

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*ع2016.34868دد القضية

تاريخه: 2017-01-03

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/02/22 تحت
ع6528دد من الاستاذ "ر.ج" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: 1/"ع.د".

2/"ل.د".

ضد: ورثة المرحوم "ص.ل" وهم ابناؤه "ع" و"ر" و"خ" و"أ" و"ع"
ورثة "ك.ل" وهما "س" و"م" وابنتي ابنة المتوفي قبله "ر" وهما "ا" و"ا"
ينوبهم الاستاذ "ع.و".

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع56413دد الصادر بتاريخ
2015/10/07 عن محكمة الاستئناف بسوسة والقاضي: "قضت المحكمة نهائيا
بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به
وتخطية المستأنفين المال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما وتغريمهما
لفائدة المستأنف ضدهم بثلاثمائة دينار لقاء أجرة محاماة عن الطور الثاني.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل
التنفيذ الأستاذ "ه.ح" حسب محضره ع11793دد بتاريخ 2016/3/09 وعلى
نسخة القرار المطعون فيه وعلى محضر الإعلام به المحرر بواسطة عدل التنفيذ
السيد "م.ف" بتاريخ 2016/02/03 حسب المحضر ع5204دد وعلى جميع
الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في
2016/3/25 من الأستاذ "ع.و" نيابة عن المعقب ضدهم والرامية الى طلب رفض
مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المحررة
بتاريخ 2016/5/10 والرامية إلى طلب قبل مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.
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 بعده من م م م ت ما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي أنبنى
عليها قيام المدعون في الأصل (المعقب ضدهم الان) لدى المحكمة الابتدائية
بسوسة 2 عارضين بواسطة نائبيهم ان المدعى عليهما في الأصل المعقبان الان كانا
قد اقتنيا بموجب الحجة العادلة المحررة في 2011/4/10 جميع 123 اصل زيتون
ومسقاتها بعد التقلب والمعاينة بمحضر الوسيط "ح.ل" وحسب الشهادة الكتابية
الصادرة عنه وهو الاصول التي تم على اساسها تحديد الثمن ولقد كان في اعتقاد
طرفي العقد ان موضوع البيع يتعلق الى جانب 18 سهما على الشيعان من الرسم
العقاري ع-3246د وكامل الرسم العقاري ع-11765د باعتبار انهم يجهلون
وجود قطع اخرى تابعة للرسم العقاري الاخير كائنة بمكان بعيد عن موقع
123 اصل زيتون موضوع البيع الامر الذي جعل عدلي الاشهاد ينصان على ان
عملية البيع تعلقت بكامل الرسم العقاري ع-11765د سوسة ملاحظين بأن
المشتريين قد تحوزا بموضوع البيع المتمثل في 123 اصل زيتون ومسقاتها حال

امضاء العقد ولم يبديا أي احتراز في خصوصه ولقد بلغ الى علمهم بداية شهر افريل 2012 أي بعد ما يقارب السنة من حصول عملية البيع بموجب إذن على عريضة صدر لفائدة ورثة "ع.ب" وجود غلط بعقد البيع تمثل في شموله قطع هي خارجة عن موضوع البيع وبعيدة عنه وهي الحاملة لرقمي 97 و100 من الرسم العقاري 11765 يجهل المدعون وجودها باعتبار سابقة تفويت مورثهم فيها للغير منذ سنة 1971 حسب ذكر مستصدي الإذن على العريضة وأنهم تولوا الاتصال بمعاقدتهم قصد تسوية الوضعية وتحرير كتب تكميلي يتم بمقتضاه اخراج القطعتين المذكورتين من موضوع البيع لعدم شمول الاتفاق الحاصل بين الطرفين لهما وعتبر المشتريان عن استعدادهما لتسوية الوضعية دون ان يحركا ساكنا رغم عدم تحوزهما بالقطعتين المذكورتين وذلك الى حد هذا التاريخ ورغم إنذارهما عن طريق عدل التنفيذ الأستاذ "م.ف" حسب محضره رقم 7211م بتاريخ 2012/9/01 وان غلط المدعين في موضوع العقد هو ثابت وتأسيسا على احكام الفصل 43 من ماع فإن المدعين يطلبون إبطال عقد البيع المبرم بينهم وبين المدعي عليهما بموجب الحجة العادلة في 2011/4/10 لغلط في ذات المعقود عليه وذلك بعد الإذن بالتحرير على الطرفين بمحضر كل من الوسيط العقاري و عدل الإشهاد وتكليف خبير في قيس الأراضي قصد بيان شمول موضوع الاتفاق المتمثل في 123 أصل زيتون ومسقاتها للقطعتين 97 و100 من الرسم العقاري 11765 من عدمه.

