الجمهورية التـونسيــة

وزارة العــدل

محكمـــــة الـتعقيــب

القـــرار عـ67057ـدد

تــاريخــه :2019/11/25

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2018/8/15 تحت عدد 8234 من طرف الأستاذ ع ب. المحامي لدى التعقيب

نيابة عن 1- س س.

2- ح س.

مقرهما ب...

ضدّ م س.

الكائن مقره ب...

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 46481 الصادر بتاريخ 2018/4/26 عن محكمة الاستئناف بالمنستير

والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما وتغريمهما متضامنين لفائدة المستأنف ضده بأربعمائة دينار (400.000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ر ج. حسب محضره عدد 238288 بتاريخ 2018/9/12 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز.

و بعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب ضده الآن لدى المحكمة الابتدائية بالمهدية عارضا أنه على ملكه قطعة ارض بيضاء صالحة للبناء تتمثل في مقسم عدد 2/133 من التقسيم البلدي كائنة ب...انجرت له بالشراء من ف س. بموجب عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 1993/12/25 و قد تقدم بمطلب في التسجيل أثار معارضة المطلوب الأول و انتهى بالرفض لغموض الوضعية الاستحقاقية بموجب الحكم عدد 4848 الصادر في 2006/2/22 و للغرض تولى نشر قضية في الاستحقاق رسمت تحت عدد 16753 لدى المحكمة الابتدائية بالمهدية و قضي فيها بالرفض في 2007/5/17 فتولى استئناف الحكم المشار إليه و رسم طعنه تحت عدد 27366 و قضي فيه بتاريخ 2009/4/1 بنقض الحكم الابتدائي و القضاء من جديد باستحقاق المستأنف لمحل النزاع المشخص بتقرير الخبير ن ب. المؤرخ في 2007/1/10 فطعن فيه المستأنف ضدهما بالتعقيب و رسم المطلب تحت عدد 44835 و تم في 2011/3/29 بالرفض أصلا غير أن منوبه فوجئ بكون المطلوبين توليا تسجيل العقار لفائدتهما بموجب الحكم العقاري عدد 7937 الصادر في 2010/4/28 و أضحى موضوع الرسم العقاري عدد ...

طالبا بناء على ذلك و تطبيقا للفصل 337 من م ح ع و 481 من م ا ع الحكم بتكليف خبير في البناء يتولى التوجه على العين و تطبيق مؤيدات الطرفين على العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... ثم القضاء بإلزام المدعى عليهما متضامنين مع الخيار في الطلب بأن يؤديا لمنوبه قيمته حسبما سيقع تقديرها من طرف الخبير المنتدب لقاء الضرر اللاحق به من التسجيل خطأ مع ألف دينار لقاء أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليهما

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 13/462 بتاريخ 2015/1/26 يقضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليهما بالتضامن مع الخيار في الطلب بأن يؤديا لفائدة المدعي مبلغ ثلاثمائة و تسعة و سبعين ألفا و خمسمائة دينار (379500.000 دينار) لقاء التعويض عن قيمة العقار المسجل خطأ لفائدتهما بموجب الحكم الصادر عن المحكمة العقارية بالمهدية تحت عدد 7948/7937 في 2010/4/28 يضاف لها مبلغ ثلاثمائة و تسعين دينارا (390.000 دينار) لقاء أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية على المحكوم ضدهما كقبول الدعوى المعارضة شكلا و رفضها أصلا.

وحيث استأنف المدعى عليهما في الأصل الحكم المذكور طالبين نقضه والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا إلى أن ملكية المدعي لمحل التداعي ثابتة بموجب الحكم الاستحقاقي الصادر ضد خصومه تحت عدد 32663 المؤيد استئنافيا تحت عدد 27366 و تعقيبيا تحت عدد 44835و بموجب نقض الحكم الابتدائي الصادر ضده بسعي من المدعو س ف. تحت عدد 39306 و إلى أن تقدم المدعى عليهما بمطلب في تسجيله كان عن سوء نية.

