

قام المدعي بالتشكي بالمطلوبة الاولى من اجل جريمة بيع ما لا يملك وادينت من اجل ذلك بصورة باتة مبينا ان البيع الصادر عنها كان لفائدة شقيقها ***** وابن شقيقها ***** ما ينزع عنهما قرينة حسن النية وهو بيع فاقد المحل بموجب ابطاله وفق احكام الفصول 551 و 562 و 32 م ا ع.

وقد تولى المطلوب بيع جميع الالف سهم من 18900 جزء على الشياح في العقار للمدعو ***** بموجب الكتب الخطي المؤرخ في 5/9/2001 والمطلوبين جميعا يعلمون علم اليقين ان المرأة ***** باعت للمدعي جميع منابها الشائع في العقار موضوع الرسم عدد ***** 2 وقد حضروا اعمال البحث والتحقيق الجزائي وما تعمد هم التعامل في العقار الا لمنع العارض من التحوز بمشتراه وطلب لذلك الحكم بابطال عقد البيع المبرم بموجب الكتب الخطي المؤرخ في 29/12/1997 كابطال عقد البيع المبرم بين ***** الى ***** المؤرخ في 5/9/2001 والاذن لحافظ الملكية العقارية بالتشطيب على الترسيمات العقارية المدرجة بناء عليه.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 32298 بتاريخ 9/2/1004 برفض الدعوى بناء على استيفاء العقد المطلوب ابطاله مقومات صحته وعدم توفر عنصر سوء النية في جانب المشتري.

فاستأنفه المدعي.

واصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها عدد 45758 بتاريخ 27/10/2010 باقرار الحكم الابتدائي.

فتعقبه.

واصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 76407 بتاريخ 31/12/2013 بالنقض مع الاحالة استنادا لافتقاد العقدين المطلوبين ابطالهما للموضوع لتسلطهما على ملك الغير الذي سبق البيع له.

واعيد نشر القضية.

واصدرت محكمة الاحالة قرارها المبين نصه بطالع هذا بناء على ان بيع ملك الغير لا يعد باطلا بطلانا مطلقا باعتبار ان موضوعه ممكن من حيث طبيعته وقدره ماله يجوز معه الاستناد في طلب ابطال عقدي البيع على اساس غياب الموضوع فضلا على عدم ثبوت سوء النية في جانب المشتري فتعقبه الطاعن ناعيا عليه:

1/ تحريف الوقائع:

قولا انه جاء بالحكم المطعون فيه ان البيانات المضمنة بالرسم العقاري لا تفيد ترسيم حق المستأنف وتقيده قيادا احتياطيا حتى يمكن معارضة الغير بها والحال ان السجل العقاري تضمن التنصيص على قيد احتياطي للدعوى بالرسم العقاري عدد ***** تم نقله بالرسم العقاري عدد 75621 بتاريخ 28 جانفي 1999 وعليه فان القيد الاحتياطي المذكور يجعل المتعاملين على الرسم العقاري فاقدين لحسن النية.

2/ خرق احكام الفصول 19 م م ت و 325 و 576 م ا ع.

قولا ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت انه ليس للطاعن صفة في طلب ابطال البيع والحال انه تضرر من عقد البيع المذكور بصفة مباشرة نظرا لتسلطه على عقار سبق ان اشتراه من البائعة فضلا على قيامه جزئيا ضد هذه الاخيرة في بيع ملك الغير وادينت من اجل ذلك وقد استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار انه في صورة بيع نفس الشيء لشخصين فان البيع يعد فاقد المحل الذي هو واحد اركان صحة العقد.

3/ خرق الفصل 242 م ا ع.

قولا ان العقد المراد ابطاله لم ينعقد على الوجه الصحيح نظرا لتعلقه بملك الغير وبالتالي فان المحكمة تكون قد خرقت احكام الفصل 242 م ا ع حيث سوت بين العقد المراد ابطاله والباطل بطلانا مطلقا والعقد الصحيح المنتج لاثاره ونقض الالتزام الناشيء عن العقد لا يكون برضاء المتعاقدين فقط وانما ينتج لذلك في الصور المقررة في القانون واهمها صورة بطلان الالتزام من اصله طبقا الفصل 325 م ا ع اذا خلا من احد اركانه او حكم القانون ببطلانه في صورة معينة وعليه فان تطبيق مبداء نسبة العقود انما يهم العقود الصحيحة الناجزة ولا يمكن ان يسحب ذلك المبدأ على العقود الباطلة مطلقا والا اصبحت هذه الاخيرة متمنعة بقرينة الصحة من العقد الصحيح نفسه.

