الجمهوريّة التّونسية

وزارة***

محكمة التعقيب

عـ*68852.2024ـدد القرار

تاريخه: 30 أكتوبر 2024

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب الكائن مكتبها ب***** بتاريخ 28 فيفري 2024 والمرسم تحت عدد 6136.

في حق:1. ***** 2. ***** 3. ***** 4. *****, مقرّهم بـ *****, 5. *****, مقرّها ب.*****

ضدّ:***** و*****, مقرّهما ب*****, محاميهما الأستاذ.*****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 30737 الصادر بتاريخ 8 ماي 2023 عن محكمة الاستئناف ب***** القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ومن جهة الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وتغريمهم لفائدة المستأنف ضدّهما بثمانمائة دينار (800.000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن القضية التعقيبية عدد 33592 وبخمسمائة دينار (500.000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن القضية الاستئنافية عدد 30737 وحمل المصاريف القانونية على المحكوم ضدّهم.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بتاريخ 22 مارس 2024 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب رقيمه عدد 67321 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 25 مارس 2024 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ ***** في حق المعقب ضدهما.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغه القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل -المعقب ضدّهما الآن- لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب*****, عارضين بواسطة محاميتهما الأستاذة ***** حينها أنّهما مالكين أنصافا بينهما على الشياع لقطعة أرض بيضاء صالحة للبناء مساحتها الجملية 323 م م والتي تمثل 323 جزءا على الشياع من أصل 6312 جزءا مجموع تجزئة العقار المسمى "******" موضوع الرسم العقاري عدد ***** وذلك بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 6 أكتوبر 2006والمسجل بالقباضة المالية ب***** في 9 جانفي 2017، وقام المدّعي ***** بإيداع العقد المذكور بإدارة الملكية العقارية ب***** قصد ترسيمه إلا انه تم رفض الترسيم باعتبار ان البائع قبل وفاته قام بهبة جميع مناباته لزوجته بمقتضى عقد الهبة المحرر بواسطة عدلي الإشهاد ب***** الأستاذة ***** وجليسها في 7 أكتوبر 2015والمسجل ب***** في 19 نوفمبر 2015وبعد قامت هذه الأخيرة بدورها ذلك بهبة جميع مناباتها لأولادها بموجب عقد الهبة المحرر ب***** في 18 جويلية 2016والخالص المعلوم نقله بالقباضة المالية ب***** في 5 أكتوبر 2016وتوفي المرحوم ***** في 12 أكتوبر 2015متأثرا بمرضه المخيف وتبين أنه وقبل وفاته بأربعة أيام وهب جميع مناباته على الشياع وقدرها 5567 م م في الرسم العقاري عدد ***** لزوجته المطلوبة -المعقبة الأولى الآن- وذلك بموجب عقد الهبة المحرر بالحجة العادلة في 7 أكتوبر 2015والمسجل ب***** في 19 نوفمبر 2015والتي قامت بدورها بهبة جميع 2191 جزءا على الشياع لأبنائها المطلوبين في قضية الحال -بقية المعقبين الآن- بمقتضى عقد الهبة المحرر بالحجة العادلة في 18 جويلية 2016والخالص المعلوم نقله بالقباضة المالية ب***** في 5 أكتوبر 2016، ويتبيّن أن المرحوم ***** اشتد به المرض وكان بحالة يأس ولم يفكر في عواقب ما أقدم عليه خصوصا وانه توفي في ظرف أربعة أيام من تاريخ

