

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-64693-دد

تاريخه: 2019/10/22

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2018/06/06 تحت عدد 8127 من الأستاذة س م. المحامية لدى التعقيب.

نيابة عن: ش. وز. وك. أبناء ن ب. القاطنين ب...

ضدّ : الشركة العامة ل د. في شخص ممثلها القانوني مقرها الاجتماعي ... ينوبها الأستاذ ه ا.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 48138 الصادر بتاريخ 2017/04/27 عن محكمة الاستئناف بالمنستير .

والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم وتغريمهم متضامنين لفائدة المستأنف ضدها بأربعمائة دينار (400د) لقاء الأتعاب وأجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الاستاد ك ر.
حسب محضره عدد 14960 بتاريخ 2018/06/28.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2018/07/03
حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2018/07/18 من الأستاذ ه ا.
نيابة عن المعقب ضدها في شخص ممثلها القانوني والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا
إن استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب
التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما
بعه 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 المدعية في
الأصل (المعقب ضدها الآن) لدى المحكمة الابتدائية بالمهدية عارضة أنه بنت لفائدتها عقار
بمقتضى حكم تبثيت عدد 841 بتاريخ 2004/07/28 ضد مالكة المدين المدعون ب. مورث
المطلوبين (المعقبين الآن) كائن بالحيّ الجديد بالجم ومشمئل على بناية متكونة من طابقين وذلك

بثمن افتتاحي قدره 77.916,000 دينار مع المصاريف والأجور المسعرة وقد استصدرت المدعية ضد المبتت ضده قرارا استئنافيا تحت عدد 4225 يقضي برفض الاستئناف أصلا وإقرار الحكم الاستعجالي عدد 439/11 المؤرخ في 2011/06/23 والقاضي ابتدائيا استعجاليا بإلزام المطلوب ومن حل محله بالخروج من العقار لعدم الصفة وقد فوجئت المدعية عند تنفيذ الحكم المذكور بأنه موضوع رسم عقاري عدد ... وصدر فيه حكم بالتسجيل في 2013/07/07 لفائدة المطلوبين بحساب الخمس لكل واحد من المطلوبين وبحساب الخمسان للمطلوب ز. بصفتهم مالكين على الشيع والذين قاموا بصفتهم ورثة المبتت ضده بتسجيل العقار المبتت لفائدة المدعية لهم مع علمهم بأنه على ملك المدعية وقد قاموا بقضية استحقاقية تحت عدد 15730 قضى فيها استئنافيا تحت عدد 25031 في 2007/10/03 بعدم سماع دعواهم وبذلك فحكم التسجيل مخالف للواقع باعتبار أن العقار ملك المدعية بمقتضى حكم التثبيت وبناء على أحكام الفصل 337 م ح ع فإنها تطلب الإذن تحضيريا بتكليف خبير في الفلاحة وفي قيس الأراضي لتطبيق المؤيدات على العقار وتحديد قيمته على ضوء الأسعار المعمول بها ثم الحكم بإلزام المطلوبين بالتضامن فيما بينهم مع الخيار في الطلب بأن يؤديوا للمدعية قيمة العقار على ضوء نتيجة الاختبار.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 73/14 بتاريخ 2015/11/23 يقضي ابتدائيا بإلزام المطلوبين بأن يؤديوا لفائدة المدعية في شخص ممثلها القانوني كل حسب نسبة استحقاقه في الرسم العقاري عدد 40651 المهديّة مبلغا جمليا قدره مائة وثمانية وعشرون ألفا وتسعمائة وعشرين دينارا (128.920,000د) لقاء قيمة العقار موضوع الرسم العقاري المذكور المتعلق به حكم التسجيل عدد 10016/142 الصادر عن المحكمة العقارية بالمهدية في 2013/07/03 كإلزامهم بأداء مبلغ سبعمائة وخمسة وستين دينارا (765,000د) لقاء أجره الاختبار المعدلة من المحكمة وتخريمهم لها بثلاثمائة دينارا (300,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم كقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا.

وحيث استأنف المدعى عليهم في الأصل الحكم المذكور طالبين نقضه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا إلى القول أنه طالما ثبت بموجب الحكم الاستحقاق الذي اتصل به القضاء صورية عقد شراء المستأففين والذي على أساسه تم تسجيل العقار لفائدتهم فإنهم يكونون قد انتفعوا بحكم التسجيل وحصل خطأ في ذلك الحكم تضررت منه المستأنف ضدها مالكة ذات العقار بموجب حكم تبينته.

فتعقبه المستأنفون وورد بمستندات طعنهم بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيهم على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المأخوذ من خرق أحكام الفصل 337 م ح ع:

قولا أن محكمة الاستئناف قد أساءت تحديد مفهوم الخطأ على معنى الفصل 337 م ح ع كما أساءت تحديد مقصد المشرع بعبارة المستفيد الواردة بالفصل 337 م ح ع فحكم التسجيل لم يتأسس على خطأ وإنما تأسس على عقد بيع لفائدة المعقبين وقد قضت المحكمة العقارية بتسجيل العقار لفائدتهم بناء على عقد بيع صحيح انتهت إلى إقراره واعتماده بعد التدقيق فيه وإجراء الأبحاث اللازمة في شأنه كما أن عقد البيع الذي أسست عليه المحكمة العقارية حكمها سابق لصدور حكم التثبيت وقد التجأ المعقبين لآلية التسجيل العقاري لإثبات حقوقهم الناشئة عن عقد البيع دون أن يثبت في جانبهم أي خطأ.

