

أصدرت مكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 04/05/2016 من قبل الأستاذ **** من شركة **** للمحاماة والإستشارة.

نيابة عن: ورثة ع.م.

ورثة أرملته ز.س وهم أبناؤهما الرشد ج و م ن و م و ف و ه و س،

يقطنون 108 نهج ****

ضد: (1) ورثة س.م وهم أبناؤها من زوجها المرحوم م.م:

-ص،

-ع،

-م،

يقطنون ب21 نهج ****.

(2) ورثة ا. م.م وهم:

أرملته ر.ع،

بناته: -ن

-ص

-ا

-ن

يقطن ب2 شارع ****.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع16493 عدد الصادر بتاريخ 22 أكتوبر 2014 عن محكمة الاستئناف بمدنين.

والقاضي: نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بحصر مناط البطلان في حدود البيع المسلط على جميع الدار الشرقية ومناب س.م من البيت القبلي بالدور الجديد ومنابها من المخزن الكائن بالمقسم الجوفي الكائن بمنزل ا.م بحومة **** وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهم ورثة س.م بخمسمائة دينار (500د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل التنفيذ بتونس الأستاذ **** حسب محضره ع028419 عدد المؤرخ في 23 ماي 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 31 ماي 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت. وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2016/11/10 والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإرجاع القضية إلى محكمة الاستئناف بمدنين لإعادة النظر فيها من جديد بواسطة هيئة أخرى مغايرة والإذن بإرجاع المال المؤمن.

وبعد المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من جملة الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل ورثة س.م المعقب ضدهم الأولين را هنا بتاريخ 26 أكتوبر 2004 لدى المحكمة الابتدائية بمدنين عارضين أن مورثهم كانت وكلت ابنها المطلوب الأول في الأصل ومورث المعقبين ثانيا

راهننا ا.م لإدارة شؤونها الخاصة وذلك بموجب التوكيل المحرر بواسطة عدلي إشهد بتاريخ 11/08/1993، والذي تولى هذا الأخير بمقتضاه إبرام عقد بيع لفائدة المطلوب الثاني ف.ج بالحجة العادلة المؤرخة في 10 أفريل 1995 والتي وقع تذييلها بكتب استدراك محرر بواسطة عدلي إشهد بتاريخ 02 ماي 1995 وقد تبين من الكتبين المذكورين تجاوز الوكيل لوكالته إذ أقحم عقارات مبنية ضمن ما تمّ بيعه والمتمثلة في جميع الدار الشرقية وجميع مناب موكلته من البيت القبليّة في جميع الدار الشرقية وجميع منابها من المخزن والكائنين بمنزل ****. هذا وقد تولى المطلوب الثاني ف.ج التفويت لفائدة المطلوب الثالث ع.م (مورث المعقبين رهننا) في جميع العقارات الفلاحية والمبينة بمقتضى الكتب المحرّرة بواسطة عدلي إشهد بتاريخ 24 ماي 1995. وبذلك فقد تضررت حقوقهم من عملية البيع غير القانونية، واستنادا إلى أحكام الفصلين 1119 و 1121 من م.إع طلب محاميهم الحكم بإبطال عقد البيع المبرم بين المطلوب الأول والمطلوب الثاني بتاريخ 10 أفريل 1995 والمسجل بالقباضة المالية بتونس بتاريخ 02 ماي 1995 تحت ع53 وكتب الاستدراك الملحق به المؤرخ في 02 ماي 1995 وعقد البيع المبرم بين المطلوب الثاني والمطلوب الثالث المؤرخ في 24 ماي 1995 والمسجل بالقباضة المالية بتونس في 10 جوان 1996.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها ع9045 د بتاريخ 21 فيفري 2005 القاضي: "ابتدائيا ببطلان عقد البيع المبرم بين المدعي عليه الأول والمدعي عليه الثاني في 10 أفريل 1995 والمسجل في 02 ماي 1995 وكتب الإستدراك الملحق به والمؤرخ في 02 ماي 1995 وعقد البيع المبرم بين المدعي عليهما الثاني والثالث في 24 ماي 1995 والمسجل في 10 جوان 1996 وتغريم جملة المطلوبين للمدعين بمبلغ مائتين دينار (200د) لقاء أتعاب وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المدعي عليهم."