وحيث بعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت المحكمة الابتدائية بسوسة 2 الحكم ع23771 دد بتاريخ 2013/6/26 والقاضي نصه ابتدائيا بإبطال عقد البيع المبرم بين المدعين والمدعي عليهما بخصوص القطعتين ع97 و100 دد موضوع الرسم العقاري ع11765 دد والغاء مفعوله كالإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بالتشطيب على ترسيم البيع المذكور في خصوص القطعتين المذكورتين فقط وحمل المصاريف القانونية على المدعي عليهما وتغريمهما متضامنين لفائدة المدعي بثلاثمائة دينار لقاء اجرة محاماة ورفض لدعوى فيما زاد على ذلك.

وذلك باعتبار ان دعوى الحال تأسست على الغلط في ذات المعقود عليه وهو من قبل العيب المؤثر في الرضا وان الغلط ثابت من خلال التحريرات المكتبية المجراة لديها والبينة الواقع تلقيها من قبلها والتي جزمت بان البيع تسلط على الرسم العقاري 11765 باستثناء قطعتين 97 و100.

وحيث استأنف المدعى عليهما الحكم المذكور معتبرين انه لا يوجد غلط مفسد للرضا وأنهما قاما بترسيم مشتراهما وكانا عن حسن نية بما لا يجوز معه إبطال مشتراهما عملا بالفصل 305 من م ح ع وان العقار المتعاقد في شأنه مساحته 91629م² وهي الصفة الجوهرية الاساسية التي تم على اساسها التعاقد وتقدير الثمن وانه حتى لو تعلق المبيع بجزء من عقار الغير فإنه يبقى صحيحا منتجا لآثاره ولا يمكن للمتضرر الا طلب التعويض.

وحيث اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصّه آنا بناء على ان التحريرات المكتبية قد اثبتت وقوع البائعين المستأنف ضدهم في غلط في المبيع وانهم لم يكونوا عالمين بشمول المبيع القطعتين 97 و100 الواقع التصرف فيهما من قبل الغير منذ سنة 1971 واللتين تبعدان عن عقار النزاع المشمول بالبيع بما لا يجوز فيه إثارة أحكام بيع ملك الغير التي تفترض العلم بان المبيع على ملك غير البائع هذا بالإضافة الى إقرار المستأنف "ع" صراحة بان الاتفاق الحاصل مع المستأنف ضدهم تعلق بقطعة واحدة.

وحيث عقب الطاعنان القرار المذكور توصلا الى نقضه ناعيين عليه:

أولا: خرق الفصل 444 من م ا ع:

بمقولة ان العقد المرمي بالبطلان محرر طبق احكام الفصل 377 مكرر و377 جديد من م ح ع وقد تم التنصيص بالعقد :

1/على القطعتين 97 و100 من بين القطع المباعة المشمولة بالرسم العقاري عـ11765دد والذي مساحته الجمالية تقدر ب91629م² بثمن قدره 28 الف دينار تم قبضها.

2/وكذلك تم التنصيب على جميع المنابات الشائعة الراجعة للمعقب ضدهم في جميع العقار موضوع الرسم العقاري عـ3246دد المتكون من القطعتين 570 و571 بثمن قدره 15 الف ديناراً تم قبضها وانه طالما لم يقع القيام بدعوى الزور في الكتب سالف الذكر فلا يمكن التمسك بان ما ورد به من بيانات تدخل تحت طائلة الخطأ المادي.

وانه قد ثبتت ملكية المعقبين طبقاً لأحكام الفصل 305 من م ح ع وقاما بتسجيل مشتركهما بالرسم العقاري وانه لا موجب للطعن فيه باعتبارهما يعتبران غيراً حسن النية اكتسبا حقوقاً بناءً على الترسيمات الواردة بالسجل العقاري عملاً بمبدأ القوة الثبوتية للتسجيل العقاري.

