

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-65648-دد

تاريخه: 2019/10/16

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2018/06/25 من طرف م ص. قاطن ب... محل مخابراته مكتب محاميه الأستاذة ن ح. الكائن ب...

ضد: 1-ش ع. قاطنة ب...

2-س ع. قاطنة ب...

طعنا في القرار الاستئنافي ع-8167 دد الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 2018/02/22 والقاضي نصه بقبول الاستئنافين الأصلي و العرضي شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و اجراء العمل به طبق نصه و تخطئة المستأنف بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية لهذا الطور عليه و تغريمه لفائدة المستأنف ضدها ش ع. بأربعمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي و كلفة الدفاع.

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه و على مستندات الطعن و محضر تبليغها للمعقب
ضدهما و على بقية الوثائق التي اوجب الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية
تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات السيد المدعي العام لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحها في
الجلسة.

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب أوضاعه وصيغته القانونية فهو حري بالقبول شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية ان المعقب الان المدعي في الأصل قام بقضية امام المحكمة
الابتدائية بتونس عارضا انه ابرم عقد بيع مع المعقب ضدها ثانيا المطلوبة الثانية في الأصل
موضوعه العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... وانه تولى ترسيم مشتراه به غير انه فوجئ
بان المعقب ضدها الثانية تولت تدليس كتب فسخ البيع الصادر لفائدته و ادرجته بالرسم
العقاري و فوتت في العقار موضوعه لفائدة المعقب ضدها الأولى و أضاف انه تمت ادانة
المعقب ضدها الأولى جزائيا من اجل تدليس كتب الفسخ وتمسك بان المشتري الثانية سيئة النية
و ان عقد شرائه الأسبق في التاريخ وهو يطلب الحكم بالتنشيط على الكتبين الباطلين و الزام
مطلوبة الثانية بالخروج منه و الاذن بالتنفيذ الوقتي و الزامها بأداء غرامة حرمان قدرها من
تاريخ 2015/12/08 مع الفي اجرة محاماة و اتعاب تقاضي.

و بعد استفاء الإجراءات القانونية أصدر محكمة البداية حكمها عدد 2015/28723 بتاريخ
2016/11/12 و القاضي ابتدائيا " بالتنشيط على عقد الفسخ المسجل بقباضة المالية بحي
التضامن بتاريخ 2009/08/12 حسب المراجع التالية م 046953 تحت عدد التسجيل
09102547 و المرسم بالسجل العقاري عدد 50700 تونس بتاريخ 2014/008/18 و بعدم
سماع الدعوى فيما زاد على ذلك و الزام المدعى عليها سماح العجمي بان تؤدي للمدعى مبلغ

ثلاثمائة دينار (300.000) لقاء اتعاب تقاضي و اجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية على المذكورة أخيرا و برفض الدعوى المعارضة المرفوعة من ش.ع. شكلا.

فاستأنف المعقب الحكم المذكور و بعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية الحكم الاستئنافي المذكور انفا

فتعقبه الطاعن ناسب للحكم المطعون فيه الاخلاطات الاتي بياناها:

أولا تحريف الوقائع

قولا بان محكمة القرار المنتقد حرقت الوقائع لما اعتبرت المعقب ضدها الأولى حسنة النية دون تفحص مؤيدات الملف التي تضمنت علمها بوجود ترسيم لبيع الطالب لما رفض طلبها بترسيم مشتراها و كذلك من خلال الأبحاث الجزائية التي تضمنت علمها بترسيمه ثانيا خرق قاعدة الحجية المطلقة للأحكام الجزائية الباتة و الفصول 446 و 444 و 64 من م.ا.ع و عدم تطبيق الفصل 405 من م.ح.ع

قولا بان الحكم الجزائي القاضي بإعدام كتب فسخ البيع لتدليسه من قبل المعقب ضدها ثانيا ينجر عنه بطلان جميع العقود المترتبة عنه و بان قرينة حسن النية المذكورة بالفصل 405 م.ح.ع لا تنطبق على وقائع قضية الحال الا مع احكام الفصول 405 و 175 و 177 من م.ح.ع طالما ثبت ان المعقب ضدا الأولى استفادت من الكتب المدلس لترسيم مشتراها

ثالثا خرق الفصول 325 و 326 و 358 و 358 و 327 و 551 و 562 من م.ا.ع و 305 من م.ح.ع و قاعدة ارجاع الحالة الى ما كانت عليه