وذلك بناء على ثبوت تجاوز الوكيل نصّ الوكالة بمقارنته بالعقد فيما يتعلق بموضوع عقد البيع الأوّل وتبعاً لذلك عقد البيع الثاني والذين خليا من ركن المحل أو الموضوع وبناء على أحكام الفصول 1121 و2 و325 من م.إع مع اعتبار الإبطال المصرح به مسلط على ما زاد على نصّ الوكالة فقط.

فاستأنف المطلوب الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد بعدم سماع الدّعى على اعتبار أن الوكيل أصبح مالكا للمبيع بموجب التنازل الصادر لفائدته عن المالكة الأصلية س وعلى اعتبار أنه صدر لفائدة المستأنف حكم بات في تسجيل عقاره لدى المحكمة العقارية.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف بمدنين قرارها ع-11154 دد بتاريخ 25 أكتوبر 2005 القاضي: "نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف عليهم ورثة س.م بثلاثمائة دينار (300د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة." وذلك بناء على مقارنة كتب التوكيل بعقد البيع المحرّر في 10/04/1995 والتي ثبت منها خروج العقارات المبنية عن نطاق الوكالة. وعلى أن الدّفع بحسن نية المستأنف لا يستقيم وكذلك حكم التسجيل بالمحكمة العقارية اللاحق والذي لا يمكن أن يصحح العقود الباطلة.

فتعقب نائب المستأنف ع الحكم المذكور ناعيا عليه خرق الفصل 251 من م م م ت لعدم عرض الملف النيابة رغم وجود قصر وخرق القانون وتحريف الوقائع لعدم التقيّد بحكم الإدانة الجزائي للبائع كسوء تطبيق وتأويل الفصل 515 من م.إع لأن المورثة س كانت تنازلت عن بعض العقارات لفائدة الوكيل بما فيها العقارات موضوع شراء الطاعن ولا يهم مما وقع التنصيب عليه من أنه بائع بوصفه وكيل باعتباره أصبح مالك ولا يحتاج لتوكيل.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة التعقيب قرارها ع21481دد بتاريخ 2008/12/03 يقضي " بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بمدنين لإعادة النظر فيها بهية أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه". وذلك بناء على عدم عرض الملف على النيابة العمومية رغم وجود قصر وبناء على أن تضرر حقوق المدّعين من ترسيم ناتج عن حكم بات لا يخوّل لهم الرجوع إلى العقار وإنما طلب غرم الضرر ضد المستفيد من التسجيل إعمالا للفصل 337 من م ح ع.

وبإعادة نشر القضية أصدرت محكمة الإحالة حكمها ع14179دد بتاريخ 2009/12/09 القاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وبتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهم ورثة س.م بثلاثمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة". وذلك بناء على أن مبدأ الرجوع على من تولى ترسيم عقاراته بالمحكمة العقارية إثر التفويت له فيها من الغير موضوع سابق لأوانه طالما أن الدّعوى كانت في إبطال عقود لبيع صادرة عن الوكيل ومحكمة البداية لما قضت بالإبطال كانت نظرت في حدود الطلبات المقدمة لها من المدّعي الذي بطلب التعويض له عن العقارات المباعة أو استرجاعها.

فتعقبه المستأنف المدعي عليه في الأصل ع.م ناعيا عليه مخالفة الفصل 251 من م م م ت وسوء تطبيق الفصلين 515 من م إ ع و305 من م ح ع لكون البائع له أصبح في تاريخ البيع مالك لموضوع البيع بموجب كتب التنازل والبيع الصادر عنه صحيح والمعقب على حسن نية في تعامله مع البائع ولا يمكن الاحتجاج عليه بعلاقة الخصوم بعضهم ببعض والتي لا علم له بها. فضلا عن تحريف الوقائع وسوء التعليل لكون القرار المعقب لم يشر إلى

دفعه المتعلق بطلب توجيه اليمين الحاسمة على خصومه حول علمهم بتنازل مورثهم.

