ع/س
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العدل
محكمــة التعقيــب

الحمـد لله

*عـ35276.2016ـدد القضيــة
تاريخــه :23-06-2016

أصـدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 03/03/2016 من الأستاذ ***** **المحامي لدى التعقيب.**

نيابة عن:

الوكالة العقارية ** في ش م ق مقرها بـ3 نهج *****

ضد:

1)ورثة ع.و وهم أرملته ا.م أرملته س.و

وأبناؤه منها م و ي و ح و ش و ن و م و ع.م و ش.

2)ورثة م.م وهم ارملته ف.ع وأولاده منها ف و ع و ن و م مقرهم جميعا *** محل مخابرتهم بمكتب الأستاذ ****** الكائن *******

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عـ16430ـدد الصادر بتاريخ 19/01/2013 عن محكمة الاستئناف بمدنين.

والقاضي : بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل باقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفة في شخص ممثلها القانوني بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

الواقع الاعلام به بتاريخ 23/02/2016 بواسطة عدل التنفيذ *****

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بتاريخ 17/03/2016 بواسطة عدل التنفيذ *****.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق الواقع تقديمها حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من الأستاذ ****** نيابة عن المعقب ضدهم والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

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

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع أوضاعه وصيغه القانونية مما يتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبني عليها قيام المدعين في الأصل (المعقب ضدهم حاليا) لدى ابتدائية مدنين عارضين بواسطة محاميهم الأستاذ ****** أنه مما في ملكهم قبل الحكم بالتسجيل العقار الكائن بعمادة ***** والذي يمسح 4894 م م والموافق للقطعتين عـ225ـدد وعـ228ـدد موضوع الرسم العقاري عـ15909ـدد مدنين والذي انتفع من هذا الترسيم هي المدعى عليها المعقبة بموجب الحكم الصادر عن دائرة التسجيل الاجباري بالمحكمة العقارية بتاريخ 28/11/2001 بناء على مطلب التسجيل عـ10062ـدد م ع الذي كان المدعون طرفا فيه بصفة مصرح وقد أقر ذلك الحكم كما هو مذكور بحيثياته بأن الملكية في الأصل لورثة ع.و وقد اعتمدت المحكمة العقارية في حكمها مع ذلك لصالح المتداخلة لديها المدعى عليها في قضية الحال عقد شراء هذه الأخيرة من مجلس ولاية مدنين مؤرخ في 14/07/1990 والذي آلت له الملكية بدوره بمقتضى عقدي معاوضة مع المدعوة س.و إحدى الوريثات وهما العقدين المؤرخين على التوالي في 04/04/1973 وفي 20/02/1974 والحال أن المورث الأصلي للمصرحين ع.و ليس له من الورثة من هو بهذا الاسم "س" مما يجعل حكم التسجيل قد انبنى على خطأ وكان على المحكمة العقارية أن تتحرى أكثر قبل الحكم في الأصل لأن س هذه التي أمضت كتبي المعاوضة مع مجلس ولاية مدنين في حق نفسها ووكالة عن بقية ورثة ع.و ليست من ورثة ع.و (المالكين الأصليين والحقيقيين للعقار) إنما هي كما هو ثابت بمضمون وفاتها أنها

بنت ع.و وبالتالي لا علاقة استحقاقية لها بالعقار موضوع حكم التسجيل المذكور أعلاه وأن تسجيل العقار باسم المدعى عليها يمثل ضررا فادحا للمدعين وقد اقتضى الفصل 337 م ح ع أن كل شخص تضررت حقوقه من تسجيل أو ترسيم ناتج عن حكم بات بالتسجيل لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقار وإنما له في صورة الخطأ الحق في القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى شخصية في غرم الضرر لذلك طلب المدعون الإذن تحضيريا بتكليف خبير في الشؤون العقارية لتقرير قيمة العقار موضوع الرسم العقاري عـ15909ـدد مدنين لمعرفة قيمة الضرر الحاصل لهم والزام المطلوبة بدفعه لهم مع تغريمها بمقدار 1000د أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية بمدنين الحكم عـ9962ـدد بتاريخ 12/02/2007 القاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعين مائة واثنين وعشرين ألفا وثلاثمائة وخمسون دينارا لقاء الضرر الحاصل لهم كتغريمها لهم بمائتي دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

فاستأنفته المطلوبة في الأصل بواسطة محاميها الأستاذ**** استنادا إلى أن تسجيل العقار انبنى على اكتساب المجلس الجهوي ملكية العقار بموجب التقادم المدعم بكتبي معاوضة واستنادا إلى

أن الحكم المنتقد جانب الصواب حين اعتبر العمل الاجتهادي والقانوني للمحكمة خطأ على معنى الفصل 337 م ح ع وطلبت النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف بمدنين قرارها عـ12805ـدد بتاريخ 28/04/2010 يقضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفة في شخص ممثلها القانوني بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

فتعقبته المطلوبة في الأصل بواسطة محاميها الأستاذ ****** ناسبة له الخطأ في تطبيق وتأويل الفصل 337 ومخالفة الفصل 46 م ح ع ومخالفة الفصل 123 م م م ت للهضم الواضح لحقوق الدفاع وضعف التعليل.