ابرام عقد الهبة المراد إبطاله، واستصدر المدعيان إذنا على عريضة عدد 24839 بتاريخ 14 نوفمبر 2018عن المحكمة الابتدائية ب***** يقضي بالإذن ل***** في شخص ممثله القانوني بتمكينهما من نسخة قانونية من شهادة طبية تبين الوضعية الصحية ونوع المرض للمرحوم *****، وتضمّنت الشهادة التي تحصلا عليها بتاريخ 18 ديسمبر 2018 بصفة واضحة وجلية الحالة الصحية التي كان عليها المرحوم *****، وشخص الأطباء المباشرون في تقريرهم الطبي حالة المرحوم ***** الذي يعاني من مرض خبيث في marge analeمنذ 24 جوان 2015 وخضوعه لعملية جراحية في 3 أفريل 2015 لكنها لم تكن ناجحة باعتبار وان المرض توغل في كامل جسمه السفلي وتطلب الأمر عدة حصص من "radio-chimiotherapie "باعتبار حالته المتدهورة والمتطورة على مستوى المرض وتوغله في الجسم، إلا أنه انقطع عن العلاج ولم يكمله وتوفي بعد ذلك في 12 أكتوبر 2015بعد صراعه مع ذلك المرض المخيف،وأن المرحوم ***** وحسب شهادة جميع الأجوار كان قبل شهر تقريبا من وفاته ملازما للفراش ولا يستطيع الخروج من المنزل وكان في حالة يرثى لها الأمر الذي جعل عدل الاشهاد تتنقل إلى منزله لغاية إمضاء عقد الهبة المراد إبطاله والذي وهب بموجبه جميع مناباته على الشياع لزوجته المطلوبة *****، وباعتبار أن المرحوم ***** قد باع للمدعيين جملة 323 م م من الرسم العقاري عدد ***** في سنة 2006 وقبل أن يصاب بمرضه المخيف لكنه وبعد إصابته بذلك المرض في 2015 لم يكن واعيا بما أقدم عليه بسبب مرضه ذلك انه فاقد للإدراك، وبائس ويمكن أن يكون زمنها في عالم آخر يصارع الموت وتم انتزاع الهبة منه دون إرادته ودون علم بمحتوى ما أقدم عليه مع العلم وان المطلوبة ***** تعلم جيدا ان زوجها المرحوم قد فوت للمدعيين في المساحة الراجعة لهم بالرسم العقاري المذكور، وأنه من الثابت واقعا وقانونا أن التفويت بشتى أنواعه في المرض المتصل بالموت خاضع لأحكام الفصلين 354 و355 م ا ع، وعرّف القرار التعقيبي المدني عدد 59561 المؤرخ في 26 جانفي 1999"أن مرض الموت هو المرض المخيف المعيب للرضا والمنذر بالموت القريب"، ولعل المرحوم *****قد وهب للمطلوبة ***** في 7 أكتوبر 2015وتوفي متأثرا بمرضه الخبيث حسب الشهادة الطبية المسلمة من ***** في 12 أكتوبر 2015 أي قبل أربعة أيام من وفاته، ومن الثابت والاكيد ان الهبة الواقعة من المرحوم ***** لزوجته المطلوبة ***** هي باطلة باعتبارها قد حررت في مرض موته باعتباره قد فارق الحياة بعد أربعة أيام من تاريخ ابرامها وبعد مصارعته لمرض خبيث، وباعتبار أنّ ما بني على باطل فهو باطل فإنّ هبة المطلوبة لــ 2191 م م على الشياع لأبنائها المطلوبين في قضية الحال هو باطل بطلانا مطلقا، طلبت القضاء بإبطال عقد الهبة المحرر بواسطة عدلي الإشهاد ب***** الأستاذة ***** وجليسها في 7 أكتوبر 2015والمسجل ب***** في 19 نوفمبر 2015وصل عدد **** لاتصاله بمرض الموت، وعقد الهبة المحرر بواسطة عدلي الإشهاد ب***** الأستاذة ***** وجليسها في 18 جويلية 2016والخالص معلوم نقله بالقباضة المالية ب***** في 5 أكتوبر 2016وصل عدد **** والإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بالتشطيب على الترسيمين المتعلقين بعقدي الهبة المراد إبطالهما وإرجاع الحالة كما كانت عليه حتى يتمكن المدعيان من ترسيم عقد شرائهما من المرحوم ***** كإلزام المطلوبين بأن يؤدوا للمدعيين ألف دينارا بعنوان أجرة محاماة وأتعاب تقاضي.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 29385 بتاريخ 12 نوفمبر 2019 القاضي ابتدائيا ببطلان عقد الهبة الأول المحرر بواسطة عدلي الإشهاد الأستاذة ***** وجليسها في 7 أكتوبر 2015والمسجل ب***** في 19 نوفمبر 2015 وعقد الهبة الثاني المحرر بواسطة عدلي الإشهاد ب***** الأستاذة ***** وجليسها في 18 جويلية 2016والخالص معلوم نقله بالقباضة المالية ب***** في 5 أكتوبر2016والإذن لحافظ الملكية العقارية ب***** بالتشطيب عليهما من سجّل الرسم العقاري عدد ***** وتغريم المدّعى عليهم بالتضامن في ما بينهم لفائدة المدعيين متضامنين بمبلغ ثلاثمائة وخمسين دينارا (350.000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا.