ثانياً : خرق احكام الفصلين 43 و45 من م ح ع :

بمقولة انه لا يمكن الدفع ببطلان عقد البيع بموجب الرضا الصادر عن غلط وانعدام الرضا لتعلقه بانعدام محل التعاقد وفقاً لأحكام الفصلين 43 و45 وانه لا وجود لغلط في ذات المعقود عليه باعتبار ان المعقب "ل" كان يعلم حين التعاقد ان العقار المبيع يحتوي على اكثر من قطعة واحدة وهو ما يؤكد حين التحرير عليه لدى الطور الابتدائي كما اكد المعقب "ع" ان العقار المبيع مساحته 10 هـك وهو ما تم الاتفاق في شأنه وان محل التعاقد تم ذكره بعقد البيع بناءً على شهادة الملكية التي سلمها البائعان المعقبان وما تضمنه الرسم العقاري وهو ما وقع تدوينه بالعقد باعتبار ان مساحة المبيع تقدر ب91629م² وان الاتفاق كان دون غلط او لبس على هذه المساحة بقطع النظر على عدد القطع وان الصفة الجوهرية تقتض صفة في ذات المعقود عليه ما كان ليتم ابرام العقد لو لم توجد وبالتالي لا يمكن اعتبار وجود العقار في قطعة واحدة وهو ما تأكد حين التحرير عليه لدى الطور الابتدائي كما اكد

المعقب "ع" ان العقار المبيع مساحته 10 هك وهو ما تم الاتفاق في شأنه بعقد البيع وان الاتفاق قد تم على اساس المساحة وهي معلومة لطرفي العقد ومحل اتفاق بينهما

ثالثا : ضعف التعليل الموازي لفقدانه:

بمقولة ان المعقبين قد تمسكا امام محكمة الموضوع بان وجود اشخاص يتصرفون في القطعتين 97 و100 يدخل في باب ضمان الاستحقاق ولا يمكن ان يمثل سندا لإبطال العقد وان شهادة المدعو "ح.ل" مقدوح فيها باعتباره سمسارا و مصالحته واضحة في الانضمام الى المدعين وكذلك الأمر بالنسبة للشاهد المدعو "د" فشهادته مقدوح فيها بموجب النزاع القائم بينه وبين المعقبين وايضا بشهادة كل من "ح.ف" و "م.س" اثبتت ان موضوع البيع يتعلق ب10 هك وان محكمة القرار المنتقد لم تناقش ولم ترد على هذه الدفعات معللة موقفها من هذه الواجهة بان الاتفاق قد حصل بين جملة الاطراف على اساس وجود قطعة واحدة كائنة بغرس بن عربية وان المعقب ضدهم كانوا يجهلون وجود القطعتين ع97 و100دد وان إقحامها في عملية البيع كان على سبيل الغلط وهو ما يمثل ضعفا في التعليل موجبا للنقض.وعلى هذا الأساس فقد طلبا القضاء بقبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد الاستاذ "ع.و" على مستندات التعقيب ملاحظا بخصوص المطعن الاول انه خلافا لما ذهب اليه المعقبان، فإن دعوى الحال لا ترمي الى معارضة حجة رسمية بل الى الطعن في الكتب بموجب الغلط في ذات المعقود عليه والذي هو من قبيل الغلط المؤثر على الرضا والذي يمكن اثباته بجميع الوسائل بما فيها الشهود عملا بالفقرة الثانية من الفصل 444 من م ا ع والتي تعرضت الى حالات الطعن على سبيل الذكر لا الحصر وهو الغلط الذي ثبت بموجب التحريات المجرأة لدى الطور الابتدائي من ان الاتفاق قد تعلق بقطعة واحدة تحتوى على 123 اصل زيتون وخاصة باقرار المعقب "ل.د" من انه كان الوحيد من بين اطراف العقد من يعلم وان الرسم العقاري يحتوي على قطعتين تحملان رقم97و100م

اضافة الى تلك موضوع الاتفاق وهو الأمر الذي تعمد إخفاءه عن بقية الأطراف حسب إقراره المسجل عليه أثناء التحريرات الأمر الذي يؤكد سوء نيته ويجعل تمسكه باحكام الفصل 305 من م ح ع في غير طريقه بما تكون معه محكمة القرار المطعون فيه قد احسنت تطبيق القانون.

