

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 53288

تاريخه: 2018/04/05

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2017/07/17 تحت عدد 10009 من طرف المحامي الأستاذ

...

في حق: س. ز.

ضد: (1) ح. م.

محاميه الأستاذ ...

(2) م. م. لا نائب له.

طعننا في القرار الاستئنافي عدد 64231 الصادر
بتاريخ 2017/03/09 عن محكمة الاستئناف بصفاقس
والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا
وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بإبطال عقد
البيع المبرم بين المستأنف ضدهما بتاريخ 15-07-2008
والمسجل في 17-07-2008 وإلغاء جميع نتائجه القانونية
والإذن لحافظ الملكية العقارية بالتشطيب على ذلك البيع بالرسم
العقاري عدد 18444 المهدية وإعفاء المستأنف ضدهما من
الخطية وإرجاع مالها المؤمن إليها وحمل المصاريف القانونية
على المستأنف ضدهما وتغريمهما بالتضامن فيما بينهما لفائدة
المستأنف بأربعمائة دينار (400,000) بعنوان أتعاب
التقاضي وأجرة المحاماة عن الطورين ورفض الدعوى فيما
زاد على ذلك ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضدها بواسطة عدل التنفيذ ... حسب محضره عدد 12548
بتاريخ 2017/07/28 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى
جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 08/08/2017 وفقا
لمقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مستندات الرد على مستندات التعقيب المقدمة بتاريخ 2017-08-23.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ونقضه أصلا والإحالة.

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

من حيث الشكل

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

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الأول الآن) لدى المحكمة الابتدائية بصفاقس عارضا بواسطة نائبه أنه دائن للمدعي عليه الأول (المعقب ضده الثاني الآن) بدين يبلغ دون احتساب الفوائد والمصاريف خمسة آلاف وأربعمائة واثنى عشر دينارا (05.412,000) وذلك بموجب الحكم المدني عدد 38240 الصادر عن محكمة ناحية صفاقس بتاريخ 1999-10-04 والواقع الإعلام به بواسطة عدل التنفيذ ... حسب محضره عدد 2316 المؤرخ في 11-05-2000 ونظرا لمغادرة المطلوب لمقره المنصوص عليه بالحكم لوجهة غير معلومة تعذر عليه التنفيذ إلا أنه بلغ لعلمه خلال سنة 2008 أن له عقار بجهة المهديّة فقام بضرب عقلة تنفيذية عليها حسب المحضر عدد 3309 المحرر بتاريخ 05-06-2009 وتم الإعلام بها بنفس التاريخ ثم استصدر إذنا على عريضة في تكليف الخبير ... للتوجه للعقار وتقدير قيمته لكنه تفاجئ بتفويت المدعي عليه الأول للعقار لفائدة المطلوب الثاني (المعقب الآن) الذي استظهر للخبير بعقد شراء للعقار مؤرخ في 15-07-2008 بثمن قدره 83,000 د. وإن هذا البيع الواقع للمطلوب الثاني قد تم بغاية التفريط في مكاسبه

وحرمان المدعي من استخلاص دينه لذا قام بهذه القضية وبناء على أحكام الفصل 306 م إ ع لطلب الحكم بإبطال البيع بالنظر إلى ثبوت التواطئ بين الطرفين وسوء النية الثابت من خلال تاريخ البيع الذي تم بعد شهر من تاريخ العقلة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 48444 بتاريخ 2011/05/30 قاضيا ابتدائيا بعدم سماع الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعيين المعارضتين شكلا ورفضهما أصلا.

وحيث استأنف المدعي (المعقب ضده الأول الآن) الحكم المذكور وأصدرت محكمة القرار المطعون فيه قرارها المضمن نصه بطالع هذا بناء على أن الثمن المقبوض من المعقب ضده الثاني لا يتطابق مع الثمن المضمن بالوعد بالبيع وأن ثبوت وقوع الوعد البيع والبيع بعد ضرب العقلة التنفيذية بأربعين يوما يثبت سوء نية البائع.

وحيث تعقبه المستأنف ضده الثاني ناعيا عليه:

أولا: خرق أحكام الفصلين 309 م م م ت و 305 وما بعده م ح ع: بمقولة أن محكمة القرار المحكوم فيه استخلصت أن البيع تم على عقار معقول وأنه جاء بعد العقلة بحوالي أربعين يوما من تاريخ العقلة العقارية التي حررها العدل المنفذ ... بتاريخ 05-06-2008 في حين أبرم البيع في 15-07-2008 ورتبت البطلان على أساس الفصل 309 م م م ت والحال أن العقلة المجراة باطلة بطلانا مطلقا وكان من المفروض على محكمة الحكم المنتقد الاطلاع على محضر العقلة والتأكد من سلامته قبل ترتيب النتائج القانونية عليه لأن العمل الباطل لا يترتب عليه أي شيء طبق الفصل 329 م إ ع وبما أن العقار المسلط عليه العقلة هو عقار مسجل خصه المشرع بإجراءات خاصة لعقلته إذ أنها تتم عملا بالفصل 451 م م م ت بمقتضى سند تنفيذي أو بسند مرسوم بالسجل العقاري وإعلام الغير بوجود تلك العقلة عن طريق الترسيم القائم مقام العقلة العقارية حتى يكون الغير على بينة من وجود هذا الإجراء حسب مقتضيات الفصل 453 م ح ع فإنه لا يمكن