فطعن فيه المدعى عليهم في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية، محكمة الاستئناف ب*****, القرار عدد 27718 بتاريخ 8 فيفري 2021 القاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى وإعفاء المستأنفين من الخطية وإرجاع المال المؤمن بعنوانها إليهم وتغريم المستأنف ضدّهما متضامنين لفائدتهم بخمسمائة دينار (500د) عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليهما.

فطعن المستأنف ضدّهما في القرار المذكور بالتعقيب، فصدر القرار التعقيبي عدد 33592 بتاريخ 18 مارس 2022 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب***** للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى، وذلك استنادا إلى أنّ بتّ محكمة القرار المطعون فيه في المنازعة المعروضة عليها تأسيسا على أحكام الفصول الخاصّة بمنازعة الورثة في التصرفات القانونية لمورثهم ينطوي على سوء فهم للإطار القانوني للدعوى وحدود النظر فيها بما أفضى إلى تنزيل خاطئ لمقتضيات القانون على وقائعها ونجم عنه تكنبا للصواب في التسبيب والتعليل من جهة، وإلى أنّ البتّ في مسألة معارضة المدعيين في الأصل بعقدي الهبة بعد ترسيمهما بالسجل العقاري وانتفاء صفة الغير حسن النيّة في جانب المدّعى عليهم عند تعاقد مورثهم مع والدتهم الموهوب لها من صميم دور محكمة الموضوع، ومتى ثبت ذلك زالت عنهم الحماية التي كرّسها الفصل 305 م ح ع وتكون حقوقهم عرضة للإبطال في ما تعلّق بالمنابات التي خرجت من ذمّة الواهب بالتفويت فيها للمعقب ضدّهما، وأنّ محكمة القرار المنتقد لمّا اعتمدت الفقرة الأولى من الفصل 305 م ح ع دون الفقرة الثانية منه ودون تعليل قرارها في مسألة ثبوت حسن النيّة من عدمها بما له أصل ثابت في الملف تكون قد أورثت حكمها عيبا في التطبيق السليم للقانون ونقصا في التعليل.

وحيث أعيد نشر القضية لدى محكمة الإحالة بسعي من المستأنف ضدّهما في الأصل، فأصدرت القرار المضمّن منطوقه بطالع هذا القرار والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي.

وحيث طعن المستأنفون في القرار المذكور بالتعقيب ناعين عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرق القانون وتحديدا الفصول 305 م ح ع و558 من م ا ع و12 م م م ت:

قولا بأن المدعيان بالطور الابتدائي قد أسسا قيامهما بدعوى الإبطال على أساس مرض الموت على معنى أحكام الفصل 565 من م ا ع على أساس أن البائع قد أبرم عقد الهبة وهو مصاب بالمرض الخبيث وتوفي بعد بضعة أيام من إبرامه للهبة لفائدة زوجته، إلا أن محكمة البداية غيرت سند القيام من تلقاء نفسها خارقة لمبدأ الحياد المنصوص عليه بالفصل 12 م م م ت واعتبرت البطلان مؤسس على انعدام المحل طبقا للفصول 2 و62 و325 من م ا ع وقضت بالإبطال وأن محكمة الاستئناف الأولى قضت بالرفض وصححت الوضعية القانونية إلا أن محكمة التعقيب نقضت الحكم الاستئنافي المذكور استنادا لنفس التأسيس الذي أسست عليه محكمة البداية حكمها واعتبرت أن الغير على معنى الفصل 305 من م ح ع الذي لا يمكن محاججته بالإحالة الثانية لا ينبغي أن يكون خلفا عاما للمحيل ويشترط فيه أن يكون حسن النية وفقا لمقتضيات أحكام الفصل 305 من م ح ع ونفس التوجه والقراءة ذهبت فيهما محكمة القرار المنتقد معتبرة أن سبق البيع و لو لم يتم ترسيمه بالسجل العقاري يجعل عقد الهبة فاقدا لركن المحل وباطلا بطلانا مطلقا،والحال أنه ما كان للمحكمة أن تغير من تلقاء نفسها سند القيام وتسند حكمها على أساس نصوص قانونية تمسك بها المعقب ضدهما بالطور الابتدائي لأن في ذلك خرق لأحكام الفصل 12 من م م م ت، ومن جهة أخرى فإن المعقبة لم تكن لها صفة الخلف العام عند إبرام عقد الهبة لأن صفة الخلف العام تصبح للورثة وأن الهبة في عقد إحالة تمت في قائم حياة الهالك ***** ولا فرق بين المعقبة وبين أي شخص آخر صدرت لفائدته الإحالة وتولى ترسيمها بالرسم العقاري في غياب أي قيد احتياطي ينزع عنها قرينة حسن النيّة المفترضة قانونا طبقا لأحكام الفصل 558 من م ا ع، مما يكون معه القرار المطعون فيه خارقا للقانون ضعيف التسبيب ومفرطا في السلطة.

المطعن الثاني: خرق مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للترسيمات وفقا لأحكام الفصل 305 جديد من م ح ع:

قولا بأن المبادئ التي تحكم السجل العقاري وبالخصوص في العقارات الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم هي مبادئ صارمة وترتكز على ما يرد بالرسم العقاري من تنصيصات وأنه بتاريخ إبرام الهبة وبتاريخ ترسيمها، لا وجود بالرسم العقاري لأي قيد احتياطي بالرسم العقاري وأن مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للترسيمات المنصوص عليه بالفصل 305 من م ح ع يحصن الترسيم الحاصل بالرسم العقاري بخصوص الهبة ولو كانت صادرة لفائدة شخص هي زوجة الواهب باعتبار أن عنصر الزوجية لا يسحب منها صفة الغير ولا ينتزع منها قرينة حسن النية ودرج فقه القضاء على إقرار هذا التوجه من ذلك القرار التعقيبي المدني عدد 6778 الصادر بتاريخ 30-11-1982 والذي جاء به "بيع العقار المسجل مرتين على التوالي لمشتريين مختلفين وسبق للثاني ترسيم شراءه بالسجل العقاري وهو على حسن نية فإنه يكون هو المالك للعقار ولو كان ابن البائع عملا بالفصل 305 من م ح ع وبذلك فإن الحكم بعدم سماع دعوى المشتري الأول فيما يدعيه من الملكية في طريقه ولا مطعن فيه"، وكذلك القرار التعقيبي المدني عدد 7235 الصادر بتاريخ 13-1 1983 والذي جاء به "كل من سعى في إدراج الحق الذي اكتسبه بالسجل العقاري فقد أحاط ذلك الحق بحصانة مستمدة من القانون تجعل معارضة كل من يدعي انتقال ذلك الحق غير المرسم له غير مقبولة"،وتكون محكمة القرار المنتقد بذلك قد خلطت بين وضعية انتفاع القوة الثبوتية المطلقة للترسيمات المحصنة من دعوى الإبطال وبين وضعية القيام بغرم الضرر ضد الخلف العام للمتوفى الذي أحال العقار مرتين وذلك من طرف المشتري الذي تخلّف عن ترسيم شرائه بالرسم العقاري والذي كان شراءه سابقا لمن تمّ ترسيم شرائه، وانتهت نائبة المعقبين على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدهما على مستندات التعقيب فدفع ببطلان الهبة لانعدام محلّها عملا بالفصل 64 م ا ع وحسن تطبيق محكمة القرار المنتقد جملة النصوص المطالبة بتطبيقها على إثر النقض وذلك استنادا منها لأحكام الفصلين 176 و191 م م م ت فلا مجال لإثارة دفوعات تمّ حسمها بالاستئناف الأول والتعقيب الأول ثم الاستئناف الثاني بما في ذلك خرق الفصول 305 و558 و12، مضيفا ردّا عن المطعن الثاني أنّ ثبوتية الترسيم المنصوص عليها بالفصل 305 م ح ع ليست مطلقة ولا يحتجّ بها على الغير حسن النيّة، وطلب على ذلك الأساس رفض مطلب التعقيب.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما وترابطهما واتحاد وجه القول فيهما:

حيث عاب الطاعنون على محكمة القرار المطعون فيه خرق أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية والفصل 558 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 12 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، لمّا غيّرت السند القانوني الذي أسس المدعيان في الأصل قيامهما عليه، وتغاضت عن القوّة الثبوتية المطلقة للترسيم مناط الفصل 305 المذكور لحسن نيّة المعقبة الأولى زمن الهبة.

