

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
القرار ع-64322-دد
تاريخه: 2019/10/16

نص القرار :
الحمد لله وحده،
أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2018/05/23 من الأستاذ م ن. المحامي لدى
التعقيب.

نيابة عن: ع ج، قاطن ب...

ضد :

1/ ج ح، قاطن ب...

2/ ج ب.

3/ ن س.

4/ ن س.

5/ ح س.

مقرهم جميعا ب...

طعنا في القرار الاستئنافي ع-24990-دد الصادر بتاريخ 2017/03/15 عن محكمة
الاستئناف بنابل .

والقاضي بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده الأول بأربعمائة دينار (400,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدّهم بتاريخ 2018/06/13 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ م ن.

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

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه وصيغته القانونية مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها المدعي في الأصل (المعقب ضده الأول الآن) لدى المحكمة الابتدائية بقرمبالية عارضا بواسطة نائبه أن مورثه اشترى من المدعو ج. مورث المطلوبين المعقب ضدّهم من 2 إلى 5 جميع المنابات الشائعة الراجعة له بالملك في العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... أصبح بعد تحويله يحمل عدد ... وقد استغل المطلوبين عدم ادراج مورث العارض لمشتراه بالرسم العقاري وتولوا التقويت فيه ثانية للمطلوب الاخير (المعقب) وذلك البيع فاقد لموضوعه لسبق التقويت في المنابات المباعة لفائدة مورث العارض وطلب تبعا لذلك الاذن بسماع البيينة المثبتة لعلم المشتري بسبق بيع عقار النزاع لفائدة مورث العارض وتواطئه مع البائع لحرمان المدعي من حقوقه ثم الحكم بإبطال عقد البيع المحرر بواسطة عدل الاشهاد أ و. وجليسه في

2005/08/12 المسجل بالقبضة المالية بالحمامات وجليسه في 2005/12/31 والمسجل بالقبضة المالية بالحمامات في 2009/10/05 والإذن لحافظ الملكية العقارية بنابل بالتشطيب على التنصيص المتعلق بهما بالسجل العقاري للعقار موضوع الرسم العقاري عدد ... وتغريم المدعى عليهم متضامنين لفائدته بمبلغ 500 دينار تعويضا له عما بذله من أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها ع5556دد بتاريخ 2015/10/26 يقضي ابتدائيا بإبطال عقد البيع المحرر بواسطة عدل الأشهاد أ.و. وجليسه في 2005/8/12 المسجل بالقبضة المالية بالحمامات في 2005/08/18 وعقد البيع المحرر بواسطة عدل الأشهاد أ.و. وجليسه في 2005/12/31 المسجل بالقبضة المالية بالحمامات في 2009/10/05 بصفة جزئية وذلك في حدود المنابات الراجعة بالملك لمورث البائعين ج.س. ارثا في والدته المذكورة ف.ح. والإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بنابل بالتشطيب على التنصيص المتعلق بهما في هذا الخصوص بالسجل العقاري للعقار موضوع الرسم العقاري عدد ... والعقار موضوع الرسم العقاري عدد ... وتغريم المدعى عليهم بالتضامن فيما بينهم لفائدة المدعي بمبلغ ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا.

فاستأنفه المطلوب ع. بواسطة نائبه الأستاذ ن. استنادا إلى بطلان العقد المحتج به لخلوه من التعريف بالإمضاء ومن محضر التلاوة كعدم مصادقة الورثة عليه وقد رفضت المحكمة العقارية ترسيمه وطلب النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف بنابل قرارها ع24990دد بتاريخ 2017/03/15 السالف تضمين نصه أعلاه.

فتعقبه المطلوب في الأصل بواسطة محاميه الأستاذ ن. ناسبا له ما يلي:

المطعن الأول: سوء تطبيق الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية:

بمقولة أن الطاعن اكتسب حقا على العقارات موضوع الرسمين العقاريين عدد 561709 نابل و560740 نابل استنادا إلى الترسيمات الواردة بالسجل العقاري وبعد التثبت من عدم

وجود أي مانع قانوني يحول دون ذلك. وأن السجل العقاري هو وسيلة للإشهار والإعلام القانوني حول المستحقين للعقار والطاعن هو غير حسن النية اكتسب حقوقا باعتماد الترسيمات الواردة بالسجل العقاري وتطبيقا للفصل 305 م ح ع لا يمكن معارضة الغير حسن النية الذي اكتسب حقوقا على العقار إلا باعتماد ما هو مدون بالسجل العقاري. ولم تتحقق محكمة الأصل من وضعية الطاعن كطرف أجنبي عن التعاقد وغير حسن النية خالي العلم من العقد المحتج به الذي لم يسعى صاحبه لترسيمه بالسجل العقاري بما يعرض قضائها للنقض.