وبخصوص المطعن الثاني فقد حظ انه بالاضافة الى تعلق هذا المطعن بالواقع لا بالقانون وهو جدل موضعي لا رقابة عليه من محكمة التعقيب فإن المحكمة عللت حكمها تعليلا سليما قولاً بان شمول عقد البيع لعدة قطع لم تكن موضوع الاتفاق يعد فعلا من قبيل الغلط المؤثر في الرضا خاصة وان الاتفاق بين الطرفين لم يكن مبناه ما ضمن شهادة الملكية بل ما تمت معاينته من قبل المشتريين من حيث الموقع وما احتواه العقار من اشجار وهو الامر الذي اكده الشاهد السالم من القدر المدعو "م.س" وانه لو لم يكن عدد القطع المباعة من العناصر المؤثرة لما تولى المعقب "ل.د" إخفاء الأمر عن البائعين ولأقر لهم بوجود القطعتين اللتين لم تشملهما عملية المعاينة رغم أنهما مشمولين بالرسم العقاري موضوع البيع وبذلك فإن المحكمة لم تخرق أحكام الفصلين 43 و45 من م ا ع أما عن المطعن الثالث فقد لاحظ ان القرار المطعون فيه جاء معللا تعليلا سليما ومبنى على أسانيد قانونية كما انه أجاب عن جملة الدفوعات المثارة من المعقبين سواء كان بمستندات الاستثناء او التقارير المقدمة في حق المعقبين لاحقا وذلك بصورة مستفيضة لذا فقد طلب القضاء برفض مطلب التعقيب اصلا متى استقام شكلا.

المحكمة

عن المطعن الاول القائل بخرق الفصل 444 من م ا ع:

حيث خلافا لما تمسك به الطاعنان، فإنه ولئن كان الكتب الرسمي هو حجة على الكافة ولا يجوز الطعن فيه الا بالزور إنفاذا لإحكام الفصل 444 من م ا ع نظرا لتحريره من قبل مأمور عمومي محلف الا ان ذلك يكون في حدود ما عاينه

وشهد عليه عدل الإشهاد إذ تحدث النص على الأمور التي اشهد بها المأمور الذي حرره على أنها وقعت بمحضه.

وحيث خلافا لما جاء بمستندات التعقيب فإن دعوى الحال هي في طلب إبطال عقد البيع سند القيام بغلط في ذات المعقود عليه والذي هو من قبيل الغلط المؤثر على الرضا وهو واقعة مادية يجوز إثباتها بجميع وسائل الإثبات القانونية بما في ذلك البينة بالشهادة وهي لا تهدف الى رمي الكتب بالزور ذلك ان الفقرة الثانية من الفصل 444 من م ا ع المشار اليه قد اقتضت انه "...إذا وقع الطعن في الرسم بسبب إكراه او تدليس او توليج او غلط مادي جازت البينة بشهادة الشهود ويحصل الإثبات أيضا ولو بالقرائن القوية المنضبطة المتلائمة بغير احتياج الى القيام بدعوى الزور".

وحيث يتضح من أسانيد القرار المطعون فيه ان المحكمة قد ردت على هذا المطعن ردا مستساغا واقعا وقانونا مؤكدة على ان دعوى الإبطال" قد تأسست على الغلط المؤثر على الرضا الذي يكون جزاؤه البطلان خاصة وقد أثبتت البينة المسموعة على العين ان الباعين المعقب ضدهم لم يكونوا عالمين بان المبيع قد شمل كذلك القطعتين 97 و100 من الرسم العقاري ع-11765 إذ لم تتجه إرادتها الى التفويت فيهما لعلمهم بسبق تفويت مورثهم فيهما للغير وهو ما تأكد من المثال الهندسي للرسم العقاري المشار اليه.