وحيث ولئن أسس المعقب ضدّهما قيامهما بقضيّة الحال على مقتضيات الفصلين 354 و355 من مجلة الالتزامات والعقود المتعلقين بأحكام إسقاط الدائن في مرض موته ماله على أحد ورثته أو لغير وارثه سواء كان الإسقاط في الكل أو البعض، إلاّ أنّ ذلك لا يقيّد محكمة الموضوع ولا يحول دونها ووضع النزاع في إطاره القانوني الصحيح وتحديد النصوص القانونية المنطبقة عليه مادام القيام مؤسسا على بطلان عقدي الهبة ورمت الطلبات النهائية إلى القضاء بذلك، إذ لا جَرَمَ في ما للقاضي من سلطة تقديرية في تكييف الوقائع المعروضة عليه وإسباغ الوصف القانوني المناسب على المسألة أو الواقعة أو التصرّف المتعهد بها بغرض تطبيق الحكم القانوني عليها أو تحديد القواعد القانونية الواجبة التطبيق عليها وشروط ذلك، فلا تثريب على محكمة القرار المنتقد حين استبعدت النصوص القانونية المؤسس عليها القيام واعتبرت أنّ الدعوى الراهنة والرامية إلى إبطال عقدي الهبة موضوع النزاع من حقّ كلّ شخص تضرّرت حقوقه من العقد المراد إبطاله سواء أكان من ورثة من أبرم العقد المطعون فيه أو غيرا، وأسست قضاءها على النظرية العامّة للبطلان في ما يخصّ استيفاء العقد لأركانه الجوهرية.

وحيث أنّ إعادة تكييف محكمة القرار المنتقد الوقائع المعروضة عليها وتنزيل النصوص القانونية المنطبقة على حالة البطلان المتعهدة بهالا يعدّ من قبيل خرق واجب الحياد في مادّة الاثبات المحمول عليها بالفصل 12 من مجلّة المرافعات المدنية والتجارية، وإنّما هو من باب تنزيلها حكم القانون على النزاع المتعهدة به والذي هو من صميم عملها، فلا يتوقّف اعتماد المحكمة فصلا قانونيا ينطبق على النزاع على إثارته من الخصوم أو تأسيس القيام عليه ولا يحول اعتماد مؤسسة قانونية اختلّ أحد شروطها دون تطبيق النصوص القانونية الملائمة.

وحيث وبالإضافة إلى ذلك فإنّ اعتماد محكمة القرار المنتقد أحكام النظرية العامّة للبطلان بما في ذلك الفصل 64 من مجلّة الالتزامات والعقود لم يترتّب عنه تكوين أو إحضار حجج للمعقب ضدّهما وإنّما كان في إطار ما يقتضيه التعليل والتسبيب القانوني السليم والمستساغ لقرارها، لارتباط الأحكام المذكورة وثيق الارتباط بالأحكام المتعلقة ببطلان الالتزام متى انعدت إحدى أركانه القانونية وتحديدا المحل لسبق التفويت في العقار الموهوب للمعقبة الأولى لفائدة المعقب ضدّهما، فلا تثريب على المحكمة المذكورة حين اعتمدته إذ لا تعارض في ذلك مع موجبات مبدأ حياد القاضي المدني في مادّة الاثبات مناط الفصل 12 م م م ت أو مع مفهوم الحياد المطلق.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية أنّ "كلّ حق عيني لا يتكوّن إلاّ بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم. وإبطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نيّة واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجّل."

وحيث ولئن لم يحدد المشرع مفهوم الغير بمجلة الحقوق العينية،إلاّ أنّ ما يمكن استخلاصه منها أن الغير هو من اكتسب حقا على عقار دون أن يعلم بالعيوب التي يمكن أن تطال انتقال الحق أولا وأن يكتسب هذا الحق بالاستناد إلى الترسيم المدون بالسجل العقاري ثانيا، وهما شرطان متلازمان فإن انتفى أحدهما زالت صفة الغير حسن النية وتزول معه تبعا لذلك الحماية المقررة بموجب الترسيم.

