الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل

محكمــة التعقيــب

***عـ37844.2016دد القضيــة**

تاريخـــه :29-03-2017

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذة "ن.ب" بتاريخ 04 ماي 2016 . في حق : "ا.ب" "ل.ب" "ا.ب"

ورثة "ن.ب" وهم "ع.ر" في حقه وحق إبنته القاصرة "س" وأبناؤه الرشداء "م" و "س" و "ه" .

ضـد: "م" و "ع" و"م" أبناء "ح.ب" نائبهم الأستاذ "م.ب"

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بسوسة تحت عـدد56030 بتاريخ 2016/04/26 و القاضي نصه : " نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الإبتدائي والقضاء مجددا بإبطال حجة الهبة المحررة من قبل عدلي الإشهاد السيدين "ر.م" وجليسه بتاريخ 8 جوان 2009 في حدود منابات المستأنفين الراجعة لهم بموجب الشراء من مورث الجميع المرحوم "ح.ب" بموجب الحجة العادلة المحررة بواسطة عدلي الإشهاد السيدين "م.ط" وجليسه بتاريخ 30 سبتمبر1987 وبموجب عقد البيع المحرر من قبل عدلي الإشهاد السيدين "م.ك" وجليسه بتاريخ 19 ديسمبر1991 كالإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بالتشطيب على حجة الهبة المشار إليها في حدود ما هو راجع للمستأنفين من الرسم العقاري عدد 11914 القيروان وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدهم وتغريمهم بالتضامن للمستأنفين بثلاثمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي واجرة المحاماة وإعفاء هؤلاء من الخطية وإرجاع المؤمن إليهم "

و بعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدها بتاريخ 2016/05/15 بواسطة عدل التنفيذ السيد "ف.ن" حسب محضر التبليغ عـدد151166

و بعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م م م ت تقديمها و على تقرير الرد المقدم من محامي المعقب ضده في الاجل القانوني و على ملحوظات النيابة العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة والإعفاء من الخطية وبعد الاستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة .

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد و على كافة أوراق الملف و المداولة طبق القانون صرّح بما يلي :

مـن حيـث الشكـل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية فهو مقبول شكلا.

مـن حيـث الأصـل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و الأوراق التي أنبنى عليها قيام المدعين في الأصل(المعقب ضدهم الآن) لدى المحكمة الإبتدائية بالقيروان عارضين أنه بمقتضى عقد بيع محرر بواسطة عدلي إشهاد بتاريخ 30 ديسمبر1987 باع مورثهم "ح.ب" لإبنه المدعي "م" جميع العلو غير المكتمل البناء يمسح 85 م م المعتلى للدار التي على ملكه موضوع الرسم العقاري عدد 11914 القيروان كما باع له بنفس الحجة مساحة 33 م م من مدخل ذات الدار بثمن قدره 3000 دينار وقد واصل المدعي بناء العلو المذكور وتحوز به وتعهد بحضور والده بأن يسمح لشقيقه "ع" ببناء علوي فوق العلو التابع له وبمقتضى حجة عادلة محررة في 3 أفريل1996 أجرى المدعيان "م" و "ع" معاوضة بينهما صار بموجبها المدعي "م" مالكا للعلو الثاني المقام فوق المنزل موضوع الرسم العقاري المذكور و "ع" مالكا للعلو الأول المقام فوق نفس المنزل وبتاريخ 19 ديسمبر1991 باع مورث الجميع بيت صغير