معارضة المعقب بالعقلة المجراة لبطلانها بطلاناً مطلقاً ومن ناحية أخرى فإن البيع الصادر لصالح المعقب يهـم كامل العقار وبالرجوع لمحضر العقلة المحتج به اتضح أن العقلة سلطت على الثمن على الشيعاء من محل سكنى المطلوب وطالما تسلطت العقلة على الثمن فقط فلا موجب لإبطال البيع فيما زاد على الثمن المعقول وأن الحكم بخلاف ذلك فيه تجاوز للسلطة يوجب النقض ولو أن مخالفة إجراءات العقلة العقارية للإجراءات الخاصة بالعقارات المسجلة كفيل لوحده للحكم بعدم سماع الدعوى ومن جهة ثالثة لاحظ أنه لا تربطه بالمدين المحكوم عليه أية علاقة باستثناء العلاقة التعاقدية التي تهـم محل السكنى الذي اشتراه المعقب وبالتالي فإنه يعد حسن النية وأن الاحتياط الوحيد الذي يجب عليه القيام به كمشترٍ هو الاطلاع على الرسم العقاري والتأكد من وضع العقار الصحيح ومدى وجود تحملات عليه أو موانع تحول دون التعاقد وهو ما قام به فعلاً وقد تم إبرام العقد بعد التأكد من عدم وجود أي عقلة عقارية على العقار وتكون محكمة الحكم المطعون فيه قد خرقت الفصل 305 م ح ع لما اعتبرت المعقب سيء النية بناء على مؤيدات لم يقع إدراجها بالرسم العقاري.

ثانياً: خرق أحكام الفصل 306 م إ ع: بمقولة أنه علاوة على تجاوز السلطة في إبطال البيع برمته في حين وأن العقلة لم تسلط إلا على الثمن فقط فإن محكمة القرار المنتقد جانبت الصواب في تطبيق أحكام الفصل 306 م إ ع الذي يشترط توفر أسبقية الدين وإعسار المدين وتواطئه مع المشتري ولم تثبت المحكمة أي تواطئ في جانب المعقب وأن التلميح بعدم ذكر الثمن بكل دقة فيه تحريف للوقائع باعتبار وأن الثمن الحقيقي تم التصريح به بكل دقة صلب وعد البيع فضلاً عن أن المعقب قدم عند التحرير عليه وعد البيع المتضمن للثمن الحقيقي وطريقة خلاصه بواسطة شيك مشهود بوجود رصيده قدمه للمحكمة ودفـع بقية المبلغ نقداً وقد استخلصت محكمة البداية من ذلك وعن صواب عدم توفر شرط التواطئ وكان الحكم المنتقد حرياً بالنقض من هذه الناحية

أيضا وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بنابل لتعيد النظر فيها مجددا بهيئة أخرى.

وحيث رد نائب المعقب ضده الأول عن المطعن الأول أن مسألة بطلان محضر العقلة المضروبة على العقار لم تقع إثارتها طيلة أطوار التقاضي وقد أثارها المعقب الآن لأول مرة أمام هذا الطور فضلا عن انعدام أي أثر لهذا البطلان المتمسك به في أوراق الملف ولم يقيم المعقب بشأنه لا بدعوى أصلية ولا معارضة للتمسك به وإن المطالبة ببطلان العقلة لا بد أن يكون عن طريق الدعوى في إبطالها ما خلا منه الملف علاوة على أن استناد المعقب ضده الأول للمحضر كان لإبراز سوء نية المعقب ضده الثاني وهو أمر باطني يمكن الاستدلال عليه بتظافر مجموع الظروف الملابسة لعملية التفويت التي قام بها المدين لجهة المفوت له وثمان التفويت وتاريخه مقارنة بتاريخ الدين وإن القرار المطعون فيه كان في طريقه لما استنتج سوء نية المدين بعد أن ثبت لديه أن عملية التفويت قد حصلت إثر إجراء العقلة خاصة وأن عبارة الفصل 309 م م م ت كانت مطلقة ولم تشترط أن تكون العقلة صحيحة خلافا لما تمسك به الطاعن وبخصوص تسلط العقلة على الثمن على الشيع من العقار فإن الحكم بإبطال البيع فيما زاد على الثمن موضوع العقلة قد كان في طريقه ولم يشمل على أي تجاوز للسلطة وإن المعقب ضده لم يستند على أحكام الفصل 309 م م م ت فقط بل على أحكام الفصل 306 م إ ع فيما يتعلق بالدعوى البليانية وطالما ثبت أن التفويت كان بغاية التنقيص من الضمان العام لدائنيه وفقا لأحكام الفصل 192 م ح ع فإن الحكم بإبطال البيع برمته مطابق للقانون إذ لا يستساغ أن يكون العقد باطلا في حدود الثمن على الشيع وصحيفا فيما زاد على ذلك وعن المطعن المأخوذ من خرق أحكام الفصل 306 م إ ع لاحظ أن سوء نية المعقب وتواطئه مع المعقب ضده الثاني ثابت من خلال اضطراب موقفهما من تحديد ثمن البيع بين ما هو منصوب عليه بكتب وعد البيع وكتب البيع وكذلك