المطعن الثاني: عدم حجية العقد المحتج به لعدم تحريره طبق الصيغ القانونية الواردة بالفصل 454 م ا ع:

بمقولة أن العقد المحتج به المحرر في 1976/09/15 لم يستوفي شكلياته القانونية المقررة بالفصل 454 م ا ع و2 م ا ع إذ لا يحمل امضاءات واضحة للمتعاقدين ولم يقع التعريف بإمضاء طرفيه كما تضمن علامة ابهام دون أن يتم تحريره بواسطة عدول أو مأمورين عموميين. مؤمنين فوضع علامة ابهام تفيد أن الشخص أمي ولا يمضي بالتالي التزامه إلا إذا تم تلقيه من طرف مأمور عمومي وفق الفصل 454 م ا ع. وقد تجاوزت المحكمة جميع تلك الدفوعات وخرقت الفصل المذكور وكان قضاؤها موجبا للنقض.

المطعن الثالث: هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل:

بمقولة أن المحكمة لم تتعرض لدفوعات الطاعن ولم تناقشها رغم أهميتها وفي ذلك هضم لحقوق الدفاع وضعف في التعليل موجب للنقض. وطلب قبول التعقيب شكلا وأصلا والنقض مع الإحالة.

المحكمة

عن جملة المطعن لترابطها واتحاد القول فيها:

حيث يتمحور للنزاع حول مسألة قانونية تتعلق بمعرفة الغير حسن النية فهل أن المعقب كان على حسن نية عند انجرار المكية إليه وبالتالي ينطبق عليه صفة الغير حسن النية الذي يستحق الحماية المترتبة عن الترسيم أو أنه لم يكن كذلك لعلمه ببطلان عقد البيع الذي تأسس عليه

الترسيم لدى ادارة الملكية العقارية لفائدته ولأن هذا العلم يدمجه في الأطراف المتعاقدة وينزع عنه صفة حسن النية.

وحيث للبت في هذه الاشكاليات يتعين الرجوع إلى أحكام الفصل 305 من م ح ع الذي اقتضت أحكامه أن كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم وإبطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل وعليه وجب البحث عن مفهوم الغير في المادة العقارية وعن المقصود بحسن النية وما يترتب عن ذلك بشأن عقود التفويت المتعلقة بالعقار المرسم.

وحيث حدد الفصل 305 من م ح ع مفهوم الغير بمعنى واسع في فقرته الثانية فيمكن أن يكون للشخص الذي اكتسب حقوقا ولم يرسمها خلافا لما يقتضيه الفصل المذكور في فقرته الأولى أو الذي اكتسب حقوقا شخصية على العقار ويمكن أن يكون المشتري أو المعاوز فهو كل شخص أجنبي عن دائرة التعاقد ولا تطاله القوة الملزمة للعقد فلا يعتبر غير أطراف العقد ووكلائهم والشركاء والورثة وإنما تعني الأجنبي عن تلك العلاقة صاحب الحق المرسم.

وحيث ولئن لم يحدد المشرع مفهوم الغير بمجلة الحقوق العينية رغم تكرار استعمال العبارة ضمن عدة بنود منها فإن ما يمكن استخلاصه منها ومما سبق بيانه أن الغير هو من اكتسب حقا على عقار دون أن يعلم بالعيوب التي يمكن أن تطال انتقال الحق أولا وأن يكتسب هذا الحق بالاستناد إلى الترسيم المدون بالسجل العقاري ثانيا وهما شرطان متلازمان فإن انتفى أحدهما زالت صفة الغير حسن النية ويزول معها تبعا لذلك الحماية المقررة بموجب الترسيم.