يبلغ طوله 3.80 م وعرضه 2.90 م لإبنه "م" بواسطة والدته "ح.غ" والبيت القبلي المفتح لبناته "ن" و"ل" و"ا" و"ا" سوية بينهن بواسطة والدتهن "ح.غ" من نفس العقار بثمن قدره 500 دينار بحجة عادلة ثم قام المورث فيما بعد بتاريخ 15 جوان 2009 بهبة جميع مساحة العقار موضوع الرسم العقاري لبناته بحساب 53.75 جزء لكل منهن بثمن قدره 10000 دينار بمقتضى حجة الهبة المحررة بواسطة العدلين وتعذر على المدعين إدراج حجة البيع التي اشتروا بمقتضاها جزء من العقار لعدم التنصيص على الرسم العقاري وعدم تحويل البيع إلى أجزاء مشاعة واغتنمت المدعى عليهن الوضع واستدرجن والدهن لهبة جميع العقار لهن وتولين إدراج الهبة بالرسم العقاري ليصبحن مالكات لجميع الرسم العقاري على الشياع وعملا بالفصلين 201 و202 م أ ش فهم يطلبون ابطال الهبة المحررة بالحجة العادلة في 8 جوان 2009 والإذن لحافظ الملكية العقارية بالتشطيب عليها مع تغريم المدعى عليهن بخمسمائة دينار أجرة محاماة

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الإبتدائية بالقيروان حكمها عـدد9541 بتاريخ 2014/4/18 القاضي نصه : " ابتدائيا برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائمين بها"

وحيث استأنف المدعون في الأصل الحكم فأصدرت محكمة الإستئناف بسوسة قرارها المشار اليه أعلاه

فتعقبه المستأنف ضدهم وورد بمستندات طعنهم نعيه على القرار المطعون فيه

بمطعن وحيد المتمثل في خرق القانون المتصل بضعف التعليل

بمقولة أن محكمة القرار المطعون فيه قد نقضت الحكم الإبتدائي بناء على عدم توفر شرط الغير حسن النية المستوجب لمعارضة القائمين بالدعوى عملا بمبدأ المفعول المنشئ للترسيم وفقا لأحكام الفصل 305 م ح ع وبخلاف ذلك فمن الثابت أن المدعى عليهن في الأصل قد أدرجن المنابات الشائعة الموهوبة لهن بالسجل العقاري وتحقق التسليم والحيازة القانونية للشيء الموهوب وثبتت بذلك ملكيتهن مما أمكن الإحتجاج بها على الغير من تاريخ ذلك الترسيم ويقف ذلك دليلا وحجة في مواجهة

المعقب ضدهم طالما تم ذلك في قائم حياة الواهب ومن جهة أخرى فقد اقتضى الفصل 305 م ح ع أن كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من ذلك الترسيم وإبطال ذلك الترسيم لا يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل ومحكمة القرار المنتقد اعتبرت أن حسن النية منتفي في جانب المعقبات اللاتي من الثابت أنهن على علم بتفويتات مورثهن بعدة أجزاء وهذه الدفوعات لا ترقى لأن تكون سند التصريح بعدم توفر حسن النية في جانبهم فالأمر يتعلق بعقار مسجل وجميع ما يغير أو يمس من كنه الرسم العقاري لا يظهر جليا إلا من خلال الأعمال التي تطرأ عليه وهو أمر مفقود في الدعوى فرخصة البناء استخرجت باسم المورث وبالتالي فالمعقب ضدهم يعارضون بمبدأ المفعول المنشئ للترسيم ولا يمكن اعتبار عنصر حسن النية مفقود في المعقبات وبات القرار المطعون فيه مخالف للقانون وضعيف التعليل وتعين نقضه مع الإحالة .