وحيث ان إثارة المعقبين لأحكام الفصل 305 من ح ع غير وجيه من الناحية القانونية اعتبارا وان الترسيم له قوة ثبوتية نسبية وهو قابل للتشذيب عليه - الا اذا كان مزامنا لتسجيل العقار وهي غير صورة الحال- إذ ثبت بطلان السند المرسم إضافة الى ان الطاعنين ليسا بغير حتى يتمسكا بقريضة حسن النية بل هما معاقدا المعقب ضدهم وأطرافا في العقد المراد إبطاله ولا يجوز مجابهة خصومهم بترسيم مشتركاهما للقول بعدم إمكانية طلب بطلان السند.

وعليه وطالما كان المطعن الاول غير مبني على سند قانوني صحيح فإنه

يتعين رده.

عن المطعن الثاني والثالث : القائلين بخرق احكام الفصلين 43 و45 من

م ا ع وضعف التعليل.

حيث يؤخذ من أحكام الفصل 45 من م ا ع انه من الاركان الضرورية لتكوين العقد ان يكون موضوع التعاقد معلوما من كلا المتعاقدين بصورة تنفي عنه كل جهالة سواء من حيث ذاته او من حيث نوعه او صفاته الأساسية بحيث ان الغلط في موضوع العقد بإحدى الصور السابقة يعتبر من قبيل الغلط المانع الذي لا يفسد الرضا فحسب بل يعدمه أساسا .

وحيث ثبت من أوراق القضية وخاصة الاستقراءات المجراة فيها أن المعقب "ع" كان قد صرح ان المبيع يتمثل في قطعة واحدة بينما فوجئ فيما بعد انه عبارة عن قطعتين منفصلتين وقد حضر لدى عدل الاشهاد الذي حرر العقد للتصالح مع البائعين بخصوص النقص الحاصل في المساحة وهو ما تمسك به القائمون بالدعوى المعقب ضدهم الان وشهد به الشاهد "ح.ل" وان الفدح في شهادته لا يعتد به لعدم ثبوت المصلحة من شهادته .

وحيث خلافا لما ذهب اليه المعقبان فإن محكمة القرار المطعون فيه قد وقفت على وجود الغلط المفسد للرضا على معنى الفصل 45 من م ا ع من خلال نتيجة التحريرات المكتبية وملابسات القضية إذ ثبت بالإضافة الى فحوى التصريحات المشار اليها ان القطعتين ع-97دد وع-100دد من الرسم العقاري ع-11765دد هما بعيدتان عن بقية القطع كما أنهما على ملك الغير زمن التعاقد بموجب التفويت من والد المعقب ضدهم بما تقوم معه قرينة على عدم انصراف نية هؤلاء الى التفويت فيها للمعقبين تعززت بما تقدم من إقرار صادر عن المعقب الأول وشهادة الشهود وان تمسك الطاعنين بان المساحة المباعة هي في حدود 91629م² لا ينفي وجود الغلط طالما ان الاتفاق بين الطرفين انبنى أساسا على ما تمت معاينته من قبل المشتريين من حيث الموقع وما احتواه المبيع من عدد أشجار وذلك وفق ما ثبت بالبينة الواقع تلقيا .

وحيث يستشف من هذين المطعنين انهما يرميان في حقيقة الامر الى مناقشة محكمة القرار المطعون فيه في فهمها للوقائع وتقديرها للدلة واستخلاص

النتائج القانونية منها وهو امر من محض اجتهادها لا رقابة عليها من هذه المحكمة طالما ثبت من أسانيد القرار المطعون فيه انها عللت قضاءها تعليلا مستساغا واقعا وقانونا ومما له أصل ثابت بالأوراق ولم يشبه أي ضعف في التعليل على عكس ما ذهب اليه الطاعنان .

وحيث وطالما كان المطعان هما من قبيل الجدل الموضوعي فإنه يتعين الالتفات عنهما وردهما.

وعليه فإن القرار المطعون فيه قد أنبنى على تطبيق سليم للقانون وتعليل مستساغ من الناحيتين القانونية والواقعية وبما له أصل ثابت بالأوراق مما يتعين معه القضاء بنقض مطلب التعقيب أصلا.

لهاته الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى عن الدائرة 28 يوم الثلاثاء 2017/01/03 برئاسة السيدة خديجة فرحاتي وعضوية المستشارين السيدين احمد غالي وماجدة الرياحي وبحضور ممثل الادعاء العام السيد طاهر العبيدي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد جلال الدين العنتير.

وحرر في تاريخه