وصدر القرار التعقيبي عـ58915ـدد بتاريخ 21/05/2011 بالنقض والاحالة استنادا إلى أن محكمة القرار المنتقد لم تتناول دفع الطاعنة بالدرس والتمحيص هاضمة حق الدفاع وجاء قرارها ضعيف التعليل ومخالفا للفصلين 337 م ح ع و123 م م م ت.

وبموجب إعادة النشر أصدرت محكمة الاستئناف بمدينين قرارها عـ16430ـدد بتاريخ 19/01/2013 السالف تضمين نصه أعلاه.

فتعقبته المطلوبة في الأصل بواسطة محاميها الأستاذ ****** ناسبة له ما يلي:

1) المطعن الأول: تحريف الوقائع وخرق الفصل 443 م ا ع:

بمقولة أن القرار المنتقد علل قضاءه بإقرار الحكم الابتدائي بأن حكم التسجيل لم يؤسس حكمه على الحيازة المكسبة بل اعتمد عقدي المعاوضة الصادرين بتاريخ 1973 و1974 وهو تعليل انبنى على تحريف صارخ للوقائع ومخالفة لأحكام الفصل 443 م ا ع ذلك أنه من الثابت أن حكم التسجيل عـ10062ـدد المؤرخ في 28/11/2001 سند الدعوى اعتمد المقترح الثاني للقاضي المقرر بتقريره التكميلي في ثبوت الملكية لطاعنة للعقار بتوفر ثلاث عناصر وهي انطباق عقد شرائها من مجلس ولاية مدنين انطباقا كليا على العقار كانطباق عقد شراء مجلس ولاية مدنين وانقضاء مدة التقادم المكسب المخفضة على معنى الفصل 46 م ح ع وبالتالي فإن تعليل القرار المنتقد انبنى على تحريف صارخ للوقائع التي كانت ثابتة بالحجة الرسمية طبق الفصل 443 م ا ع والمتمثلة في ما تضمنه القرار التعقيبي عـ58915ـدد بمعاينة ثبوت توفر تلك العناصر الثلاث المذكورة القاطعة على ثبوت استحقاق الطاعنة للعقار معاينة قضائية وأن القرار المنتقد حرف الوقائع وخالف أحكام الفصل 443 م ا ع مما جعله مستهدفا للنقض.

2) المطعن الثاني: الخطأ في تطبيق وتأويل الفصل 337 م ح ع في مفهوم الخطأ ومخالفة الفصل 123 م م م ت لهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل:

بمقولة أن الطاعنة كانت تمسكت بأن اجتهاد المحكمة لا يعد خطأ على معنى الفصل 337 م ح ع وأنه عوض التصدي بالمناقشة للدفع المذكور في أن المحكمة العقارية لم ترتكب خطأ على معنى الفصل 337 م ح ع حتى تكون الدعوى متجهة، فإنه محكمة القرار المنتقد لم تتناول مسألة الخطأ ومفهومه وبيان توافره عند الاقتضاء وهو ما جعل قضاءها مخالف للقانون لاستناده إلى خطأ واضح في تطبيق وتأويل الفصل 337 م ح ع بسبب الخطأ في مفهوم الخطأ على معنى الفصل المذكور. وزيادة على ذلك فإن القرار المنتقد جاء خارقا للفصل 123 للهضم الواضح لحقوق الدفاع وضعف التعليل الواضح بسبب اغفال محكمة القرار المنتقد التصدي للدفع بأن المحكمة العقارية لم ترتكب خطأ بحكمها بالتسجيل لفائدة الطاعنة وبأن الخطأ على معنى الفصل 337 م ح ع لا يمكن أن يتعلق باجتهاد المحكمة العقارية ولضعف التعليل اقتصار محكمة القرار المنتقد على اعتماد الاعتباط في الانتهاء إلى ثبوت الخطأ في ا لتسجيل كل ذلك بإحجامها عن بيان الأسباب التي اعتمدتها في ذلك وطلب قبول التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه والتصدي للموضوع بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى أو عدم سماعها وتغريم المعقب ضدهم بألفي دينار أجرة محاماة واحتياطيا النقض مع الاحالة.