قولا بان الالتزام الباطل لا ينتج أي اثر سوى استرداد ما دفع بغير حق و ان القضاء بتشطيب كتب الفسخ ينجر عنه بطلان العقد اللاحق له فترجع الحالة الى ما كانت عليه قبل ادراجه بالرسم العقاري و ان الطاعن يستفيد بقاعدة الأسبق في الترسيم بما يبرر قانونا ترجيح سنده التعاقدية و انه لا موجب لتفعيل قاعدة المفعول المنشئ في جانب المعقب ضدها الأولى و انه وجب اعتماد تاريخ التسجيل بالقباضة المالية

رابعا ضعف التعليل و هضم حق الدفاع

بمقولة ان محكمة الأصل انتهت الى حسن نية المعقب ضدها الأولى دون ان تتفحص مؤيدات الدعوى و في أولوية المعقب في الترسيم و لثبوت التدليس في جانب البائعة كما انها الجواب عن المطعن الذي اثاره الطاعن في خصوص اثار الفسخ على المتعاقدين و طلب قبول التعقيب شكلا و في الأصل بنقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية من جديد على محكمة الاستئناف بتونس لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى.

و حيث لم ترد المعقب ضدها عن الطعن و اتجه مواصلة النظر فيه دون توقف على حضورهما.

المحكمة

عن جملة المطاعن لوحة القول فيها

حيث ان المشكل القانوني المثار بمناسبة جملة المطاعن المذكورة يتعلق بمدى توفر عنصر سوء النية في جانب المعقب ضدها

و حيث ان البت في هاته الإشكالية يستوجب في مرحلة اولى تحديد مفهوم حسن النية و بيان مفهوم الغير حسن النية في المادة العقارية

وحيث يتضمن مفهوم حسن النية بمجلة الحقوق العينية عنصرين اثنين يتعلق أولهما بجهل حقيقة التصرف فيكون الشخص حسن النية في مادة العقارات اذا كان يجهل حقيقة التصرف الذي سيقوم به و بانه سيؤول الى حرمان صاحب العقار الحقيقي من ملكه فيكون متصرفا في موضوع التعاقد عن حسن نية و ثانيهما ان يجهل العيوب التي يمكن ان تعتري سند بائع العقار بأنه مهدد بالإبطال او الفسخ او نحوه من العيوب التي يمكن ان تشوب التعاقد الناقل للملكية و التي ان كان عالما بها ينتفي عنه جهل عيوب المبيع و بالتالي شرط حسن النية فلا يمكن للمشتري ان يتمسك بحسن النية لأنه لا يجهل عيوب السند التي من المفروض ان يعلمها بموجب الاطلاع على السند قبل تحرير كتب نقل الملكية على معنى الفصلين 377 و 377

مكرر من م.ح.ع و تبعا لذلك يكون معيار حسن النية في الجهل الكلي لجميع أنواع العيوب التي قد تؤدي الى ابطال التصرف الناقل للملكية سواء كان البطلان مطلقا او نسبيا و ان مجرد الشك في سلامة التصرف ترفع حسن النية على المشتري و يعتبر سيئ النية الذي لا يستحق الحماية لان حسن النية يقتضي جهل العيوب او الأسباب التي تؤدي الى ابطال الترسيم الذي اعتمد عليه و تأسس عليه في الحساب حقه على العقار

و حيث يعد الغير حسن النية طبق ما وقع التعرض اليه اذا انتقلت اليه ملكية الحقوق المكتسبة على العقار وهو غير عالم بحقيقة تصرفه الذي من شأنه حرمان المالك الحقيقي من حقوقه و بانه غير عالم أيضا بالعيوب التي قد تطل السند في التصرف و إمكانية ابطاله او فسخه وبصفة عامة ان يجهل العيوب او الأسباب التي قد تؤدي الى ابطال الترسيم الذي اعتمد عليه في اكتساب حقه على العقار غير ان المشرع لا يكتفي بهذا المعيار الذاتي في العلم او الجهل بالعيوب و المرتبط بذات الشخص و انما أضاف اليه معيارا موضوعيا يتمثل في الاعتماد على الترسيمات الواردة بالسجل العقاري

