

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية: 65306

تاريخه: 2019/ 12/11

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2018/06/26 من طرف

الأستاذ ج. ب. في حق :

1- م. ع. - 2- ع. ع. - 3- ز. ع. - 4- ي. ب. في حق نفسها وفي حق شقيقها

ع. ب. بمقتضى حكم تقديم 5- س. ب. - 6- ث. ب. - 7- س. ب. محل مخابراتهم

بمكتب نائبهم المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب...

ضد:

ن. ع. ، القاطن ب... تنوبه الأستاذة د. ش. المحامية ب...

طعنا في القرار الاستئنافي ع225دد الصادر عن محكمة الاستئناف بجنوبة بتاريخ 2017/12/25 و القاضي نصه بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه و ذلك بالقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى و تخطية المستأنفين بالمال المؤمن و تغريمهم لفائدة المستأنف ضده ب400.000د لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليهم

و بعد الإطلاع على القرار المطعون فيه و على مستندات الطعن و محضر تبليغها للمعقب ضده و على بقية الوثائق التي أوجب الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية تقديمها.

و بعد الإطلاع على ملحوظات السيد المدعي العام لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحها في الجلسة.

و بعد الإطلاع على رد المعقب ضده

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 تبين بالاطلاع على مظروفات الملف و المرافعات المتلقاة في القضية قيام المدعين في الأصل المعقبين الان لدى المحكمة الابتدائية بجندوبة عارضين انهم ابرموا عقد بيع مع المعقب ضده الان المطلوب في الاصل وفق رخصة الولاية التي تضمنت ان البيع يتعلق بمساحة 5 هـ و 72 ار و 57 س و يتسلط على جميع منابات البائعين في العقارات ذات الرسوم العقارية ذات الاعداد ... و... و... وغير انه تبين ان المبيع شمل مساحة تتجاوز ما اتفق عليه و تمسك بانه قدموا مطالبا في تسوية الملكية لحافظ الملكية العقارية غير انه جوبه بالرفض و طلبوا الزام المدعي عليه بإبرام كتب توضيحي يتضمن ان المبيع يتمثل في المنابات الراجعة لهم و التي تنحصر مساحتها في 5هـ و72 ار و57 س و ما يقابلها من أجزاء في الرسوم العقارية ذات الاعداد... و... و... و في صورة تقاعسه فاعتبار الحكم يقوم مقام العقد و الان لحافظ الملكية العقارية بترسيمه و تعديل المساحة موضوعه و تغريم المطلوب بألف دينار لقاء اتعاب التقاضي و اجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك اجرة رقيم الاستدعاء للجلسة و محضر التنبيه

و بعد استفتاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية الحكم عدد 14485 بتاريخ 2015/03/03 و القاضي نصه برفض الدعوى و إبقاء مصاريفها محمولة على القائمين بها

فاستأنفه المعقبين و أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المذكور نصه و سنده أعلاه

فلم يلق قبول المعقبين الذين طعنوا فيه ناسبين له الاخلاطات التالية

1- مخالفة الفصل 242 م ا ع والفصلين 2 و 5 من عقد البيع والفصل 377 م ح ع.

قولاً أن عبارة الفصل الخامس من عقد البيع قد جاءت صريحة في التنصيص على أن البيع قد تسلط على مساحة 5 هـ و 72 آر و 57 ص من الرسوم العقارية موضوع التعاقد وهي التي تتعلق حصراً بالمساحة الترابية الداخلة في المنطقة السقوية والتي تم الترخيص في شأنها من طرف والي الجهة لإتمام البيع النهائي.

و أنه لا يمكن والحالة ما ذكر، مجازاة محكمة القرار المنتقد في اعتبار البيع قد تسلط على جميع المنابات الشائعة الراجعة للبائعين في الرسوم العقارية المنصوص عليها بالسجل العقاري لا تلك المضبوطة بالعقد لأن هذا الموقف يبقى قولاً مغلوطة.

