

## قرار تعقيب مدني عدد 1968

مؤرخ في 17 أكتوبر 2006

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 25 جانفي 2006 من الاستاذة :

\*\*\*\*\*

**في حق :** ج \*\*\*\*\* المعينة محل مخابراتها بمكتب محاميتها .

**ضد :** (1) س \*\*\*\*\*- المعين محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ \*\*\*\*\*.

(2) المكلف العام بنزاعات الدولة.

**في حق :** إدارة الملكية العقارية.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع19918دد الصادر بتاريخ 15 نوفمبر 2005 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي "بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية الطاعنة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبالاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المقدمة الى كتابة هذه المحكمة بتاريخ 17 فيفري 2006 والمبلغة نسخة منها الى المعقب ضدهما بتاريخ 14 فيفري 2006 بواسطة عدل التنفيذ بتونس الاستاذ \*\*\*\*\* حسب رقمه ع03265دد.

وبعد الاطلاع على نسخة القرار المطعون فيه وعلى الوثائق التي اوجب الفصل 185 م م م ت تقديمها وعلى تاريخ ايداعها بكتابة المحكمة.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من محامي المعقب ضده الاول الى كتابة المحكمة في 13 مارس 2006 والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا اذا ما سلم

شكلا مع الاشارة خاصة الى عدم مراعاة احكام الفقرتين سابعا وثماننا من الفصل 6 جديد من م م م م ت والاذن بحجز الملف.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العامة المحررة بتاريخ 10 ماي 2006 والرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز. وبعد المفاوضة القانونية :

**من حيث الشكل :**

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية فهو مقبول شكلا.

**من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية حسبا اثبته القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الاول الان لدى محكمة تونس الابتدائية عارضا بواسطة محاميه انه اشترى من المرأة فافة القميري واخويها منانة والهادي جميع مناباتهم في عدة عقارات ومن بينها العقار المسمى احلام 38 موضوع الرسم العقاري 508799 تونس بحجج عادلة مؤرخة على التوالي في 7 اوت 1992 و 21 اوت 1992 كما صدر عن البائعين كتب تكميلي محرر في 1992/12/28 تلبية لطلب الادارة الجهوية للملكية العقارية لغاية ترسيم شراواته الثلاثة وقد تولت الادارة المذكورة ترسيم شراواته الثلاثة وحجة الفريضة المؤرخة في 05 افريل 1994 وسلمت له بعد ذلك شهادة ملكية متعلقة بالرسم 508799 وذلك بتاريخ 06 ديسمبر 1994 لكن الادارة تراجعت في ذلكم الترسيم وانتهى نائبه الى طلب الاذن للسيد حافظ الملكية العقارية بترسيم عقود شراء موكله الثلاثة والكتب التكميلي بالرسم المذكور واعتبار تلك الشراوات مسطرة على جميع منابات البائعين فافة ومنانة والهادي ابناء المرحوم محمد القميري كترسيم حجة الفريضة المشار اليها وتغريم المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ادارة الملكية العقارية لفائدة موكله بما لا يقل عن 500 دينار اتعاب تقاض واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه وحفظ الحق في ما زاد على ذلك.

وحيث قضت محكمة البداية بالزام المدعي عليه المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ادارة الملكية العقارية بترسيم حجج شراء المدعي لعقار التداعي المحررة في 7 اوت 1992 و 21 اوت

1992 و 31 اوت 1992 والرسم التكميلي لهما المحرر في 28 ديسمبر 1992 على يد العدلين محمد الهادي الجديدي وعبد الحق العاصمي وحجة الفريضة المحررة في 3 افريل 1994 بواسطة العدلين الصادق الحلوي وعبد القادر العاصمي بالسجل العقاري عد508799دد تونس س 2 كالزامه بان يؤدي للمدعي مبلغ ثلاثمائة دينار اتعاب تقاض واجرة محاماة معدلة وحمل المصاريف القانونية عليه بناء على ان الترسيم كان وجيها ومطابقا للقانون والتراجع في ذلك الترسيم ليس له أي سند قانوني صحيح.

