

الجمهورية التونسية

الحمد لله

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية 69261

تاريخ القرار 2020/02/03

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2018/11/12 تحت عدد 7236 من الاستاذ

"ج.ع. " المحامي لدى التعقيب

نيابة عن ورثة "م. ب. الص. ب. م. " وهم ارملته " ر. ب. ص. الج. " وابناؤه منها

الرشداء:

- "م. " القاطن ...

- "س. " القاطن ...

- "ي. " القاطنة ...

- "س. " القاطنة ب...

- "ا. " القاطنة ...

ضد: "ب. ب. م. ب. "

قاطن ب...

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 27465 الصادر بتاريخ 2018/01/10 عن محكمة

الاستئناف بنابل والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار

الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم وتخريمهم لفائدة المستأنف ضده بـ 400 دينار لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ع. الس. " حسب محضره عدد 67374 بتاريخ 2018/11/19 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018/12/04 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة و الرامية الى طلب قبول التعقيب شكلا و رفضه أصلا والحجز

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

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

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المطعون فيه قيام المدعين في الاصل المعقبين الان امام المحكمة الابتدائية بقرمبالية عارضين ان مورثهم كان يملك منابات مشاعة في العقار المسمى "د. الف." موضوع الرسم العقاري عدد 559693 نابل الكائن ب... وان مورثهم ابرم بتاريخ 1993/07/31 عقد مع المدعى عليه وشقيقه " الش. " تضمن انه ذكر عدد القطعة المباعة عند حصول التقسيم نهائيا بكتب تكميلي يبرم بين الطرفين ويتضمن العقد التزاما من المشتريين بعدم ايداع شرائهما بالسجل العقاري حتى يتمكن البائع من تسوية وضعيته العقارية بصفة نهائية وانه تم تقسيم العقار بموجب حكم القسمة الصادر عن المحكمة الابتدائية بقرمبالية تحت عدد 3904 بتاريخ 1995/06/12 وان مورثهم توفي بعد ان تم استئناف الحكم المذكور وأصدرت محكمة الاستئناف بتونس قرار بتاريخ 1997/11/24 يقضي برفض الاستئناف شكلا ولم يتم تعقيبه وتعذر ترسيم المقاسمة فقدموا مطلبا في التحيين تم الحكم فيه بتاريخ 2009/12/25 بترسيم المقاسمة وأضاف المدعون ان المدعى عليه تعمد مخالفة العقد بان قدم

مطلبا يهدف الى شرائه قبل ان يتم التقسيم النهائي وضبط مساحة القطعة المباعة من طرف ديوان قيس الأراضي وشراء المطلوب تم ترسيمه بتاريخ 1996/11/06 قبل استيفاء الإجراءات المنصوص عليها بالعقد وإدارة الملكية العقارية تولت بعد صدور حكم التحيين نقل الترسيم بالرسم عدد 629943 نابل معتبرة ان المطلوب يملك 1006 جزء صافية من المساحة الجمالية للمقاسم ذات الاعداد 5 و6 و7 و19 من المثل التقسيمي للرسم 559693/124223 نابل التي تميز بها مورث المدعين بموجب القسمة وانه لا صحة لما تضمنه الرسم العقاري عدد 629943 نابل المحدث تنفيذا لحكم التحيين الناتج عن عدم احترام المطلوب للالتزامات التعاقدية منتهيا الى طلب تسمية نفس الخبير الذي اجرى القسمة ليتولى تطبيق عقد الشراء على المقسم عدد 19 من المثل التقسيمي للرسم عدد 559693/124223 نابل واعتبار شراء المدعى عليه مسلطا على الرسم المذكور والاذن لمدير الملكية العقارية بنابل بتعديل الترسيم الواقع لفائدة هذا الأخير بالرسم 629943 نابل وذلك باعتباره يستحق 668 م م فقط واستخراج المقسم المتعلق بها في رسم عقاري مستقل .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 27849 بتاريخ 2017/04/21 قاضي ابتدائيا برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائم بها. وحيث استأنف المدعون الحكم المذكور وبعد الترافع اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين بالطالع فعقبوه بواسطة محاميهم الذي نعى عليه

أولا :خرق القانون :

1- خرق الفصل 361 م ح ع بمقولة ان المحكمة خرقت الفصل المذكور لما اقرت بإمكانية تعديل الترسيم اتفاقيا او قضائيا ورفضت طلب المعقبين الان الرامي الى الحكم بتعديل الترسيم الواقع لفائدة المعقب ضده على ضوء ما تضمنه عقد الشراء الذي ابرمه مع مورثهم وانه بالرغم من ان الدعوى تنضوي تحت طائلة الفصل المذكور اذ هي تهدف الى استصدار حكم يقضي بتعديل الترسيم للأسباب المبينة بالعريضة فقد ناقضت محكمة البداية نفسها بان اقرت عدم إمكانية المساس بالرسم ولا بالترسيم