فقضت محكمة التعقيب صلب قرارها ع47638 عدد المؤرخ في 07 جويلية 2011 بالنقض والإحالة وذلك بناء على ضعف التعليل لكون المحكمة قد أغفلت عن الردّ عن جملة دفعات الطاعن المتعلقة بحسن النية وكتب التنازل المعتمد من المحكمة العقارية واليمين الحاسمة. وبناء على أن القيام بطلب فسخ البيع يؤدي حتما إلى اشتماله على طلب استرجاع العقار والمحكمة أساءت فهم الدّعى وخالفت الفصلين 337 و305 من م ح. وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الإحالة قرارها ع16493 عدد السالف تضمن نصّه بالطاع وذلك بناء على أن الدّعى لا تتعلق بالرجوع على العقار وإنما بإبطال عقد البيع فيما تعدّى حدود الوكالة المسندة للوكيل وتدخل تحت طائلة الفصلين 421 و1155 من م إ.ع. ولما كان ثابت هذا الأخير لوكالته (حسب الاختبار) تعيّن تعديل الحكم الابتدائي وحصر البطلان في حدود ما جاوز الوكالة.

فتعقب نائب ورثة المستأنف ع القرار المذكور ناعيا عليه المطاعن

التالية:

1) سوء تطبيق القانون:

قولا بأن البائع الأصلي ا.م أصبح في تاريخ البيع مالكا لموضوع البيع بموجب كتب تنازل من والدته موكلته ثبتت صحته من خلال عملية تسجيل عقارات أخرى من المحكمة العقارية وليس من المعقول عدم اعتماد تنازل قبلت به المحكمة العقارية فالبيع الصادر من ا.م لع صحيح لأنه آنذاك مالك والعبرة ليس بظاهر الألفاظ بل الحقيقة التي قصدتها الطرفان عملا بالفصل 515 من م إ.ع. والمورث ع يعتبر حسن النية و لا يمكن الاحتجاج عليه بعلاقة الخصوم ببعضهم البعض والتي لا علم له بها مما يجعله متمتعا بمقتضيات الفصل 305 من م ح ع. ومن جهة أخرى فإن الحكم المطعون

فيه لم يثبت من نجاعة الأثر القانوني الذي سينتجه لفائدة المدّعين في الأصل ولم يثبت من مصلحتهم في القيام بما يجعله مخالفاً للفصل 19 من م م ت طالما أن إبطال العقد لا يترتب أية منفعة لهؤلاء إذ يؤول إلى رجوع الملكية للبائع الأول الذي أصبح مالكاً للبيع بموجب كتب التنازل المبرم لفائدة من مورثتهم.

(2) تحريف الوقائع:

قولاً بأن ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد من كون الدّعى تتعلق بإبطال عقد البيع ولا بطلب التعويض عن العقارات المباعة أو استرجاعها فيه تحريف للوقائع وللفهم الصحيح لطبيعة التّداعي وآثار الحكم الذي يصدر بشأنها فما الهدف من إبطال العقد إذا لم يكن لاسترجاع العقار موضوع الكتب.

(3) سوء التعليل:

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد سكتت عن الدّفع المتعلق بإدلاء الطاعن بشهادته من بلديتي **** و **** لإثبات وقوع التعريف بالإمضاء أمامها في كتائب التنازل من مورثة المدّعين س. والحال أنها كانت كافية لإقناع المحكمة بصحة كتب التنازل. كما أن المعقب أثار قيمة كتب الالتزام بالخروج الذي أمضاه ا.م سنة 1995 لفائدة البائع للطاعن ف وبكون هذا التعهد كان تعهداً شخصياً بوصفه مالكا وليس بوصفه وكيلاً عن س. ما معناه أن البائع ا صحح الخطأ الذي وقع فيه الكاتب العمومي الذي حرر كتب البيع لفائدة ف. ج فجاء إلتزام ا.م آنذاك موضحاً للقصد الصحيح من كتب البيع. وهذا العنصر لم يناقشه القرار المعقب.