وحيث استأنفت المتداخلة في الطور الابتدائي الطاعنة الآن الحكم المذكور ملاحظة ان الحكم الابتدائي لم يكن في طريقه وانها تتمسك بطلب تشطيب الترسيمين الواقعين على التوالي لفائدة فافة القميري وسمير النايلي لانه يستفاد من جميع الوثائق المدلى بها ان الملاك الاصلي لما فوت لابنته في 18 ماي 1990 في 10.000 جزء لم يعد انذاك يملك فيه سوى 7594 جزءا باعتبار البيعين السابقين فالاول لفائدة ابنه عمر في حدود 12.800 د والثاني لفائدة المستانفة في حدود 21.016 جزء بتاريخ 15 مارس 1986 وما كان للمدعو سمير ان يستفيد باكثر مما تملكه البائعة له وما كان لادارة الملكية ان ترسم البيعين المذكورين خاصة وان المستانفة اودعت مطلب ترسيم شرائها منذ 23 افريل 1986 اما شراعات المدعو سمير النايلي فلم يقع ترسيمها وكل ما في الامر انه حصل على شهادة ملكية سلمت خطأ من الادارة واعلمته فيما بعد بعدم ترسيم بيوعاته وهو ما حصل بالنسبة للمستانفة وعليه يكون الفاصل بالنسبة لعقود الطرفين هو تاريخ التسجيل وانتهى الى التمسك بالدعوى وقد قضت محكمة الدرجة الثانية باقرار الحكم الابتدائي على ان الترسيم الواقع لفائدة المستانفة لاحق للترسيم الواقع لفائدة فافة وسمير وان الغير لا يعارض بالحقوق الا من تاريخ ترسيمها عملا بالفصل 305 ح ع وانه طالما وقع ادراج الشراعات في السجل العقاري وتسليم شهادة ملكية فقد اصبحت من الحقوق المكتسبة التي يمكن صاحبها من المعارضة بها و التعلل بان الادارة تراجعت عليه ثابت كما انه على فرض ثبوته لا يوهن الترسيم الذي استوفى شروطه وانجرت به حقوق للغير وتعلل المستانفة بانها طلبت الترسيم منذ 1986 ونص عليه بطرة السجل العقاري لا يكون مانعا قانونيا لاجراء ترسيم لاحق استوفى شروطه طالما ان ذلك المطلب معطل ولا يقوم بالتنصيص عليه بطرة السجل مقام الترسيم ولا يعارض به الغير.

وحيث تعقبت المستانفة المذكورة ذلك القرار فصدر القرار التعقيبي عد1063دد بتاريخ 19 سبتمبر 2000 بالنقض مع الاحالة على اساس:

1/تحريف الوقائع لتناقض الحكم وخطئه الواضحين بين الاشارة الى ترسيم عقود المدعي كانها واقعة ثابتة وبين قيام هذا الاخير في طلب الترسيم.

2/ضعف التعليل باعتبار ان تحرير العقد التكميلي يفيد ان عقود البيع الاصلية تضمنت اخلالات اوجب الفصل 377 م ح ع اثباتها.

3)مخالفة القانون بعزوف القرار عن مناقشة التعويضات الصادرة عن المالك الاصلي الذي حل ورثته محله عملا بالفصل 241 و87 م ا ش ومخالفة الفصول 377 و388 و391 م ح ع.

وحيث اصدرت محكمة الاحالة قرارا بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى بناء على ان شراء المستانفة كان اودع لدى ادارة الملكية العقارية في تاريخ سابق الايداع المدعي وقد اشر على ذلك بطرة الرسيم ولم يتخذ قرار نهائي في شان ذلكم الايداع وخول الفصل 391 م ح ع لحافظ الملكية العقارية ان يتولى من تلقاء نفسه اصلاح الخلل الصادر عنه وطالما لم تتعلق بالعقار في تاريخ الاصلاح حقوق للغير فانه يمكن لادارة الملكية العقارية تدارك الخلل الصادر عنها خصوصا وقد تفتنت لوجود مطالب ترسيم سابقة لملف المدعي ومتعلقة بنفس الموضوع وبالتالي فلا تثريب عليها في اعتمادها الفصل 391 م ح ع وتدارك الخلل الصادر عنها.

وحيث تعقب المعقب ضده الاول الان القرار المذكور ناسبا له مخالفة وسوء تطبيق القانون فنقضت محكمة التعقيب ذلك القرار بتاريخ 13 فيفري 2004 تحت عد27733دد بناء على انه يستفاد من الفصل 391 م ح ع ان اصلاح الترسيم يقتصر على الأخطاء المادية الناتجة عن سهو او غلط دون ان يتخطاها الى اصل الحق لان في هذا التخطي مسا لمبدا المفعول الحفظي للترسيمات الا ان ادارة الملكية العقارية توسعت في هذا الفهم ليشمل الترسيم من اصله وهذا يؤول الى المس لمبادئ مسك السجل العقاري وللمبدا الحفظي الذي تمتاز به الترسيمات والذي يستمد به صاحب الحق الامان والاطمئنان على حفظ حقوقه بالترسيم وقد اعطى المشرع مقابل هذا لحافظ الملكية

العقارية صلاحية التحقق من صحة تلك الحقوق وشرعيتها قبل الاذن بترسيمها (الفصلان 389 و390 ع).

وحيث تم اعادة نشر القضية واصدرت محكمة القرار المعقب الان قرارها ذاك والسالف تضمين نصه بالطالع بناء اساسا على ان اصلاح الترسيم الوارد به الفصل 391 ح ع انما يقتصر على الأخطاء المادية الناتجة عن سهو او غلط دون ان يتجاوزها الى اصل الحق.

وحيث تعقبت الطاعنة ذلك القرار ناعية عليه :

### 1/تحريف الوقائع وضعف التعليل :

بمقولة انه جاء في القرار المطعون فيه ان الدعوى في الاصل كانت في طلب الحكم بالابقاء على ترسيم شراء العارض (المعقب ضده الاول) والحال ان الطلب الذي جاءت به عريضة الدعوى هو طلب الاذن بترسيم حجج شرائه لا طلب الابقاء على الترسيم ويتضح من ذلك ان الطالب يقر بواقعة ثابتة وهو ان عقود شرائه لم تكن مرسمة في تاريخ قيامه بالدعوى اضافة الى ان الحكم الابتدائي جاء بالزام المكلف العام بالترسيم لا بالابقاء على الترسيمات وفي كل ذلك تحريف من القرار الاستئنافي للوقائع ومضمون الطلبات ومنطوق الحكم.

### 2/سوء تطبيق احكام الفصل 391 ح ع :

بمقولة ان الاستناد الى هذا الفصل في غير طريقه لان الدعوى تتعلق بطلب ترسيم حجج شراء وليس بالابقاء على هذه الحجج مرسمة بالسجل العقاري موضوع النزاع بما يجعل مناقشة قرار حافظ الملكية العقارية الرجوع في الترسيمات خارجا عن موضوع الدعوى.

### 3/خرق احكام الفصل 388 م ح ع :

بمقولة ان مناقشة قرار حافظ الملكية العقارية القاضي بالرجوع في الترسيمات لا يكون في اطار دعوى مدنية وانما في نطاق دعوى في الطعن في قرارات ادارة الملكية العقارية طبق اجراءات الفصل 388 ح ع امام المحكمة العقارية.

### 4/عدم الاختصاص الحكمي لمحكمة القرار المعقب للطعن في قرارات ادارة الملكية العقارية :

بمقولة ان الموضوع من اختصاص المحكمة العقارية على معنى الفصل 388 ح.ع ولذا فالمحكمة قد تجاوزت اختصاصها وهو ما يتجه معه نقض قرارها عملا بالفصل 175 م م م ت.

#### **5/ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع :**

بمقولة ان المحكمة اهملت الرد عن عدة دفعات جوهرية لها تاثير على وجه الفصل ومنها مخالفة الحجج موضوع طلب الترسيم لاحكام الفصل 377 ح ع لعدم تنقيحها على البيانات الوجوبية المتعلقة بشهادة محرري العقد بانهم اطلعوا على الرسم العقاري واعلموا الاطراف بحالته وتدارك حافظ الملكية العقارية بتحرير كتب تكميلي في ذلك لا يمكن ان يزول به البطلان كما ان الشراءات مخالفة للفصلين 241 م ا ع و 87 م ا ش فالدعوى سابقة لاوانها لان لموضوع ليس اجرائيا وانما متعلقة استحقاق منابات بما ان الطالب قد اقر بان الشراءات لم تكن مرسمة كما اثار الطاعة لدى محكمة القرار المعقب موضوع سابقة ترسيم شرائها بموجب حكم بات مما يجعل القيام الحالي قد تم تجاوزه لتعلق حقوق الغير بالمنابات موضوع حجج شراء المعقب ضده الاول المطلوب ترسيمها.