فتعقبه المستأنفان ووورد بمستندات طعنها بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيهما على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن المأخوذ من خرق الفصل 123 من م م م ت لضعف التعليل

قولا أن محكمة القرار المنتقد أهملت الرد على الدفوعات المثارة من منوبيه من ذلك افتقار الدعوى لبعض المؤيدات الهامة و عدم ثبوت الاستحقاق بوجه بات لصالح المعقب ضده و عدم توفر الخطأ في جانب منوبيه و حجية أحكام الرفض أو التسجيل الصادرة عن المحكمة العقارية بالنسبة للحكم الاستحقاقي الصادر عن محاكم الحق العام و سلامة الاختبار في تقدير الغرامة المحكوم بها.

المطعن المأخوذ من خرق الفصل 337 من م ح ع

قولا أن الخطأ المفضي للتعويض منتف طالما صدر حكم التسجيل لفائدة منوبيه من قبل المحكمة العقارية التي تعتبر صاحبة اختصاص أصلي و مبدئي في مسألة استحقاق العقارات و طالما تقدم المعقب ضده بمطلب في التسجيل تم بالرفض فضلا عن الخطأ الحسي الذي أفضى إلى صدور الحكم بالاستحقاق و المتمثل في اعتماد حجة شراء باطلة و بينة مزورة على الحوز و التصرف لفائدة المحكوم له.

المطعن المأخوذ من خرق الفصل 144 من م م م ت

قولا أن محكمة القرار المنتقد أهملت الطلبات و الدفوع التي تم تقديمها أمام المحكمة الابتدائية رغم أن الاستئناف ينقل الدعوى برمتها عملا بالمفعول الانتقالي للاستئناف.

المطعن المأخوذ من خرق الفصلين 143 و 147 من م م م ت و الإفراط في السلطة

قولا أن محكمة القرار المنتقد غرمت منوبيه بأجرة محاماة لفائدة المستأنف ضده دون توليه تسجيل استئناف عرضي وفق ما يوجبه الفصل 143 من م م م ت.

المطعن المأخوذ من خرق الفصل 110 من م م م ت

قولا أن محكمة القرار المنتقد قضت بالتعويض استنادا إلى تقرير اختبار يشكو عديد الهنات تتعلق بعدم اختصاص الخبير و عدم استناده إلى معايير ثابتة و موضوعية في التقدير و إغفاله عنصر التنظير بعقارات مجاورة و معدل الأسعار المعمول بها في الميدان.

المطعن المأخوذ من خرق الفصول 174 و 175 و 176 و 190 من م ا ع

قولا أن محكمة القرار المنتقد قضت بالتعويض بالتضامن بين منوبيه دون أن تبرز وجه التضامن و تستعرض الأساس الذي يخول لها ذلك.

المطعن المأخوذ من ضعف التعليل

قولا أن محكمة القرار المنتقد أهملت الرد على أغلب دفوعات منوبيه و لم تعلل موقفها تعليلا سليما.

وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة أخرى.

المحكمة

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 123 من م م م ت لضعف التعليل

حيث تمسك المعقبان بكون محكمة القرار المنتقد أهملت الرد على الدفوعات المثارة منهما من ذلك افتقار الدعوى لبعض المؤيدات الهامة و عدم ثبوت الاستحقاق بوجه بات لصالح المعقب ضده و عدم توفر الخطأ في جانبهما و حجية أحكام الرفض أو التسجيل الصادرة عن المحكمة العقارية بالنسبة للحكم الاستحقاقي الصادر عن محاكم الحق العام و سلامة الاختبار في تقدير الغرامة المحكوم بها.