وقولاً أن مورث المعقبين وقع إقحامه من الدّعى رغم أنه ليس معاقداً لمورثة الخصوم س ولم يقع تبرير سند قيامهم ضده. وهو كان تمسكاً بذلك طيلة مراحل القضية لكن القرار المعقب سكت عن ذلك.

وانتهت نائب المعقبين إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا
ونقض القرار المعقب مع الإحالة.

المحكمة:

I- من حيث الشكل:

حيث خول المشرع للطاعن بالتعقيب الحرية في تعيين الخصوم الذين
يريد رفع الطعن ضدهم لأنه المنهج الأكثر مطابقة لمبادئ قانون المرافعات
ولذلك خوّل له أن يحدّد في عريضة طعنه أسماء الخصوم الذين يزمع
اختصاصهم في التعقيب (دوائر مجتمعة ع-98.117-د بتاريخ
1999/05/20).

وحيث إن توجيه الطعن الحالي من طرف المعقبين ضد المدعين في
الأصل وهم ورثة س وورثة المطلوب الأول في الأصل وهم ورثة ا بن م.م دون
المطلوب الثاني في الأصل (معاقد مورث الطاعنين) المدعو ف.ج في حكم
لا يقبل التجزئة هو طعن سليم بإعتبار موجه ضد خصومه المحكوم لفائدتهم
فإنه يبقى حرّا في توجيه الطعن من عدمه على من حكم عليه معه ومن ثمة
فقد استوفت إجراءات الطعن القواعد المقررة بالفصل 182 وما بعده من م م
م ت طالما أن ليس الطاعنين توجيه طعنهم إلاّ ضد خصومهم المحكوم لهم
دون المحكوم عليهم.

II- عن كافة المطاعن لترابطهما واتحاد وجه القول فيها:

حيث اقتضت أحكام الفصل 325 من م إع أنه يبطل الإلتزام من
أصله في الصورتين الآتيتين:

-أولاً: إذا خلا من ركن من أركانه.

-ثانياً: إذا حكم القانون بطلانه في صورة معينة.

كما اقتضى الفصل 327 من م إ ع أن بطلان بعض الإلتزام يبطل جميعه إلا إذا أمكنه أن يقوم دون الجزء الباطل فيستمر بصورة عقد خاص. وحيث تبين من مظروفات الملف أن مورث المعقب ضدهم الثاني قد أسندت له مورثة المعقب ضدهم الأول توكيلا بتاريخ 1993/08/11 تضمن تعويضه للتفويت في فصول معينة ومحددة من ملكها وقد أبرم عقد بيع بتاريخ 1995/04/10 لفائدة ف. ج موضوعه مجموعة من العقارات على ملك موكله البائع وبصفته وكيلا عنها تضمن جملة من العقارات منها ما هو مفوض بيعها بموجب التوكيل المذكور ومنها من لم يكن مفوضا لبيعها وبتاريخ 1995/05/24 فوت ف. ج المشتري المذكور لفائدة مورث المعقبين ع. م في جميع العقارات موضوع الكتب السابق وبناء على ذلك عارض ورثة المفوت في حقها س في تلك البيوعات وقدموا قضية في إبطال البيعين.

وحيث إن جزء من محلّ البيع في كلا العقدين لم يكن موجودا أو قابلا للتفويت فيه من البائع بموجب التوكيل المشار إليه وبذلك يكون كلا الكتبين مختلفين جزئيا من حيث موضوعهما والمحل المتعاقد في شأنه وتكون بذلك الفصول التي لم يشملها التوكيل لم تنتقل ملكيتها لا للمشتري ع. م أو ف مادام المشرع أجاز الإبطال الجزئي للإلتزام.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعنون فقد اقتضى الفصل 513 من م. إ. ع أنه إذا كانت عبارة الكتب صريحة فلا عبرة بالدلالة وطالما نصّ عقد البيع المؤرخ في 1995/04/10 أن البائع ا. م قد أبرم عقد البيع بصفته وكيلا واستنادا إلى توكيل ضمننت مراجعة بالعقد ورضي المشتري بذلك البيع وبإعتبار صفة البائع كوكيل فإنه لا يمكنه التمسك بأيّ وثيقة خرجت عن ذلك الكتب وخاصة كتب التنازل المحتج به بين الطرفين ولا يمكن كذلك الاحتجاج به لإسقاط التوكيل كما أن اعتماد التنازل من طرف المحكمة العقارية لا تأثير له في قضية الحال لاختلاف الدعويين ولأن اعتماد التنازل من المحكمة العقارية