2-خرق الفصلين 532 و533 م ا ع بمقولة ان المحكمة حملت الفصل 532 مالا يحتمل وضيق مجال الفصل 533

ثانياً: الخطأ في التعليل ابقولة ان المحكمة عللت قضاءها بانه كان على المعقبين الان طلب الزام المعقب ضده الان بالإمضاء على كتب تكميلي اقتضاء للعقد الذي ابرمه مع مورثهم وفي صورة رفضه فطلب اعتبار الحكم قائماً مقام الكتب وهو قول لا يستقيم ضرورة ان هذا الامر يغني عنه مطالبة المعقبين بتطبيق عقد الشراء موضوع المقسم 19 المشخص بتقرير الخبير في نطاق قضية القسمة وحصر الشراء موضوع ذلك العقد في المقسم المذكور دون سواه وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً واصلاً والنقض والاحالة

المحكمة

عن كل المطاعن لتداخلها ووحدة القول فيها

حيث ثبت بمراجعة مظروفات الملف انه بتاريخ 1993/07/31 ابرم مورث المعقبين مع المعقب ضده وشقيقه عقد بيع تعلق بقطعة ارض ماسحة 1006 متراً مربعاً وقد تضمن العقد انه يتم ذكر عدد القطعة المباعة - عندما يتم التقسيم نهائياً - بكتب تكميلي يبرم بين البائع والمشتريين يقع التنصيب فيه على مساحة القطعة المذكورة بالضبط ، وقد تولت إدارة الملكية العقارية بنابل بتاريخ 1996/11/06 ترسيم هذا العقد بالرسم العقاري عدد 559693 ثم بتاريخ 2012/04/24 تم نقل ذلك الترسيم بالرسم العقاري عدد 629943 نابل المحدث تنفيذاً للحكم الصادر عن دائرة الرسوم المجمدة بمناسبة القضية عدد 30796 الواقع الحكم فيها بتاريخ 2009 /12/25 ، وهو الترسيم المطلوب تعديله بموجب التداعي الراهن

وحيث ولئن كان مبدأ المفعول الحفظي للترسيم يُفرضي الى القول انه طالما كان الحق مرسماً فإنه يظل محفوظاً لفائدة المستفيد من الترسيم الا ان ذلك لا يُفصي إمكانية ابطال الترسيم او التشطيب عليه او تعديله رجوعاً الى ما جاء بالفصل 361 م ح ع الذي نص على ان "رسم الملكية والترسيم يحفظان الحق موضوعهما ما لم يقع إبطالهما أو التشطيب عليهما أو تعديلهما" عليه فان الترسيم الواقع بالسجل العقاري المتعلق بالعقار محل النزاع والواقع بيانه أعلاه - ولئن كان يتمتع بمبدأ المفعول الحفظي للترسيم- الا انه قابل للتعديل تأسيساً على صك اتفاق صادر من صاحب ذلك الحق او حكم قضائي وهو ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه -عن صواب - لما قدرت ان تعديل الترسيم بالسجل العقاري لا يكون الا بموجب الاتفاق او الحكم القضائي

وأكدت ان الامر يقتضي السعي في ابرام كتب تكميلي تماهيا مع ما جاء بكتب البيع المبرم بين مورث المعقبين والمعقب ضده وشقيقه الذي نص صراحة على انه يتم ذكر عدد القطعة المباعة عندما يتم التقسيم نهائيا وذلك بكتب تكميلي يبرم بين البائع والمشتريين ويقع التنصيص فيه على مساحة القطعة المذكورة بالضبط

وحيث ان تمسك نائب المعقبين الان بان محكمة القرار المطعون فيه قد خالفت مقتضيات الفصل 361 م ح ع لما اقرت الحكم الابتدائي القاضي برفض الدعوى- حال ان التداعي الراهن هو في طلب تعديل رسم عقاري - هو قول لا يستقيم قانونا ضرورة انه ولئن كان من الجائز قانونا تعديل الترسيم قضائيا الا ان ذلك يجب ان يكون بمقتضى اللجوء الى الهيئة القضائية المختصة وهي عملا باحكام الفصل 6 من القانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أفريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية دائرة الرسوم المجمدة بالمحكمة العقارية التي خصها بالنظر في مطالب تعديل الرسوم العقارية ، وعليه فان التفات محكمة القرار المطعون فيه عن طلب التعديل انما كان يتماهى مع احكام القانون دون مخالفة فاضحى بذلك هذا الطعن غير ذي سداد ومن المتجه رفضه.

وحيث أخفق المعقبون في طلبهم واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن من طرفهم عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت .

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 03 فيفري 2020 عن الدائرة المدنية الاولى المترتبة من رئيسها السيد البشير المطوي وعضوية المستشارين السيدة مريم البكوش والسيد وليد بن جديدة و بحضور المدعي العام السيد سفيان العرابي و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني .