

الجمهورية التونسية

وزارة \*\*\*\*\*

محكمة التعقيب

ع\*2023.61612 عدد القضية

تاريخ الحكم: 2024/04/24

اصدرت محكمة التعقيب القرار التالي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 51526 والمقدم مصحوبا بما يفيد خلاص  
المعالم القانونية بتاريخ 2023/08/24 من طرف الاستاذ \*\*\*\*\* في حق \*\*\*\*\* القاطنين \*\*\*\*\*.

ضد:

1- \*\*\*\*\* القاطن \*\*\*\*\*.

2- الادارة الجهوية للملكية العقارية ب\*\*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني بمقرها ب\*\*\*\*\*.

3- ادارة الملكية العقارية ب\*\*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني بمقرها ب\*\*\*\*\*.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 37538 الصادر عن محكمة الاستئناف ب\*\*\*\*\* بتاريخ  
2023/04/08 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار  
الحكم الابتدائي المطعون فيه وتخطية المستانفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية  
عليهما وتغريمهما لفائدة المستانف ضده بمبلغ 600 دينار عن اجرة محاماة واتعاب التقاضي.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب وعلى ما يفيد تبليغ نسخة منها للمعقب ضده الاول بواسطة  
عدل التنفيذ الأستاذ \*\*\*\*\* بتاريخ 2023/09/12 تحت عدد 116623 وللمعقب ضدهما الثانية  
والثالثة بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* بتاريخ 2023/09/08 تحت عدد 29021 وبقية  
الوثائق المقدمة طبق الفصل 185 م.م.م.ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا  
واصلا والنقض والاحالة.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة القانونية صرح بما يلي:

1/ من حيث الشكل:

وحيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغه القانونية واتجه قبوله شكلا.

## 2/ من حيث الاصل:

حيث يستفاد بالرجوع الى القرار المطعون فيه والى الاسانيد التي انبنى عليها ان المدعي في الاصل المعقب ضده الاول الان عرض لدى محكمة البداية انه صدر الحكم الابتدائي الجنائي عدد 33867 بتاريخ 2017/05/05 عن المحكمة الابتدائية ب\*\*\*\* قضى بادانة المدعى عليه الاول من اجل مسك واستعمال مدلس وتغريمه بالتضامن مع المدعو \*\*\*\* لفائدة المدعي بمليون دينار لقاء الضرر المادي مع الفائض القانوني وعشرة الاف دينار عن الضرر المعنوي و500 دينار عن اتعاب محاماة وسبق ان استصدر المدعي اذنا على العريضة عدد 976 بتاريخ 2015/06/29 لاجراء اعتراض تحفظي ضد المدعى عليه الاول في جميع المناوبات الشائعة الراجعة له في العقار الكائن ب\*\*\*\* موضوع الرسم العقاري عدد \*\*\*\* الذي تم ترسيمه في 2015/07/02 وقد اعاد المدعي استصدر نفس الاذن تم ايداعه بادارة الملكية العقارية ب\*\*\*\* لغاية ترسيمه في 2017/07/06 وقد فوجئ بقيام المدعى عليه الاول ببيع العقار لفائدة شقيقه \*\*\*\* بموجب عقد خطي محرر في 2017/07/03 ومسجل في 2017/06/30 وتم ايداعه بادارة الملكية العقارية ب\*\*\*\* لغاية ترسيمه في 2017/07/03 مؤكدا ان عقد البيع مسجل في 2017/06/30 اي قبل انقضاء مفعول العقلة التحفظية عملا باحكام الفصل 329 م.م.ت وهو ما يجعله باطلا لا عمل عليه بين الدائنين اضافة الى توفر شروط الفصل 306 م.ا.ع ذلك ان دينه ثابت وسابق لتاريخ البيع وتوفر نية الاضرار وتواطؤ المشتري الذي تربطه علاقة قوية بالمدعى عليه خاصة وانه على علم بوجود شقيقه بالسجن من اجل جريمة التدليس طالبا الحكم بابطال العقد المشار اليه والاذن لادارة الملكية العقارية برفض ترسيمه.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الابتدائية ب\*\*\*\* حكمها عدد 34401 بتاريخ 2018/10/17 والقاضي ابتداءيا بابطال عقد البيع المبرم بين المدعى عليه الاول والمدعى عليه الثاني بتاريخ 2017/7/3 والمسجل بالقباضة المالية ب\*\*\*\* في 2017/06/30 والمتعلق بجميع المناوبات الشائعة الراجعة له في العقار الكائن ب\*\*\*\* موضوع الرسم العقاري عدد 41379 \*\*\*\* وتغريم المدعى عليهما لفائدة المدعي بثلاثمائة دينار لقاء اجرة محاماة معدلة من المحكمة وحمل المصاريف القانونية عليهما بكما في ذلك اجرة محضر الاستدعاء للجلسة وقدره مائتين وثمانية وعشرين دينارا ومليمات 980 ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك. وحيث تولى المحكوم ضدهما استئناف الحكم المشار اليه فاصدرت محكمة الاستئناف ب\*\*\*\* قرارها المضمن نصه بالطالع.

وحيث تعقب المحكوم ضدهما بواسطة نائبهما ذلك القرار ناعيين عليه

**1- غياب شروط الفصل 306 م.ا.ع** قولا ان اعتماد الحكم المطعون فيه الحكم الجنائي الاستئنافي وهو حكم غير بات ومحل مطلب في التعقيب من قبل المتهم ورغم اثاره منوبه هذا المطعن القانوني والذي يؤكد ان الدين المدعى به لا يزال غير ثابت ومحل نظر قضائي فان المحكمة

اخطات في تطبيق القانون ولم تلتفت الى هذا المطعن رغم اهميته في فصل النزاع وللتأكيد على ذلك فقد صدر قرار تعقيبي جزائي تحت عدد 75027/75282 بتاريخ 2019/03/26 يقضي بنقض الحكم المطعون فيه سند الدعوى وارجاع القضية الى محمة الاستئناف ب\*\*\*\* ويتضح جليا ان الدين لم يسكن ثابتا ولا حالا حين القيام بالدعوى المدنية طبق احكام الفصل 306 م.ا.ع.

**2- غياب ركن التدليس والتواطؤ الثابت** قولا ان الاحتجاج بان تحرير العقد تزامن مع انتهاء اجل الاعتراض المرسم بالسجل العقاري يعد تحريفا لوقائع ثابتة الغاية منها عدم تطبيق القانون فعقد البيع تضمن في توطئته ان الطرفين يعلمان بوجود الاعتراض وبالتالي لم يعمدا الى التدليس والتواطؤ بل انهما عمدا الى احترام الاجراءات القانونية وبخصوص تاريخ التسجيل فان عملية البيع سلطت على حقوق عينية مرسمة بالسجل العقاري والتي لا يمكن معارضة الغير بها الا من تاريخ ادراج العقد بالسجل العقاري وبالتالي فان تاريخ تحرير العقد وتاريخ تسجيله لا يمكن معارضة الغير بهما الا بداية من تاريخ ادراج العقد بالرسم العقاري وهي عملية كانت لا حقة لتاريخ انتهاء اجل الاعتراض.

**3- غياب ركن اعسار المدين** طالما لم يثبت المعقب ضده توفر هذا الشرط فان قيامه طبق الفصل 306 م.ا.ع يكون مخالفا للقانون اذ اشترط القانون ان يكون العقد سببا في اعسار المدين اما اذا كان المدين مليا فتداخل دائنه في تصرفاته لا مبرر له لفقدان المصلحة التي هي مركز كل دعوى.

وطلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا والنقض والاحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضده على مستندات الطعن ملاحظا ان محكمة الاصل اجابت عن الدفع المتعلق بنقض الحكم الاستئنافي الجنائي عدد 26562 واعتبرت انه في غير طريقه ذلك انه توفرت بملف القضية جملة من القرائن المادية المتظافرة والقوية والتي تفيد قيام المستأنف الاول بالتفويت في العقار محل النزاع لفائدة المستأنف الثاني انما كان لغاية التقيص من الضمان العام لدينه تجاه المستأنف ضده وهو دين ثابت وحال ومستوجب الاداء طبقا لمنطوق القرار الاستئنافي الجنائي الذي لم يدل الطاعنان بما يفنده ولا يجوز تقديم مؤيدات جديدة في الطور التعقيبي اضافة الى ان الحكم المذكور وقع نقضه لسبب شكلي وقد تم نشر القضية من جديد امام الدائرة الجنائية ب\*\*\*\* التي اصدرت قرارها عدد 30026 بتاريخ 2020/06/11 القاضي باقرار الحكم الابتدائي واطاف انه يكفي للقيام بالدعوى البوليانية اسبقية الدين عن تاريخ البيع المراد منه تهريب العقار دون حاجة الى انتظار صدور حكم بات ذلك ان استيلاء المعقب الثاني على اموال منوبه ثابت من خلال محضر البحث وقرار دائرة الاتهام والحكم الجنائي الابتدائي والاستئنافي وتم تثبيت العقار موضوع البيع الذي تم ابطاله من طرف دائرة العقل العقارية بالمحكمة الابتدائية ب\*\*\*\* بتاريخ 2022/02/09 بموجب الحكم عدد 57 تنفيذا للقرار الاستئنافي الجنائي واثبتت محكمة الاصل توفر شروط التواطؤ والتدليس ونية الاضرار بمنوبه بوصفه دائما متضررا من الجريمة التي ارتكبتها البائع ذلك ان البيع تم لفائدة شقيقه وبواسطة شقيقه الثاني بموجب توكيل

محرر بالسجن المدني وهما على علم بوجود اعتراض تحفظي لفائدة منوبه من اجل دين قدره مليون دينار وقاما بكل اعمال التحيل لغاية ترسيم عقد البيع بالرسم العقاري يوم انقضاء اجل الاعتراض التحفظي واضاف ان المعقبان اقتصرنا في مستندات تعقيبهما على مناقشة شروط الفصل 306 م.ا.ع ولم يطعنا فيما توصلت اليه محكمة الحكم المطعون فيه من توفر شرط الفصل 309 م.م.ت اساس الحكم بابطال عقد البيع الذي نص صراحة عل ان كل تفويت بعوض او بدونه او كراء للاموال المعقولة او غيرها من الحقوق العينية باطل ولا عمل عليه ازاء الدائنين واكد منوبه في عريضة دعواه انه ولئن نصت محررة العقد على تاريخ 2017/07/03 تاريخ تحرير العقد فان التعريف بالامضاء وتسجيل العقد كانا بتاريخ 2017/06/30 اي قبل انقضاء مفعول الاعتراض التحفظي في 2017/07/03 عملا باحكام الفصل 329 م.م.ت ويجدر التذكير ان ادارة الملكية العقارية ب\*\*\*\*\* احوالت مطلب ترسيم البيع المراد ابطاله والاعتراض التحفظي المراد تجديده الى \*\*\*\*\* وقد تم بعد دراسة الملف رفض ترسيم البيع بتاريخ 2017/11/21 بعد ان تبين انه تم قبل انقضاء اجل العقلة التحفظية بتاريخ 2017/11/22 بما يجعله باطلا عملا باحكام الفصل 309 م.م.ت وطلب رفض مطلب التعقيب اصلا ان استقام شكلا.

## المحكمة

حيث انحصر الطعن في مناقشة مدى توفر شروط الدعوى البوليانية مناط الفصل 306 م.ا.ع من ثبوت الدين وركن التدجليس والتواطؤ واعسار المدين.

وحيث اجازت احكام الفصل 306 م.ا.ع للدائنين ان يطعنوا في حق انفسهم في العقود التي تتمها مدينهم بانه تتمها لاضرارهم في حقوقهم تغريرا وتدليسا...

وحيث ان عبارة الحقوق الواردة صلب احكام الفصل 306 م.ا.ع يقصد بها الحقوق او الديون الثابتة بسند قانوني وفي تاريخ سابق لنشأة التصرف المراد ابطاله فالعبرة بتاريخ نشأة سند الدين لا بتاريخ استحقاق المبالغ المضمنة به لا سيما وان السند مرجع دعوى الحال يتمثل في شيك قابل للاستخلاص بمجرد العرض على الخلاص اي ان تاريخ نشأته وتاريخ استحقاقه واحد ومتزامن ولو تضمنت تواريخ مختلفة ومتباعدة وبالتالي اجتمع فيه شرطي الثبوت والاستحقاق في ان واحد.

وحيث ان اشتراط الحصول على سند تنفيذي بات مثلما ذهب الى ذلك المعقبان يحمل نص الفصل 306 م.ا.ع لاكثر مما يتحملة ويفرغه من الغاية التي وضع من اجلها وهي حماية الدائنين من تصرفات مدينهم الرامية الى افراغ ذمتهم المالية والتفويت عليهم فرصة وامكانية استخلاص تلك الديون.

وحيث تكون محكمة القرار المنتقد قد احسنت تطبيق القانون لما اعتبرت ان الشرط الاولي والاساسي لقبول الدعوى البوليانية ان تكون الحقوق موجودة قبل نشأة التصرف المراد ابطاله

دون اشتراط ان تكون ثابتة بسند تنفيذي ولما كان عقدي البيع والهبة موضوع دعوى الحال لاحقين لتاريخ نشأة الحق المضمن بشيك فان ابطالهما يكون مؤسسا على ما له سند من القانون الامر الذي يتعين معه رد المطعن لعدم وجاهته.