وإن التنصيص صلب العقد على أن البيع قد انصبّ على جميع المنابات الشائعة الراجعة للبائعين كان وحسب ما ورد صلب ذات الكتب لغاية إدارية فقط الهدف منها تيسير عملية الترسيم بالسجل العقاري وإعفاء السيد حافظ الملكية العقارية من ذكر الوصف والتشخيص والمساحة وهي جملة يقع اعتمادها في جل العقود المتعلقة بإحالة ملكية العقارات من طرف محرري العقود حتى لا تشكل تلك العناصر (الوصف والتشخيص والمساحة) عائقاً يحول دون الترسيم.

وأنه تجسد الخطأ في عملية التحرير التي كان الهدف منها تيسير عملية التسجيل العقاري. وأنه يكفي الرجوع إلى عقد البيع سند القيام ليثبت من خلال توطنته والفصلين الأول والخامس منه أن المنابات موضوع التعاقد في مختلف الرسوم العقارية التي تعلقت بها عملية البيع تنحصر دائماً وأبداً في مساحة 5 هـ و 72 آر و 57 ص وهي المساحة الداخلة في المنطقة السقوية وأن البيع لم يشمل ما تجاوز تلك المساحة وأن الثمن والمثمن قد اقتصر على تحديد قيمة المنابات موضوع التعاقد لا غير، ولا يمكن سحب عملية التعاقد على كافة المنابات الراجعة للبائعين في كل الرسوم العقارية لتتجاوز المساحة التي اتجهت إليها إرادة الطرفين للتعاقد في شأنها.

و أنه سبقت عملية البيع إجراءات الحصول على رخصة الولاية باعتبار أن الأمر يتعلق بعملية التفويت في منابات مشاعة داخل المنطقة السقوية التي تستدعي الحصول على تلك الرخصة

وهو ما يزيد من تأكيد الأمر تعلق دائما وأبدا بمساحة مضبوطة من العقارات موضوع التعاقد وبنوعية خاصة من تلك العقارات وهي تلك الداخلة في المنطقة السقوية لا غير.

وأن المعقبين تولوا توجيه تنبيهه إلى المعقب ضده قصد حثه على تحرير عقد توضيحي يتولى من خلاله الطرفان حصر عملية البيع فيما تم الاتفاق عليه بين الطرفين حسبما هو مبين أعلاه وقد كان جوابه صراحة بأنه مستعد لذلك وأن الأمر يتعلق بخطأ في عملية تحرير العقد وأنه ملتزم بالمساحة التي تولى شراءها.

و انه تولى الإقرار حكما على معنى الفصل 428 م ا ع بالخطأ التعاقدى من خلال موقفه المبين أمام محكمة البداية عندما صرح على لسان نائبه أنه لا يرى مانعا في إبرام كتب توضيحي مع المدعين لإثبات أي خلل في العقد في خصوص المساحة التي تخرج عن المنطقة السقوية والتي لم يشملها البيع

و أضاف ان الفصل الخامس نص صراحة أن عملية إعفاء السيد حافظ الملكية العقارية من اعتبار المساحة والحدود والوصف كانت لغاية التسجيل والإدراج العقاري كمرحلة أولية، ثم فيما بعد، (حسب الصيغة المستعملة صلب الفصل الخامس من العقد) عند انتهاء تسجيل الأرض في نطاق المسح الإجمالي... اعتبار أن مساحة تلك المنابات هي 5 هك و72 آر و57ص وفق ما هو مبين بالرخصة الإدارية المسلمة تحت عدد 584 بتاريخ 2009/7/16 وهو ما يعني أن الأمر باتفاق الطرفين الذي لا شك فيه ولا تثريب قد اقتصر على المنابات المشاعة التي تقابل المساحة موضوع التعاقد لا غير ولا تشمل جميع منابات البائعين في الرسوم العقارية موضوع النزاع.

و أضاف أنه لا مجال لاعتماد أحكام الفصل 377 م ح ع في نطاق التداعي الحالي لان البيانات الواردة بالرسوم العقارية واضحة في إثبات ملكية المعقبين لمنابات فيها والتي أطلع عليه محرر العقد غير أن البيع وعملية التحرير تنقيد وجوبا بإرادة الطرفين وفيما تعلق به رضائهما.