و حيث و خلافا لذلك فان المحكمة غير مطالبة بالرد على جميع الدفوع المثارة من طرفي التداعي و إنما هي مطالبة بالرد على تلك التي تكتسي أهمية على وجه البت في النزاع و لها تأثير على وجه الفصل في الخصومة و قد ثبت من نسخة الحكم المضافة أن محكمة القرار المنتقد قد تولت البت في الدفوع التي لها صلة بأحقية المدعي في الأصل في التعويض عن الضرر الذي لحقه جراء تسجيل عقاره خطأ لفائدة المعقبين و المتمثلة في مسألة ثبوت استحقاقه لعقار التداعي و التي أقرتها له محكمة الاستئناف بالمنستير بموجب القرار الاستئنافي عدد 27366 الصادر بتاريخ 2009/4/1 والمؤيد تعقيبيا تحت عدد 2009/44835 بتاريخ 2011/3/29 و انتهاء النزاع الاستحقاقي المثار ضده من الغير (المدعو س ف.) بالرفض حسبما يتضح من القرار الاستئنافي عدد 2012/39306 الصادر بتاريخ 2018/2/14 و صدور خطأ عن المعقبين كان هو الباعث على صدور الحكم العقاري القاضي بتسجيل العقار

لفائدتهما و الذي ترتب عنه إلغاء ما للمدعي من حقوق على عقاره عملا بالمفعول التطهيري للحكم العقاري و الذي يقابله حق المتضرر في التعويض وفق ما هو مخول له بالفصل 337 من م ح ع.

و حيث أن هذا الدفع لا يقوم على سند سليم و تعين لذلك رده.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 337 من م ح ع

حيث تمسك المعقبان بان الخطأ المفضي للتعويض منتف طالما صدر حكم التسجيل لفائدتهما من قبل المحكمة العقارية التي تعتبر صاحبة اختصاص أصلي و مبدئي في مسألة استحقاق العقارات و طالما تقدم المعقب ضده بمطلب في التسجيل تم بالرفض فضلا عن الخطأ الحسي الذي أفضى إلى صدور الحكم بالاستحقاق و المتمثل في اعتماد حجة شراء باطلة و بينة مزورة على الحوز و التصرف لفائدة المحكوم له.

و حيث و خلافا لذلك فان صدور حكم بالتسجيل أو الترسيم لفائدة أحد الأطراف لا يمثل مدعاة للقول بعدم وجود خطأ في جانبه ضرورة أن المشرع من خلال إقراره لمبدأ الحق في التعويض لمن تضررت حقوقه من حكم في التسجيل أو الترسيم وفق ما هو مخول له بالفصل 337 من م ح ع قد أقر بإمكانية صدور أخطاء عن المحكمة العقارية و عليه فان تلك الأحكام و إن كان مبناها الإشهار فإنها لا يمكن أن تمثل مرجعا للقول بالاستحقاق من عدمه بصفة قطعية إذ يتعين البحث في الحقوق التي طهرها الحكم العقاري و التي تتكون منها الخسارة الناشئة عن الحكم القاضي بالتسجيل أو الترسيم (يراجع المبروك بن موسى دراسات قانونية ص 47 و ما بعدها) فضلا عن أن الحكم العقاري يستند في مبناه أساسا إلى ما توفر في الملف من معطيات قدمها طالب التسجيل وهي معطيات قد تكون قاصرة عن التوصل إلى أصل الحق و الوقوف على حقيقة الوضعية الاستحقاقية للعقار المراد تسجيله و قد ثبت من ملف القضية أن المعقب الأول قد سعى في تقديم مطلب في تسجيل عقار المعقب ضده(2008/2/26) في الوقت الذي كان فيه النزاع الاستحقاقي منشورا بين الطرفين و أنه أخفى عن المحكمة العقارية وجود ذلك النزاع و تعمد عدم التصريح به للقاضي المقرر أثناء التوجه المجرى على العين بتاريخ 2009/10/29 وهو ما كان سببا في صدور الحكم القاضي بالتسجيل الذي أهدر حقوق المعقب

ضده في ملكية عقار التداعي الثابتة بموجب حكم بات صادر عن محكمة التعقيب تحت عدد 2009/44835 كان المعقبان طرفا فيه الأمر الذي يفتح له الحق في التماس الغرم تطبيقا للفصل 337 من م ح ع وهو ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد عن صواب.