4/ ضعف التعليل:

قولا ان الحكم المطعون فيه كان ضعيف التعليل كما اعتبر ان المشتريين لم يكونا على علم بتفويت البائعة في ذات العقار والحال ان البحث في حسن البتة من عدمه يكون في جانب البائعة وليس المشتريين عملا باحكام الفصل 576 م ا ع هذا وان بيع ملك

الغير جريمة على معنى الفصل 292 م ح ولا يمكن اعتبار التصرفات المكونات لجنة باطلة بطلانا نسبيا بل هي باطلة بطلانا مطلقا وقد خالفت المحكمة حجية الجزائي على المدين وكان عليها التقيد بما ال اليه النزاع الجزائي خاصة فيما يتعلق بوجود تواطئ بين الاطراف المتعاقدة بهدف الاضرار بالمعقب.

وطلب لذلك قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الاحالة.

المحكمة :

عن كافة المطاعن لتداخلها ووحدة القول فيها:

حيث يعيب الطاعن على محكمة القرار المنتقد عدم الاستجابة للدعوى وابطال عقدي البيع محل النزاع رغم ثبوت سوء النية في جانب المشتريين لعلمهم بسبق تفويت البائعة له في عقار التداوي.

وحيث يستبان بالرجوع الى القرار المنتقد ان محكمة الاساس اعتبرت انه لم يتوفر باوراق القضية ما من شأنه ان يفيد علم المشتريين بسبق شراء المستانف للعقار موضوع البيع وان صلة القرابة الرابطة بين البائعة الاولى والمشتريين منها لا تعتبر قرينة قوية على علمهما بسبق التفويت في ذات العقار لطاعن طالما ان تلك القرينة لم تتدعم بعناصر موضوعية تؤكدها.

وحيث مما لا شك فيه ولا جدال حوله بالرجوع الى اوراق القضية ان اطراف العقدين المطلوب ابطالهما تجمعهم صلة القرابة وقد استقر العمل القضائي على اعتبار تلك الصلة قرينة على العلم بوضعية المتعاقد بشأنه وقول محكمة القرار المنتقد في هذا الخصوص ان لا مجال لاخذ تلك القرينة بعين الاعتبار طالما لم يقع تعزيزها بعناصر اخرى من شأنها ان تقيم الدليل على سوء النية في جانب معاقدي البائعة لا يستقيم ضرورة انه وان لم يضع المشرع على كاهلها تكوين او اتمام حجج الخصوم تسهيلا عليها في اداء مهمتها وفصل القضايا المطروحة لنظرها الا ان ذلك لا يعنى تجريرها من صلاحية البحث واستجلاء الحقيقة بل ان ذلك من مشمولات اختصاصها وفقا لاحكام الفصل 86 م م م تالقائلة انه لها " اذا رأت لزوم اجراء ابحاث معينة من سماع بينات... او غير ذلك من الاعمال الكاشفة للحقيقة ان تاذن للقاضي المقرر باتمامها"

فيدها ليست مغلولة ونظرها ليس مشلولا في الدعوى باعتبار ان حسم النزاع في الاصل هو من صميم عملها وكان من المتعين على محكمة القرار المنتقد بهذا المنظور ان تستفرغ الجهة في البحث والتقصي للجزم بقيام سوء النية من عدمه على ضوء ما تنجزه من تحقيقات وطالما لم تفعل فانها تكون قد جعلت حكمها عرضة للنقض على هذا الاساس.

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف ب**** لاعداد النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 17 افريل 2017 عن الدائرة المدنية الاولى المترتبة من رئيسها السيدة ***** و عضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتب الجلسة السيد *****.

وحرر في تاريخه