وحيث يقوم مفهوم حسن النية بمجلة الحقوق العينية على عنصرين اثنين، أولهما بجهل حقيقة التصرف فيكون الشخص حَسن النية في مادة العقارات إذا كان يجهل حقيقة التصرف الذي سيقوم به وبأنه سيؤول إلى حرمان صاحب العقار الحقيقي من ملكه فيكون متصرفا في موضوع التعاقد عن حسن نية

وثانيهما ان يجهل العيوب التي يمكن ان تعتري سند بائع العقار بأنه مهدد بالإبطال أو الفسخ أو نحوه من العيوب التي يمكن أن تشوب التعاقد الناقل للملكية والتي إن كان عالما بها ينتفي عنه جهل عيوب السند وبالتالي شرط حسن النية، ويكون معيار حسن النية هو الجهل الكلي لجميع أنواع العيوب التي قد تؤدي إلى بطلان التصرف الناقل للملكية سواء كان البطلان مطلقا أو نسبيا وإن مجرد الشك في سلامة التصرف ترفع حسن النية عن المشتري ويعتبر سيء النية الذي لا يستحق الحماية لان حسن النية يقتضي جهل الغير للعيوب أو الأسباب المؤدية الى إبطال الترسيم الذي اعتمد عليه وتأسس عليه في اكتساب حقه على العقار.

وحيث يعد الغير حسن النية إذا انتقل إليه الحق المكتسب على العقار وهو غير عالم بحقيقة التصرف الذي من شأنه حرمان المالك الحقيقي من حقوقه وبأنه غير عالم أيضا بالعيوب التي قد تطال السند في التصرف وإمكانية إبطاله أو فسخه وبصفة عامة أن يجهل العيوب أو الأسباب التي قد تؤدي إلى إبطال الترسيم الذي اعتمد عليه في اكتساب حقه على العقار، غير أن المشرع لا يكتفي بهذا المعيار الذاتي في العلم أو الجهل بالعيب والمرتبط بذات الشخص وإنما أضاف إليه شرطا موضوعيا يتمثل في "الاعتماد على الترسيمات الواردة بالسجل" وبذلك تتوفر حسن النية بجهل العيوب أولا وبالرجوع إلى الترسيمات الواردة بالسجل ثانيا.

وحيث ولئن كان إثبات سوء النية عملا قانونيا دقيقا وأمرا عسيرا لتعلقه بالنوايا الخفية للأطراف المتعاقدة فإنها تتحدد بالنظر إلى ملابسات تحرير العقد الناقل للملكية وتبرز إلى الخارج بعنصر معرفة عيوب التعاقد سواء تلك المتعلقة بشخص البائع وعدم صفته في إبرام البيع أو بعيوب السند، فمن يؤسس شراءه على عقد باطل لا يمكنه أن يستند إلى ترسيمه بالسجل العقاري لاكتساب الحق، فالترسيم بالسجل العقاري لا يكسبه الشرعية القانونية ولا يصيره نافذا وصحيحا إذا كان انتقال الملكية باطلا من أساسه بما يخول المتضرر طلب إبطال البيع وشطب الترسيم لأن الترسيمات الادارية يمكن التشطيب عليها متى اتضح أنها انبتت على أوراق باطلة يستثنى من ذلك الترسيم المؤسس على حكم صادر بالتسجيل عن المحكمة العقارية عملا بالفصل 337 م ح ع، وعليه فإن دعوى إبطال التصرف القانوني المرسم لعيب أو جهل في أحد أركانه والتشطيب على الترسيم تبعا له تظل ممكنة القيام ويعارض بها الغير سيء النية.

وحيث ما دام المعقبون خلفا عاما لمورثهم الجامع الذي انجرّت لهم حقوق منه على العقار موضوع النزاع بموجب عقد الهبة الأول المبرم لفائدة المعقبة الأولى وعقد الهبة الثاني المبرم من هذه الأخيرة لفائدة بقيّة المعقبين، فإنّه لا تثريب على محكمة القرار المنتقد حين استخلصت من ذلك عدم توفر صفة الغير حسن النيّة في جانبهم وعدم تمتعهم بالحماية القانونية التي أقرّها له الفصل 305 م ح ع.

وحيث لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه ويتعيّن لما تقدّم ردّ المطعنين المثارين ورفض مطلب التعقيب أصلا على ذلك الأساس.

وحيث خاب الطاعن في طعنه ويتجه حجز معلوم الخطية المؤمن تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 30 أكتوبر 2024 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر المتألفة من رئيستها السيدة ***** والمستشارين السيدة ***** والسيدة ***** بمحضر المدعى العام السيدة ***** ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة.*****

وحرر في تاريخه