وخاصة في إجراءات التسجيل العقاري الإجباري يبقى من القرائن المبنية على مبدأ الأصل في الأمور الصحة والمطابقة للقانون ولا تنظر المحكمة في بطلانه.

وحيث ومن جهة أخرى فإن الإحتجاج بكتب التنازل المؤرخ في 1988 من المعقبين يبقى ضعيفا لكون مورثهم لم يكن طرفا فيه كما أن صيغته لم تكن واضحة ولا موضوعه سواء من خلال نصّ التنازل أو الشهادة في التعريف بالإمضاء هذا فضلا على أن إمضاء التوكيل من طرفي التنازل في تاريخ لاحق لذلك التنازل يعتبر اعترافا منها باستبعاده وتأكيد من الوكيل ا.م بصفته كوكيل وهو ما يعني تنازلا منه عن صفته كمالك واعتراف منه بأنه لم يتملك بجميع ممتلكات موكلته.

وحيث يبقى الخوض في مدى صحّة التنازل من عدمه وحجّيته وأثاره وتأثير حكم الإبطال موضوع الدعوى الحالية عليه خارج عن نطاق المنازعة لأنه يبقى كتبا مستقلا عن كتبي البيع المطلوب إبطالهما ولا تأثير له عن مصلحة المدعين في إبطال الكتبتين المذكورين التي تبقى مصلحتهما قائمة في دعوى الإبطال بل لا سند ولا صفة للطاعنين في الدفع بانعدام مصلحتهم. وحيث إن الطعن بتحريف الوقائع لقضاء محكمة الموضوع في حدود الطلبات المقدمة من المدعين لم يكن في طريقه لأن ذلك يعدّ من أوكد واجبات محكمة الموضوع بالتقيد بالحدود المرسومة للنزاع التي تحددها طلبات الخصوم وليس لها أن تقضي بما لم يطلب منها على غرار التعويض لهم عن العقارات المباعة أو استرجاعها لأنها لم تكن مشمولة بعريضة دعواهم وعليه فإن فهم الطاعنين لتحريف الوقائع هو دفع من شأنه أن يخرج دعوى الإبطال عن إطارها.

وحيث إن مورث الطاعنين ولئن لم يكن معاقدا مباشرا لمورثة خصومه إلا أن جزءا من موضوع شرائه لم ينتقل إليه طبق القانون ولا يمكن أن يصبح مالكا لحق على ملك غيره خاصة وأنه كان عالما بفساد جزء من موضوع البيع

الصادر لفائدته من ف.ج والذي لم يكن رضاء من البائعة الأصلية (الموكلة) أو كان مفروضا علمه بذلك خاصة وانه تمّ التنصيب بكتب شرائه المؤرخ في 1995/05/24 على أصل تملك البائع له وهو الكتب المحرّر بالحجة العادلة في 1995/04/10 وكان قد اطلع أو كان عليه الإطلاع على ذلك الكتب للوقوف على حقيقة إلتزام البائعة بموجب التوكيل والفصول التي يصح فيها التعاقد لسلامة محل المبيع وهو ما ينزع عنه التمسك بحسن النيّة وبأحكام الفصل 305 من م.ح.ع.

وحيث إن ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من نتيجة لا ينطوى على سوء تطبيق للقانون أو تحريف للوقائع أو سوء تعليل وتعين لذلك رفض المطلب.

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى المنعدقة يوم 21 جوان 2017 عن الدائرة الثامنة برئاسة السيدة مفيدة شوالي وعضوية المستشارتين السيدتين بسمة بودن وكلثوم كنو بمحضر المدعي العام السيد مصدق مصدق وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة نجوى المناعي.

وحرر في تاريخه