#### **المحكمة :**

#### **عن المطعن الاول :**

حيث فضلا على ان محكمة القرار المعقب قد تعهدت بالقضية في حدود ما تسلط عليه النقض بمقتضى القرار التعقيبي عد 27733د بما جعل نظرها مقصورا على المسألة القانونية المتعلقة بتاويل الفصل 391 من م ح ع دون سواها من المسائل وكان قولها في غير ذلك من قبيل عرض اطوار القضية طبقا هو مثبت باوراقها بما يجعل ما ينسب اليها من تحريف للوقائع غير ذي موضوع فانه تبين بالاطلاع على الحكم الابتدائي ان المدعي فيه قد طلب حسب اخر تقرير قدمه القضاء بالاذن لحافظ الملكية العقارية بالابقاء على الترسيم الصادر عنه وهو ما يجعل هذا المطعن الاول مردودا.

#### **عن المطعن الثاني :**

حيث ان ما اجاز المشرع بالفصل 391 م ح ع لحافظ الملكية العقارية ان يتولاه من تلقاء نفسه من اصلاح الخلل الصادر عنه وتدارك الاخطاء المادية الحاصلة في العقود المحررة منه انما ينبغي ان لا يطلأ اصل الحقوق المرسمة فينال منها او يزيل ترسيمها بفعل رجوع منه فيها او تشطيب او محو او ابطال.

وحيث بناء على ذلك فان ما تولاه حافظ الملكية العقارية من رجوع في ترسيم شراوات المعقب ضده الاول انما فيه خرق للفصل 391 م ح ع في وان محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت ان اصلاح الترسيم الوارد به ذلك الفصل ينبغي ان يقتصر على الأخطاء المادية الناتجة عن سهو او غلط دون ان يتجاوزها الى اصل الحق انما تكون قد احسنت تطبيق الفصل المذكور بما يتعين معه رد هذا المطعن كسابقه.

#### **عن المطعين الثالث والرابع :**

حيث ان ما اناطه الفصل 388 ح ع بنظر المحكمة العقارية امام الطعن في قرارات حافظ الملكية العقارية الراضة بصفة نهائية او المؤجلة لترسيم او تشطيب على ترسيم او حط من ترسيم او تعديل ترسيم وقع طلبه بصفة قانونية او الراضة او المؤجلة لتسليم شهادت الملكية الى من له الحق فيها او الشهادت في الترسيم لمن يطلبها.

وحيث ان صورة قضية الحال هي غير تلك الواردة بالفصل المذكور بما لا مجال معه للقول ان الموضوع ينضوي ضمن الفصل المشار اليه وان النظر فيه قد تجاوزت معه المحكمة مجال اختصاصها.

وحيث بات هذان المطعان في غير طريقيهما فتوجب ردهما.

#### **عن المطعن الاخير :**

حيث ان محكمة القرار المنتقد بما هي محكمة احالة انما هي مقيدة بالنظر في ما تسلط عليه النقض عملا بالفصل 191 م م ت ولذا فانه لا وجه لان تتعى عليها الطاعنة ضعف تعليل او خرق حقوق دفاع ان هي لم تجب عما اثير لديها ولم يكن له تاثير على وجه الفصل في ما شمله النقض.

## **ولهذه الأسباب**

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن. وصادر هذا القرار بحجرة الشورى في 21 نوفمبر 2006 عن الدائرة المدنية الرابعة المتألفة من رئيسها السيد محمد العفاس والمستشارين السيدين محسن الذواوي وعماد الدرويش بمحضر المدعي العام السيد محمد بوبكر وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية عبداوي.

**وحرر في تاريخه**