المطعن الثاني المستمد من ضعف التعليل:

قولا أنه خلافا لما ذهبت إليه محكمة الاستئناف فإن المعقبين لم يستفيدوا من حكم التسجيل وإما استفادوا من عقد البيع الذي بموجبه اشترى العقار موضوع التسجيل كما أن حكم التسجيل لم يتأسس على خطأ وإنما تأسس على عقد بيع صحيح كما أن القضية الاستحقاقية لم يكن موضوعها إبطال عقد البيع وإنما موضوعها استحقاق المعقبين للعقار وطالما أنه لا وجود لحكم قضائي ببطالان عقد البيع المذكور فإنه لهم الحق في التمسك به والإدلاء به للمحكمة العقارية لتسجيل العقار موضوع المطالب.

المطعن الثالث المتعلق بهضم حقوق الدفاع:

قولاً أن محكمة القرار المطعون فيه لم تجب عن دفعات المعقبين بخصوص تمسكهم بصحة عقد البيع كما أنها لم تبين موقفها منه من حيث صحته من عدمه طالما أنه لم يتم إبطاله قضائياً وعليه طلبوا قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية للمحكمة التي أصدرتها للنظر فيها بهيئة أخرى.

وحيث جواباً على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضدها أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعنون وبخصوص المطعن الأول فإن الخطأ على معنى الفصل 337 م ح ع هو خطأ من نوع خاص يتمثل في كل أمر ينجم منه عدم تطابق بين الوضعية القانونية التي أقرها حكم التسجيل والوضعية القانونية الصحيحة التي كانت عليها قبل صدوره وهو تفسير معتمد من قبل محكمة التعقيب في قرارها عدد 32582 وهو بمثابة التعريف الثابت لمؤسسة الخطأ التي أتى بها الفصل 337 م ح ع وبما أن المعقب ضدها اكتسبت حق ملكية العقار بمقتضى حكم التثبيت عدد 841 بتاريخ 2004/07/28 فإن حكم التسجيل جاء مخالفاً لهذه الوضعية مما يجعل أحكام الفصل 337 م ح ع منطبقة على وضعية المعقب ضدها أما في خصوص المطعن الثاني فإن محكمة الاستئناف في قرارها عدد 25031 استبعدت عقد البيع المذكور واعتبرته بيعاً سورياً وهو ما أكدته محكمة التعقيب في قرارها عدد 30512 وأكدت صورية عقد البيع مما يجعل هذا العنصر قد اتصل به القضاء ولا يمكن اعتبار أن المعقبين قد استفادوا من عقد البيع وإنما استفادوا من حكم التسجيل الذي كان غير مطابق للوضعية القانونية الصحيحة للعقار وبخصوص المطعن الثالث فإن محكمة القرار المطعون فيه أجابت على دفعات المعقبين باعتبار أن مسألة صحة العقد من عدمه هي مسألة غير مطروحة لأن الدعوى كانت مبنية على أساس الفصل 337 م ح ع وعقد البيع المذكور ثبتت صوريته بمقتضى حكم قضائي بات اكتسب حجية الأمر المحكوم به بمقتضى القرار التعقيبي عدد 30512 الواقع تقديمه ضمن مستندات الدعوى الأصلية وانتهى إلى طلب رفض التعقيب أصلاً إن كان مقبولاً شكلاً.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد وجه القول فيها:

حيث اقتضى الفصل 337 من م ح ع أن "كل شخص تضررت حقوقه من تسجيل أو ترسيم ناتج عن حكم بات بالتسجيل لا يمكن له أصلاً أن يرجع على العقار وإنما له في صورة الخطأ الحق في القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى شخصية لغرم الضرر."

حيث أن دعوى غرم الضرر على معنى أحكام الفصل 337 م ح ع تتطلب إثبات استحقاق المتضرر للعقار محل التداعي وإثبات حصول خطأ في الحكم القاضي بالتسجيل أدى إلى تسجيل العقار لغير مستحقه الحقيقي.

وحيث ثبت من خلال مظروفات الملف أن عقد البيع الذي على أساسه صدر الحكم بالتسجيل لفائدة المعقبين كان موضوع قضية استحقاقية مرفوعة من طرف المعقبين قضي في شأنها بعدم سماع الدعوى لصورية عقد البيع الصادر عن مورث المعقبين لفائدتهم وقد اتصل القضاء بموضوع الدعوى بموجب القرار الاستئنافي عدد 25031 الذي تأيد تعقيبياً.

وحيث ثبت بذلك لمحكمة القرار المطعون فيه أن المعقبين قد استفادوا بحكم تسجيل انبنى على خطأ تضررت منه المعقب ضدها المالكة لذلك العقار بموجب حكم التثبيت.

وحيث بقضاءها بالإزام المعقبين بالتعويض لفائدة المدعية في الأصل عن الضرر الحاصل لها من جراء الخطأ المذكور تكون محكمة القرار المطعون فيه قد أحسنت تطبيق مقتضيات الفصل 337 م ح ع بتعليل سليم مستمد مما له أصل ثابت بالملف.

وحيث طالما تبين أن ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد كان مؤسسا على معطيات صحيحة وثابتة وكان قرارها مستوف لشروط التعليل الواقعي والقانوني السليم فإنها تكون في منأى عن رقابة هذه المحكم واتجه لذلك رد جميع المطاعن لعدم وجاهتها.

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

ولهاته الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 22 أكتوبر 2019 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيسها السيدة لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة العلاني وبحضور المدعي العام السيد توفيق السبعي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني .
وحرر في تاريخه