وحيث وجوابا عن مستندات التعقيب قدم الأستاذ "ا.ب" محامي المعقب ضدهم تقريرا لاحظ فيه أن بناء المعقب ضده "م" للطابق العلوي كان على مرآى ومسمع المعقبات كما تعلم المعقبات بشراء مراد للبيت الذي اشتراه بواسطة والدتهم وقد تصرف "م" في مشتراه منذ الشراء الذي تم قبل تحرير الهبة كما أن بناء المعقب ضده محمد للطابق العلوي كان بعد استصداره رخصة بناء وعلى مرآى ومسمع مورث الجميع وتمت عمليات البيع والمعاوضة في قائم حياته وتم ترسيم الهبة في تاريخ كان فيه المعقب ضدهم يتصرفون ويقطنون بالدار موضوع شراءاتهم مضيفا أن الهبة تمت في 8 جوان 2009 وهي حجة باطلة لكون ما تمت هبته قد سبق بيعه من المورث للمعقب ضدهم وبالتالي لم يعد الواهب مالكا له إذ تعلق به حق الغير حتى إن لم يقع إدراج عقود شراء المعقب ضدهم وعليه فقبل التطرق إلى حسن النية وجب الوقوف على صحة حجة الهبة من عدمها فحجة الهبة باطلة ولا يمكن للواهب إحالة نفس الشيء مرتين كما أن تسليم المنابات لا يمكن أن يحصل لا واقعا ولا قانونا لأن جميعها في تصرف المعقب ضدهم فلم يقع تسليم المنابات الموهوبة إلى تاريخ وفاة

الواهب ما يجعل الهبة باطلة والمعقبات كن على علم بالبيوعات الصادرة للمعقب ضدهم التي تمت بعقود ثابتة التاريخ ويعتبر عدم حضورهن جلسات التحرير رغم استدعائهن من المحكمة يعتبر إقرارا حكميا على معنى الفصل 429 م إ ع بعلمهن بالبيع وبتصرف المعقب ضدهم مبينا فيما يتعلق بضعف التعليل فإن المحكمة عللت حكمها وبينت انعدام حسن النية وبانعدام المحل لتعلق الهبة بما سبق بيعه وكان بذلك الحكم معللا تعليلا مستساغا وطلب رفض المطلب أصلا

المـحكـــــمـــــة

عن المطعن الوحيد المتعلق بخرق القانون المتصل بضعف التعليل

حيث دفع المعقبون بأن محكمة القرار المنتقد لم تعلل انتفاء عنصر حسن في جانب الموهوب لهن ضرورة ان عقد الهبة يتعلق بعقار مسجل وجميع ما يمس وينال من الرسم لا يظهر إلا من خلال الأعمال التي تطرأ عليه وهو أمر مفقود في الدعوى فضلا عن أن رخص البناء استخرجت جميعها باسم المورث الواهب

وحيث لا خلاف في كون المعتبر في الحكم هو وجود التعليل القانوني السليم الموصل إلى النتيجة المرجوة فيجب أن يكون التعليل مستمدا مما له أصل ثابت في أوراق الملف وأن لا يشوبه قصور أو تناقض ويمكن من اطلع عليه من الوقوف على أن ما انتهت اليه المحكمة يمثل قدرا من الصواب والمعقولية وأنه أقرب ما يكون إلى الحق ومطابقة الواقع

وحيث أنحصر النزاع في قضية الحال في مدى مواجهة الموهوب لهن بعقود البيع الصادرة عن الواهب لهن لفائدة أبنائه المعقب ضدهم في تاريخ سابق لعقد الهبة خاصة في ظل عدم اشهار البيوعات بالرسم العقاري ومدى توفر عنصر حسن النية من عدمه في جانبهن حتى يمكن ابطال عقد الهبة

حيث اقتضت أحكام الفصل 305 م ح ع في صياغته القديمة المنطبقة على الرسوم العقارية غير الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم "أن كل حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم .

وابطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل

وحيث أن الصياغة الحديثة للفصل 305 م ح ع التي تضمنت أن كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم لم يقع تطبيقها والعمل بها إلا بالنسبة للرسوم العقارية التي أقيمت بناء على أحكام تسجيل صادرة سنة 1998 وبالنسبة للرسوم العقارية التي اختتمت في شأنها أعمال التحيين وأضحت حالتها القانونية متطابقة مع حالتها الواقعية

وحيث بالرجوع إلى مظروفات الملف يتضح أن الرسم العقاري الذي تعلقت به عقود الهبة وعقود البيع وهو الرسم عدد 11914 القيروان قد أقيم بناء على عملية اقتطاع من الرسم الأم خلال سنة 1997 وبالتالي فهو رسم غير خاضع للمفعول المنشئ وتنطبق عليه أحكام الفصل 305 م ح ع في صياغته القديمة بمعنى أن كل الحقوق العينية المتعلقة به لا يعارض بها الغير إلا بترسيمها بالسجل أي أن للترسيم مفعول احتجاجي لا مفعول منشئ.