2-ضعف التعليل

قولاً أن ما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد لا يجد له أي أساس قانوني ويوهن تعليل محكمة القرار المعقب باعتبار أن المعقب اقر بمناسبة التنبيه عليه بواسطة عدل تنفيذ وعلى لسان نائبه بالطور الابتدائي بوجود خطأ في عملية التحرير في خصوص المساحة الزائدة عن المساحة المتفق عليها وهو إقرار يعكس إمامه الدقيق بما تعاقد في شأنه ولا يستحق الأمر اللجوء إلى رأي مختص في قيس المساحة مثلما ذهبت إليه المحكمة في إطار عمل تحضيرى قبل البيع.

وأن هذا الموقف يتعارض صراحة مع بيانات العقد وما سبقه من وعد البيع ومن رخصة الولاية التي تؤكد جميعها إمام الضد بالمساحة المتعاقد في شأنها وبالتالي فإن ما صدر عنه من استعداد لتدارك الخطأ الحاصل في عملية التحرير يعتبر إقراراً يعتد به ويلزمه ويقف داعماً لطلبات الموكلين في التداعي الراهن.

و أضاف أن تعديل منطوق حكم البداية من رفض الدعوى إلى عدم سماعها يقطع الطريق تماماً أمام المعقبين في استرجاع حقهم في ارضهم وإثراء بدون سبب في جانب الضد وهو ما لا يقبله العدل والانصاف والقانون.

وطلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بالنقض والإحالة .

و حيث ردت نائبة المعقب ضده بما يلي

1 عن المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 242 من م ا ع

قولاً ان إرادة الطرفين كانت واضحة في ان محل البيع تعلق بجميع المنايات الشائعة الراجعة للمعقبين في الرسوم العقارية محل التداعي و انه لا يجوز التمسك بان ذكر المنايات كان لغاية إدارية و بان الثمن المتفق عليه يمثل القيمة النقدية للمبيع و لا يقابل القيمة التقديرية

2 عن المطعن المتعلق بمخالفة الفصلين 2 و5 من العقد

قولاً ان الفصلين المذكورين تضمننا صراحة ان المبيع تعلق بجميع المنايات و ان حصر المساحة لا يكفي لحصر المبيع بان العبرة بما هو مضمن بالرسم العقاري

3 في خرق الفصل 377 من م ح ع

قولا ان العبرة في تشخيص المبيع ما تضمنه العقد و الذي تسلط على جميع المنابات الراجعة للبائعين في الرسوم العقارية و بان المساحة المحددة في العقد لا يعتد بها اذا ما تعارضت مع بيانات الرسم وفق ما يستفاد من الفصل 377 ثالثا من م ح ع و تمسكت بأحكام الفصل 390 من نفس المجلة فقرة 2 منه الذي نص على انه على حافظ الملكية العقارية ان يتحقق من كون الترسيم لا يتعارض مع البيانات الواردة بالرسم و تمسكت بأحكام الفصل 5 من عقد البيع الذي اعفى حافظ الملكية العقارية من اعتبار الحدود و المساحة والوصف وهو ما يجعل العقد تام الموجبات و لا حاجة لإبرام كتب توضيحي لغياب اية شبهة لتسرب خطأ مادي لمحل المبيع عن الدفع المتعلق بضعف التعليل

قولا ان المعقب ضده انكر وجود أي خطأ تعاقدى في عملية البيع و ان محكمة البداية احسنت التعليل وانه لا وجود لإقرار من جانبه و ان الإقرار الحكمي لا يعتد به الا اذا تم على معنى الفصل 431 من م ا ع و تمسكت بان المبيع تسلط على كامل منابات البائعين و طلبت رفض المطلب

المحكمة

عن المطعنين لاتحاد القول فيهما

حيث تمحور الاشكال القانوني حول تأويل عقد البيع الرابط بين طرفي النزاع و مدى اتجاه إرادة البائعين الي التفويت في كامل المنابات الراجعة لهم في مساحة محددة منه و بالتالي حول تدخل القاضي في تكييف العقود و مدى توفرها في العقد سند القيام و حيث ان العقد شريعة المتعاقدين عملا بأحكام الفصل 242 من م ا ع لكن قد يولد العقد معيبا بسوء تحرير او غموض في تحديد واجبات و حقوق الطرفين مما يتيح تدخل القاضي لرفع ما اعتراه من لبس حال دون تنفيذه بصفة ترضي طرفيه و حيث حرص المشرع على تبليغ الإرادة بلغة واضحة لذلك رتب عند سوء تحرير العقد او غموضه او عدم دقة الفاظه و عدم الانسجام بينها رتب ضرورة تفسيره من طرف القاضي وفق القواعد القانونية