وحيث ان تغرير وتدليس المدين المنصوص عليه بالفصل 306م.ا.ع بمعنى سوء نيته وانصراف ارادته الى حرمان الدائن من خلاص دينه تعديا وهو ما يعبر عنه بالتواطؤ بين البائع والمشتري وبين الواهب والموهوب له والذي يمكن استنتاجه من القرائن وظروف الحال وهو يمثل واقعة قانونية يكون تقدير وجودها وتأثيرها على صحة العقد من خصائص محكمة الاصل دون رقابة عليها في ذلك طالما كان رايها معللا تعليلا مستساغا واقعا وقانونا.

وحيث ولئن كان سوء النية غير مفترض ذلك ان الاصل السلامة والصحة وحسن النية في المعاملات فانه للمحكمة ان تستنتج سوء النية ذاك من الظروف الحافة بالتعاقد كعلاقة القرابة بين المدين البائع والمشتري وبخس الثمن او عدم وجوده من الاساس وغيرها من الظروف والقرائن والملابسات الحافة بعملية التعاقد.

وحيث اسست محكمة القرار المطعون فيه قضاءها على ثبوت واقعة التواطؤ بين المعقبين على جملة من القرائن مستمدة مما له اصل ثابت بمظروفات الملف ضرورة ان العقد الحاصل في تاريخ لاحق لثبوت علاقة المديونية تم بين المدين وبين المشتري المعقب الثاني الان وهو شقيق البائع العالم بداهة بوجوده بالسجن عند ابرام العقد وسبب ذلك وقبل انقضاء اجل الاعتراض المرسم بالسجل العقاري من طرف الدائن وبالتالي فان العملية تمت في اطار محيط عائلي ضيق يستدل منها على انصراف النية الى اخراج العقار من الذمة المالية للمدين ويستشف منه صورية التعاقد التام على ذلك العقار بما يعزز انصراف نية وارادة المدين الى تهريب امواله وانقاص ذمته المالية بوصفها ضمانا عام لدائنيه بقصد حرمان دائنه من استخلاص دينه والتظاهر بالاعسار المفتعل.

وحيث تكون محكمة القرار المنتقد قد ابرزت عنصر التواطؤ وسوء النية بناء على وقائع وملابسات ثابتة باوراق الملف دون تحريف او اختلاق وهو امر يعود الى محض سلطتها التقديرية التي لا رقابة عليها فيها لمحكمة القانون طالما عللت قضاءها تعليلا سليما مؤسسا على سند في الواقع والقانون وتعين رد المطعن لخلوه من المستند الصحيح.

وحيث لم ينص الفصل 306م.ا.ع على شرط الاعسار بعدم وجود مكاسب للتنفيذ عليها غير تلك التي حصل فيها التفويت وعدم قدرة المدين على سداد دينه الا ان فقه القضاء على مختلف تطبيقاته استحدث هذا الشرط وحمل عبء اثباته كشرط للدعوى البوليانية على الدائن القائم بها وفق قاعدة الفصل 420م.ا.ع التي تقتضي ان اثبات الالتزام على القائم به فان هذا الاخير يكون محمولا على اثبات عسر مدينه بالادلاء بمحضر عجز او بغيره من الحجج للمثبتة للاعسار حتى وان كانت تشكل لفائده قرينة بسيطة وتبعاً لذلك ينقلب عبء الاثبات على المدين الذي يكون

مدعوا لاثبات ان له من المكاسب ما يضمن خلاص ديونه عند الاقتضاء وان له من المكاسب ما يقوم به الضمان ما يخول له اسقاط دعوى الطعن في العقد والابطال الموجه له.

وحيث ان تحميل الدائن بعبء الاثبات على معنى الفصل 420م.ا.ع لا يمكن ان يطال الزامه باثبات امر سلبي وهو ما يترتب عنه منطقا وقانونا قلب عبء الاثبات على المدين الذي يؤخذ بواجب تقديم ما يفيد ان ذمته المالية عامرة بما يفيد بخلاص الدين موضوع النزاع وهو ما لم يتمكن المعقبان من اثباته.

وحيث اخفق الطاعنان في طعنهما وتعين حجز معلوم الخطية المؤمن عنهما.

### لهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2024/04/24 عن الدائرة 5 المتألفة من رئيستها السيدة \*\*\*\*\* وعضوية مستشارتيها السيدتين \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* وبحضور المدعي العام السيد \*\*\*\*\* وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة \*\*\*\*\*.

وحرر في تاريخه./.