و حيث أن القول بأن القرار التعقيبي القاضي بالاستحقاق قد انبنى على حجة شراء باطلة و بينة مزورة على الحوز و التصرف لفائدة المحكوم له لا يستقيم ضرورة أن ذلك القرار قد اتصل به القضاء و لا يمكن إعادة مناقشة سنداته أمام هيئة قضائية أخرى وفق ما ينص عليه الفصل 481 من م ا ع ما لم يقع التماس إجراءات الفصل 484 من نفس المجلة بما يوجب رد هذا المطعن.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصلين 143 و 147 من م م م ت و الإفراط في السلطة

حيث تمسك المعقبان بأن محكمة القرار المنتقد غرمتهما بأجرة محاماة لفائدة المستأنف ضده دون تولي هذا الأخير تسجيل استئناف عرضي وفق ما يوجبه الفصل 143 من م م م ت.

و حيث و خلافا لذلك فقد استبان بالرجوع إلى مظروفات الملف أن المعقب ضده تولى عن طريق نائبه الأستاذ ك م. تسجيل استئناف عرضي صلب تقريره المقدم بجلسة يوم 2016/3/17 التمس فيه تعويضه عن أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة المبذولة منه وفق ما هو مخول له بالفصل 143 من م م م ت وهو ما استجابت له محكمة القرار المنتقد عن صواب تبعا لفشل المستأنفين في طعنهما و تكبد المستأنف ضده أجور دفاع استوجبها طعنهما بما يجعل هذا المأخذ في غير طريقه و حريا بالرد.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصول 174 و 175 و 176 و 190 من م ا ع

حيث تمسك المعقبان بأن محكمة القرار المنتقد ألزمتهما بالتعويض بالتضامن فيما بينهما دون أن تبرز وجه التضامن و تستعرض الأساس الذي يخول لها ذلك.

و حيث أن هذا الدفع لم تسبق إثارته أمام محكمتي الموضوع وهو دفع لا يهم النظام العام و عليه فان المعقبان محجوبان عن إثارته لأول مرة أمام هاته المحكمة.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 110 من م م م ت

حيث دفع المعقبان بأن محكمة القرار المنتقد قضت بالتعويض استنادا إلى تقرير اختبار يشكو عديد الهنات تتعلق بعدم اختصاص الخبير و عدم استناده إلى معايير ثابتة و موضوعية في التقدير و إغفاله عنصر التنظير بعقارات مجاورة و معدل الأسعار المعمول بها في الميدان.

و حيث و فضلا عن أن هذا الدفع يهم مناقشة محكمة الموضوع في اجتهادها الذي لا رقابة عليه من طرف هاته المحكمة طالما تأسس على ما له أصل ثابت بالملف فقد ثبت مما تحرر على الخبير المنتدب من طرف محكمة البداية بجلسة التحريرات المكتبية المنعقدة بتاريخ 2014/10/24 أن تقديراته قد انبنت على موقع العقار و خصائصه الفنية كما أن الخبير المنتدب قد استرشد عن الأسعار المعمول بها بالمنطقة الواقع بها عقار التداعي من جهات متعددة (خبراء مختصين في البناء ,الإدارة الجهوية للتجهيز بالمهدية) وهو ما جعل المحكمة ترتاح إلى تقديراته سيما و أن المعقبان لم يدليا بما يوهنها أو يؤكد شططها.

و حيث أن هذا الدفع لا يتسم بالوجاهة وتعين الالتفات عنه.

وحيث أخفق المعقبان في طعنهما واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن من طرفهما عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت.

ولهاته الأسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 25 نوفمبر 2019 عن الدائرة المدنية الأولى المتركبة من رئيسها السيد البشير المطوي وعضوية المستشارين السيدين مريم البكوش و وليد بن جديدية وبحضور المدعي العام السيد سفيان العرابي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني.

وحرر في تاريخه