وحيث يتضمن مفهوم حسن النية بمجلة الحقوق العينية على أمرين اثنين يتعلق أولهما بجهل حقيقة التصرف فيكون الشخص حسن النية في مادة العقارات إذا كان يجهل العيوب التي يمكن أن تعترى سند بائع العقار بأنه مهدد بالإبطال أو الفسخ أو نحوه من العيوب التي يمكن أن تشوب التعاقد الناقل للملكية والتي كان عالما بها ينتفي عنه جهل عيوب السند ويكون معيار حسن النية هو الجهل الكلي بجميع انواع العيوب التي قد تؤدي إلى بطلان التصرف الناقل للملكية سواء كان البطلان مطلقا أو نسبيا وأن مجرد الشك في سلامة التصرف ترفع حسن النية على المشتري ويعتبر سيء النية والذي لا يستحق الحماية لأن حسن النية يقتضي جهل

الغير للعيوب أو للأسباب المؤدية إلى ابطال الترسيم الذي اعتمد عليه وتأسس عليه اكتساب حقه على العقار.

وحيث وبناء عليه يعتبر الغير المبين أعلاه حسن النية طبق ما وقع التعرض إليه آنفا إذا انتقلت إليه الحقوق المكتسبة على العقار وهو غير عالم ويجهل بحقيقة التصرف الذي من شأنه حرمان المالك الحقيقي من حقوقه وبأنه غير عالم أيضا بالعيوب التي قد تطل السند في التصرف وإمكانية ابطاله أو فسخه وبصفة عامة أن يجهل العيوب أو الأسباب التي قد تؤدي إلى إبطال الترسيم الذي اعتمد عليه في اكتساب حقه على العقار غير أن المشرع لا يكتفي بهذا المعيار الذاتي فالعلم أو الجهل بالعيوب والمرتبب بذات الشخص وإنما أضاف إليه شرطا موضوعيا يتمثل في "اعتماد على الترسيمات الواردة بالسجل" وبذلك تتوفر حسن النية بجهل العيوب أولا وبالرجوع إلى الترسيمات الواردة بالسجل ثانيا.

وحيث مع ذلك يطرح إشكالا حول مسألتين زمان الجهل المعتمد لحسن النية؟ واثباته بصفة عادية؟ أما بالنسبة لمعيار زمن جهل العيوب فالمفترض أن يكون عند نشأة العقد والمقصود به الوقت الذي ينتقل فيه الحق أي الوقت الذي يحدده القانون لانتقال الملكية وبالتالي فإن العلم اللاحق بالعيوب لا يؤثر على حسن النية وسلامتها لأن الأصل في الإنسان الاستقامة وسلامة النية إلى أن يثبت خلافه عملا بأحكام الفصل 558 من م ا ع وهو ما يحملنا إلى البحث حول معيار إثبات الجهل بالعيوب وبمعنى آخر إثبات حسن النية أي بيان أن المشتري لم يكن وقت إبرام العقد متواطئا مع البائع وأن لا يكون حين الشراء على علم بذلك وهو ما يعبر عنه بالشرط الذاتي لحسن النية الذي يتلازم مع شرط موضوعي آخر وهو أن يكتسب الحق بالاستناد إلى ما هو مدون بالسجل العقاري.

وحيث تبين من أسانيد القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها أن الطاعن دفع أمام محكمة الموضوع بكونه مشتري حسن النية ويتمتع بالحماية القانونية لأن عقد شراؤه استند إلى ما هو مدون بالسجل العقاري وردت المحكمة دفعه معتبرة أن الرسم العقاري موضوع النزاع غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم حال أن المسألة ليس في مدى خضوع الرسم العقاري للمفعول المنشئ للترسيم من عدمه وإنما يقتضي الأمر التحقق من توفر حسن النية في جانب الطاعن عند إبرام عقده من عدمه وهي مسألة أغفلت المحكمة التحقق منها بما يعرض قضائها للنقض.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بنابل لإعادة النظر فيها من جديد بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الأربعاء 16 أكتوبر 2019 عن الدائرة المدنية الرابعة المترتبة من رئيسها السيد المنصف الكثو وعضوية المستشارتين السيدتين نجلاء المصمودي ونجوى الغربي وبمحضر المدعي العام السيد حسن بالحاج عبد الله وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر .

وحرر في تاريخه.