملية التنظير لكونه لم يتمكن من العثور على بيوعات مشابهة حصلت قبل سنة من اجراء الاختبار ولم يتضمن الملف ما يخالف ما تم التنصيص عليه من طرف الخبير المنتدب في

الفصل 437 من م م م ت فهل هي جلسة التثبيت الأولى
المعينة بكراس الشروط دون غيرها من الجلسات التي يمكن
أن تؤخر إليها البتة؟

وحيث من المسلم به قانونا أن دعوى المعارضة لا تثار
إلا في شأن الاجراءات السابقة لجلسة التثبيت فإذا صرحت
المحكمة بصحة الاجراءات وأذنت بالمزايدة فإنه لا يمكن
إعادة النظر فيها وطرحها من جديد على دائرة العقلات
العقارية فالأمر محسوم فيه ولا يبقى لمن يدعي ضررا سوى
القيام بدعوى الابطال على معنى الفصل 427 من م م م ت.

وحيث استقر رأي محكمة التعقيب في العديد من
قراراتها على اعتبار أن الجلسة المعينة بالفصل 437 من م م
م ت هي الجلسة الأولى المعينة بكراس الشروط ولا تعني
الجلسات الموالية التي يمكن أن تؤجل لها جلسة التثبيت لأن
عبارة جلسة التثبيت تؤخذ على اطلاقها ويعد ذلك أمرا قانونيا
ومنطقيا لأن الجلسة الأولى هي المقصودة بصحة الاجراءات
خاصة وأن المشرع وعند تنقيحه للفصل 437 من م م م ت
بموجب القانون عـ87ـ دد لسنة 1986 المؤرخ في
1986/09/01 حول تقديم دعوى المعارضة لم يكن يعرف
جلسة تثبيت ثانية وإنما جلسة واحدة فقط ولم يتم ادراج
الجلسة الثانية إلا عند تنقيح الفصل 425 من م م م ت
بموجب القانون عـ79ـ دد لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت
2005 وذلك بناء على عدم وجود مزايد أو لم يحضر من

يشارك في المزايدة ولا يمكن أن يكون للتنقيح أثر على الفصل 437 المذكور طالما أن المشرع أبقى على صيغته بدون تغيير بما يعني أن نطاقه في الدعوى العارضة يبقى في حدود الجلسة الأولى وأن التأجيل للجلسة الثانية هو لأسباب تخص المزايدة فقط وتبقى تلك الجلسة في حدود هاته الغاية وليس لها أن ترجع إلى ما تم التصريح بسلامته من الناحية الاجرائية لأن الأمر أصبح محسوما فيه وتم تجاوز المسائل الشكلية منذ الجلسة الأولى وبالتالي فإن جميع الدفعات المتعلقة بالدعوى المعارضة تصبح غير ذات موضوع ولا يجوز معها في الجلسة الثانية للبت.

وحيث وطالما أن اجراءات الاعتراض على التبتت هي اجراءات أساسية تتعلق بالنظام العام فإنه على المحكمة أن تثير ولو من تلقاء نفسها كل خلل اجرائي منذ أول وهلة وعليه فإذا تم تأجيل البتة للحط من الدين فإنه لا يمكن اعادة الاعتراض على العقلة لأن الآجال المحددة للاعتراض قد انقضت ويسقط بموجبه الحق في الاعتراض على اجراءات العقلة ومحكمة الحكم المطعون فيه وحينما قبلت الدعوى العارضة من الناحية الشكلية رغم تقديمها بعد انقضاء جلسة التبتت الأولى المعينة ليوم 2016/02/02 تكون قد خرقت الفصل 437 من م م م ت وهو ما يستوجب نقض حكمها المطعون فيه من هذه الناحية.

وأضحى الخوض في بقية المطاعن من غير ذي جدوى
وتعين الالتفات عنها.

ولمذة الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا
ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة
الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم
النواحي التابعة لها لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء
الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 25
جانفي 2018 عن الدائرة المدنية الرابعة المترتبة من
رئيسها السيد **منصف الكشو** وعضوية المستشارتين
السيدتين **أسيا العياري** و**نبلاء المصمودي** بمحضر
المدعي العام السيد **الطاهر العبيدي** وبمساعدة كاتبة
الجلسة السيدة **كريمة الغزواني**.

وحسرر في تاريخه

قرار إطلاق:

بعد الاطلاع على أوراق القضية وعلى أحكام الفصل
256 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على القرار التعقيبي عد 45703 عدد
الصادر بتاريخ 25 جانفي 2018 والقاضي بقبول مطلب
التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة
القضية على المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة
استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها لإعادة النظر
فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع معلومها
المؤمن إليها.

وحيث تبين بالاطلاع على القرار المذكور أنه تم
التنصيب على أن القرار المطعون فيه عد 6426 عدد صادر
عن المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف
لأحكام محاكم النواحي التابعة لها وصوابه أنه صادر عن
دائرة البيوعات العقارية بالمحكمة الابتدائية بتونس.

وحيث يتجه اصلاح الخطأ المذكور بما صوابه أن
القرار المطعون فيه صدر عن دائرة البيوعات العقارية
بالمحكمة الابتدائية بتونس.

والإذن بالتنصيص على ذلك بأصل نسخة الحكم
وبجميع النسخ المستخرجة منه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 1
فيفري 2018 برئاسة السيد منصف الكشو وعضوية
المستشارتين السيدتين آسيا العياري ونجلاء المصمودي.

وحسب في تاريخه