تصريحاتها عند التحرير عليهما والمؤيدات المدلى بها لإثبات الخلاص فضلا عن تعارض موقف المعقب مع مقتضيات الفصل 26 م إ ع إذ لا يمكن الاحتجاج بالحجج الناقضة للعقود على الغير ما لم يعلم بها والمعقب ضده الأول وعلى فرض وجود اتفاق على ثمن مغاير فإنه لا يعارض به باعتباره غيرا ويبقى ثمن العقد المضمن بعقد البيع كافيًا لإثبات سوء النية بما يجعل أركان الفصل 306 م إ ع قد توفرت وانتهى إلى طلب الحكم برفض التعقيب أصلا إن سلم شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول بفرعين الأول والثاني:

حيث إن التمسك بخرق أحكام الفصل 309 م م ت و305 م ح ع - بقطع النظر عن وجاهته - يعد دفعا جديدا لم تسبق إثارته أمام محكمة القرار المنتقد طالما أن تقارير المعقب أمام محكمة القرار المنتقد تعلقت بالدفع بأحكام الفصل 148 م م ت وبالمنازعة في ثمن البيع ومدى وجود اتفاق مغاير بخصوصه بين المتعاقدين بما يجعله خارجا بالضرورة عن مناط نظر محكمة التعقيب طالما كان ذلك مقصورا على إجراء الرقابة على مدى وجاهة الدفع التي سبق التمسك بها لدى محكمة القرار المنتقد وليس لها أن تتناول ما يثار لديها لأول مرة إلا ما كان منها ماسا بالنظام العام ولم يكن هذا الدفع قد تم تناوله أمام محكمة الموضوع ولا ذي مساس بالنظام العام مثلما تمسك بذلك نائب المعقب ضرورة أن محكمة القرار المنتقد لم تتفحص المحضر وإنما استدلّت به لإثبات سوء نية المعقب ضده الثاني وعليه فإنه لا يسع إلا اعتبار أن التمسك به بهذا الطور في غير طريقه وغير جائز قانونا.

عن الفرع الثالث من المطعن الأول والمطعن الثاني:

حيث اقتضى الفصل 306 م إ ع "أنه يجوز للدائنين أن يطعنوا في حق أنفسهم في العقود التي تمها مدينهم بأنه تمها لإضرارهم في حقوقهم تغريرا وتدليسا لكن بدون أن تقع مخالفة الأحكام المتعلقة بالحالة الشخصية أو بالميراث".

وحيث يؤخذ من هذا الفصل أنه من الشروط الأساسية لإبطال العقد أن يكون منظويا على سوء نية كما يخلص من نفس الفصل أنه للدائن القيام بإبطال البيع الذي عقده مدينه تغريرا و تدليسا قصد الإضرار بحقوقه وللتنقيص من الضمان العام لدينه إذا كان الدين مستحق الأداء ومن أهم شروط الدعوى البليانية أسبقية الدين عن البيع وعسر المدين والتواطىء بين البائع والمشتري أي أن يكون هذا الأخير عالما بالمديونية وسوء النية.

وحيث لا جدال أن تقدير الوقائع واستخلاص وجه الفصل منها وإن كان موكولا لمحكمة الموضوع ولا رقابة عليها في ذلك من محكمة التعقيب إلا أن ذلك يبقى رهين بيان الاعتبارات التي بنت عليها حكمها وأن لا تستخلص من الوقائع ما هو مخالف لما أثبتته تلك الوقائع.

وحيث اتضح بالرجوع للوثائق المدلى بها أنه وقع التحرير على الأطراف والاحتجاج أمام المحكمة بوجود كتب وعد بيع تضمن الثمن الحقيقي للبيع وأدلى المعقب بما يفيد خلاصه لثمن البيع بمبلغ يفوق المبلغ المضمن بعقد البيع محل طلب الإبطال بلغ 833,042 د 157 دون المبلغ الواقع قبضه نقدا ما يجعله مبلغ لا يتطابق مع ما تضمنه عقد البيع والمقدر بـ 83,000 د 000 ولم تعلق المحكمة كيف استتقت من ذلك توفر عنصر سوء النية رغم إقرارها بأنه يشكل الثمن الحقيقي للبيع .

وحيث ومن جهة أخرى فإن ما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد من اعتبار البيع الواقع بعد ضرب العقلة التنفيذية على العقار دون التثبت من مدى بلوغ العلم لكل من المشتري والبائع لذلك المحضر يجعل اعتبار المعقب سيء النية لوقوع البيع بعد أربعين يوما من ضرب العقلة لا يؤسس للقول بذلك سيما وقد