وحيث أن الغير الذي لا يعارض به الحق العيني على العقار المسجل إلا بترسيم ذلك الحق ومن تاريخ ذلك الترسيم لا تعني من كان طرفا في سند الحق أو خلفا عاما له وإنما تعني فقط من كان أجنبي عن تلك العلاقة صاحب الحق المرسم ومن كان بالأساس حسن النية .

وحيث لئن كان من سعى في إدراج الحق الذي اكتسبه بالسجل قد أحاط حقه بحصانة قانونية تجعله في منأى عن كل معارضة ممن يدعي انتقال الحق اليه فإن تلك الحصانة تدحض وتزول بانتفاء حسن النية في جانبه وبثبوت علمه بأسباب بطلان سند تملكه.

وحيث أن مفهوم حسن النية هو كل ما يحمل إلى الجهل والغلط وعدم الإحاطة بالحقيقة معنى ذلك أن كل علم بالحقيقة مثل سبق البيع أو كان متواطئا مع البائع الأول لا يمكن أن يكون حسن النية.

وحيث ثبت بتفحص أوراق الدعوى أن المعقبات الموهوب لهن كن على علم بخروج الأجزاء المبيعة للمعقب ضدهم من ذمة الواهب بتاريخ سابق لعقد الهبة

استنادا إلى علاقة القرابة التي تربطهن بالواهب وبالمعقب ضدهم فهي علاقة أبوة وأخوة تفترض حيث تفرض العلم بحصول البيع من الواهب لأبنائه المعقب ضدهم وتنفي عن المعقبات الجهالة فضلا عن تصرف المعقب ضدهم الظاهر والواضح بمشتراهم من خلال استصدارهم رخص بناء باسمهم والقيام بأشغال البناء والتصرف بالسكنى على مرأى ومسمع الموهوب لهن ما يدحض في جانبهن قرينة حسن النية ويفرغ الترسيم المتعلق بالهبة من كل أثر .

وحيث أن خروج المبيع من ذمة الواهب والد المعقبات الموهوب لهن يجعلهن في مركز الخلف العام للمورث "ح.ب" تنتقل اليهن حقوقه والتزاماته ويعارضن بالتالي بالبيع الصادر عن مورثهن من تاريخ ابرامه عملا بالفصلين 241 و 450 م إ ع حتى ولو لم يقم المعقب ضدهم بترسيم مشتراهم فحقهم قد تكون بمجرد ابرام العقد والمعارضة بالترسيم شرعت للغير حسن النية لا للخلف العام .

وحيث أن انتفاء صفة الغير حسن النية في جانب المعقبات عند تعاقدهن مع والدهن الواهب ينزع عنهن الحماية التي كرسها الفصل 305 م ح ع وتكون حقوقهن عرضة للإبطال فيما تعلق بالمنابات التي خرجت من ذمة الواهب بالتفويت فيها للمعقب ضدهم

وحيث أن محكمة القرار المنتقد حيث أبرزت كل الحجج والعناصر المثبتة لسوء نية الموهوب لهن وأسست حكمها على ماله أصل ثابت بالملف وكان حكمها معللا تعليلا مستساغا ومحرزا على جملة مقوماته القانونية التي لم تنل منها مستندات التعقيب التي يتجه ردها والقضاء تبعا لذلك برفض المطلب أصلا .

لهذه الأسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الأربعاء 29 مارس 2017 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة شادية الصافي وعضوية المستشارتين السيدة آسيا

العياري والسيدة مفيدة الطلحاوي وبمحضر المدعي العام السيدة هاجر المحرزي و مساعدة كاتب الجلسة السيد الحبيب التلمودي./.

وحـــرر في تاريخـــــه