و حيث ضبط المشرع بالفصول 513 و ما يليها من م ا ع جملة من القواعد التي وجب على المحكمة اعمالها في صورة التفسير من ذلك قاعدة ان جملة الفصول تؤول ببعضها بان تعطى لكل منها المعنى الذي تقتضيه جملة الكتب و اذا تناقضت الفصول كان العمل بالمتأخر في نسق الكتابة حسب ما ورد بالفصل 17 من ذات المجلة

و حيث انه ولئن كان تفسير العقد للتعرف على حقيقة المقصود منه من سلطة محكمة الموضوع ولا رقابة عليها من محكمة التعقيب ما لم يكن في التفسير خروج عما تحتمله عبارة الكتب او تشويه لحقيقة معناه فلمحكمة التعقيب عندئذ ان تتدخل لإرجاع الأمور الى نصابها

و حيث تبين بالاطلاع على عقد البيع الرابط بين طرفي النزاع انه تضمن بطالعه ان المبيع يتمثل في المقسم عدد 93 موضوع الرصيد 4156 الكائن بالمنطقة العمومية السقوية و مساحته 5 هكتارات و 70 ار و 57 ص وان رغبة البائعين انعقدت على بيع جميع المنابات التابعة لهم كما تضمن الفصل الأول ان المبيع تعلق بجميع المنابات الراجعة لهم كما تضمن الفصل 5 من العقد ان البيع تسلط على كامل المنابات و على اعتبار ان مساحتها تساوي 5 هـ و 72 ار و 57 ص و حدد الفصل الثمن بحساب أربعة عشر الف دينار للهكتار الواحد وهو ما يستوجب البحث عن محل البيع وان تسلط على مساحة محددة او على منابات

و حيث ان محكمة القرار المنتقد لما توقفت عند الأثر الناقل للملكية للعقد كوجه واحد لتأويل إرادة الطرفين دون تمييز بين ما وقع ذكره في خصوص تشخيص المبيع و تحديده و ما اعتمد كمرجع لتحديد الثمن و قضى تبعا لذلك بانعدام أي حق في تأويل إرادة الطرفين في هذا الخصوص تكون قد اعتمدت على قراءة مبتورة لبنود العقد تنتافي و ما اقتضاه الفصل 517 من م ا ع من وجوب تأويل فصول العقد بعضها ببعض بان يعطى لكل منهما المعنى الذي يقتضيه العقد

و حيث ان ازدواج المعايير صلب العقد لتحديد المبيع بذكر جميع المنابات من جهة و تحديد المساحة من جهة أخرى يقتضي التمييز بين ما ذهبت اليه إرادة الطرفين بكل

معيار من تسليط الأثر الناقل للملكية على جميع المنابات و تحديد الثمن باعتماد المساحة و ذلك باعتماد قواعد التأويل و الموازنة بين استقرار المعاملات و حفظ حقوق الأطراف و حيث ان اعتماد محكمة القرار المنتقد لقراءة لفصول العقد بشكل يعدم حقوق البائعين في المنازعة في المساحة المبيعة دون تمييز بين الأثر الناقل للملكية و المساحة المعتمدة كمرجع لتحديد الثمن فيه سوء تطبيق لأحكام الفصلين 513 و 517 من م ا ع و اعدام للموازنة بين حقوق المشترين المكتسبة في نقل الملكية و حق البائعين في الحصول على ثمن للمبيع متماشي مع المساحة وهو ما يورث حكمها وهنا يستوجب نقضه

لذا و لهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بجدوبة لإعادة النظر فيها مجددا بواسطة هيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع المال المؤمن اليه

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الاربعاء 11 ديسمبر 2019 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة نعيمة رحيم وعضوية المستشارين السيدتين نورة النوري وعبير الخلفي بمحضر المدعي العام السيد كريم المهدي ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني

و حرر بتاريخه