و حيث و لئن كان اثبات سوء النية امر عسير لتعلقه بالنوايا الخفية للأطراف المتعاقدة فإنها تتحدد بالنظر الى ملابسات تحرير العقد الناقل للملكية و تبرز الى الخارج بعنصر معرفة عيوب التعاقد سواء تلك المتعلقة بشخص البائع او بعيوب السند فمن يؤسس شراؤه على عقد باطل لا يمكنه ان يستند الى ترسيمه بالسجل العقاري لاكتساب الحق فالترسيم بالسجل العقاري لا يكسبه الشرعية القانونية و لا يصيره نافذا و صحيحا اذا كان انتقال الملكية باطلا من أساسه بما يخول المتضرر طلب ابطال البيع و شطب الترسيم لان الترسيمات الإدارية يمكن التشطيب عليها متى اتضح انها انبنت على أوراق باطلة(يستثنى من ذلك الترسيم المؤسس على حكم صادر بالتسجيل بالمحكمة العقارية عملا بأحكام الفصل 337 من م.ح.ع) و عليه فان دعوى ابطال التصرف القانوني المرسم لعيوب او خلل في احد اركانه و التشطيب على الترسيم تبعا له تظل ممكنة القيام و يعارض بها الغير سيء النية

و حيث و تبعا لما ذكر فان الترسيمات المدرجة بالرسوم العقارية لا تكتسي القوة الثبوتية المطلقة بمجرد ترسيمها بل هي تتمتع بقوة ثبوتية نسبية ذلك ان هذه الترسيمات قابلة للإلغاء او التشطيب عن طريق دعوى الابطال

و حيث مكن الفصل 305 من م.ح.ع من الطعن لإبطال التصرفات القانونية موضوع تلك الترسيمات بان منح الحق في القيام بدعوى يثبت من خلالها سوء نية صاحب الحق المرسم.

و حيث تبين بالرجوع الى أوراق الملف و خاصة مضمون القرار الجنائي عدد 16816 المؤرخ في 2011/4/20 ان المعقب ضدها ش. (المشترية) صرحت بمناسبة سماعها لدى باحث البداية انه تعذر عليها ترسيم مشتراها بسبب ترسيم عقد شراء المعقب كما اقرت بعلمها بالخلاف الحاصل بين جميع اطراف القضية (المعقب ضدها الثانية) حول ملكية العقار موضوع النزاع وهو ما ينفي عنها عنصر حسن النية خاصة و قد تزامن ترسيم مشتراها مع تاريخ ترسيم كتب فسخ البيع (في نفس اليوم 2009/08/14) بما يؤكد علمها المسبق بوجود عيب في ملكية البائعة

و حيث و ترتيبا على ما ذكر فان المعقب ضدها الأولى ليست الغير الذي سعى المشرع لحمايته من خلال مقتضيات الفصل 305 من م.ح.ع الذي لا يمكن معارضته لأنه اكتسب حقا على العقار عن حسن نية و اعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل العقاري ذلك ان قرينة حسن النية تم دحضها بعلمها بالنزاع المتعلق بالمبيع و بسبق ترسيم عقد شراء المعقب.

و حيث و فضلا عما ذكر فان ابطال كتب فسخ البيع لا يمكن ان ينتج اثارا الا استرداد ما وقع دفعه بغير حق وهو ما يكون معه كتب الفسخ في حكم العدم وما يكون معه عقد شراء المعقب ضدها الأولى فاقتدا لركن جوهري من اركانه القانونية باعتبار انه تأسس على عقد باطل من أساسه و لا يمكنها بالتالي ان تستند الى الترسيم بالسجل العقاري لاكتساب الحق فالترسيم بالسجل العقاري لا يكسبها الشرعية القانونية و لا يصيره نافذا و صحيحا اذا كان انتقال الملكية باطل من اساسه بما يخول طلب ابطال عقد البيع الرابط بين المعقب ضدهما و

شطب الترسيم لان الترسيمات الإدارية يمكن التشطيب عليها متى اتضح انها انبنت على أوراق باطلة

و حيث ان محكمة القرار المطعون فيه لما انتهت الى ان المشتري ش. حسنة النية بناء على عدم علمها بواقعة التدليس و اهلكت بقية ملابسات القضية المذكورة أعلاه تكون قد اساءت فهم القانون و يبقى اجتهادها في تقدير عنصر حسن النية غير مؤسس على سند صحيح و يجعل قرارها عرضة للنقض

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى و اعفاء المعقب من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلستها المنعقدة يوم 2019/10/16 عن الدائرة المدنية عدد3 برئاسة السيدة نعيمة رحيم و عضوية المستشارتين السيدتين نورة النوري و عبير خليفي و بحضور المدعي العام السيد صلاح الدين العائدي و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة حلواني

و حرر في تاريخه