وحيث رد المعقب ضدهم على تلك المستندات بواسطة محاميهم الأستاذ **** بأن حكم التسجيل انبنى على عقدي المعاوضة الذين تم إمضاؤهما مع المسماة س.و ولم تعتمد محكمة التسجيل التقادم المكسب للملكية واستندت مستندات التعقيب على فرضية أن الطاعنة استندت في تسجيل العقار أمام المحكمة العقارية على التقادم المكسب للملكية فبالرجوع للحكم العقاري يتضح أن المحكمة العقارية أسست حكمها على ملكية المسماة س للعقار بوصفها أحد ورثة ع.و في حين أن حجة وفاة هذا الأخير تفيد أنه لم يخلف من بين ورثته امرأة باسم س وهو الخطأ الذي انبنى على أساسه حكم التسجيل الذي تضرر منه المعقب ضدهما وهو خطأ يفتح باب التعويض المدني طبق أحكام الفصل 337 م ح ع وطلب رفض التعقيب أصلا.

المحـــكمة

عن المطعن الأول المأخوذ من تحريف الوقائع وخرق الفصل 443 م ا ع:

حيث تنسب المعقبة لمحكمة القرار المنتقد تحريف الوقائع معتبرة أن ما عللت به محكمة الموضوع قضائها من كون حكم التسجيل لم يؤسس قضاؤه على أحكام الفصل 46 م ح ع هو مخالف لما تضمنه حكم التسجيل ومبني على تحريف للوقائع بما يجعل قضاءها مخالف لأحكام الفصل 443 م ا ع.

وحيث من الثابت أنه من مهام محكمة الموضوع ومن صميم اختصاصها فهم الوقائع وتقدير الأدلة المعروضة عليها والاجتهاد في فحصها وسبر ما اشتملت عليه من العناصر لغاية تكوين رأيها وبناء الأساس الذي تقيم عليه قضاءها دون أن تكون رهينة المراقبة من محكمة التعقيب شريطة أن يكون التأسيس لقاعدة الحكم مبناه الوقائع الصحيحة الثابتة بالأوراق وتطبيق القانون تطبيقا سليما.

وقد تبين من أسانيد القرار المطعون فيه أنه خلافا لما ورد بالمطعن فإن محكمة الموضوع أحسنت فهم الوقائع واستنادا لما له أصل ثابت بأوراق القضية وتفحصت حكم التسجيل عـ10062ـدد بتاريخ 28/11/2001 وبينت ما انبنى عليه الحكم المذكور الذي لم يؤسس حكمه على الحيازة المكسبة مثلما تدفع به الطاعنة وانما أسسته على عقدي المعاوضة الصادرين بتاريخ 1973 و1974 دون تحريف منها للوقائع ولا خرق لمقتضيات القانون لتستخلص وفي نطاق سلطتها التقديرية والصلاحيات التي أوكلها لها المشرع النتائج القانونية الس وعللت قرارها تعليلا مستساغا مستمدا مما له أصل ثابت بالملف وأضحى المطعن غير مؤسس على مستند صحيح وتعين رده.

عن المطعن الثاني المأخوذ من الخطأ في تطبيق وتأويل الفصل 337 م ح ع ومخالفة الفصل 123 م م م ت لهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل:

حيث تنعى المعقبة على محكمة القرار المنتقد عدم تناول مسألة الخطأ ومفهومه وبيان توفره مهملة دفعها بانتفاء الخطأ في حكم التسجيل.

وحيث من المعلوم أن الفصل 337 من م ح ع تبنى الخطأ كأساس لقيام مسؤولية المستفيد من التسجيل وفي ذلك توسع من المشرع في مفهوم الفعل الضار فيكفي تبعا لذلك أن يقيم المتضرر الحجة على أن عملية التسجيل قد ألحقت به ضررا نتيجة الخطأ الذي ارتكب في حقه وأن تتوفر رابطة سببية بين هذا الخطأ وذلك الضرر حتى تقوم مسؤولية المستفيد من حكم التسجيل ويحصل المتضرر على التعويض وقد تبين من أسانيد القرار المنتقد أن محكمة الموضوع تبينت توفر شروط قيام مسؤولية المعقبة بوصفها المستفيدة من عملية تسجيل العقد موضوع الرسم العقاري عـ15909ـدد نتيجة الخطأ الذي انبنى عليه حكم التسجيل عـ10062ـدد والذي استند إلى عقدي معاوضة لفائدة مجلس ولاية مدنين من طرف إحدى الوريثات حال أنه تبين كونها ليست من الورثة، وتحققت من الرابطة السببية بين الخطأ المذكور والضرر اللاحق بالمعقب ضدهم واستخلصت وجاهة طلب التعويض خلافا لما ورد بالمطعن، وعللت قرارها تعليلا سليما ومستساغا دون خرق للقانون ولا هضم لحقوق الدفاع واتجه رد المطعن لعدم وجاهته.

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة ا لشورى يوم الخميس 23 جوان 2016 عن الدائرة المدنية **الرابعة** المتركبة من رئيسها السيد ال**منصف الكشو** وعضوية المستشارتين السيدتين **شادية الصافي ونجوى الغربي وب**محضر المدعي العام السيدة **لطيفة العرفاوي** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني.

وحـــرر في تاريخـــه