

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع2019 / 76651 دد القضية

تاريخه : 2020/10/14

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ 2019/05/14

من طرف الأستاذ "ع.ف."

نيابة عن : "ح.الج." قاطن ...

ضدّ : 1- "ع.الج." قاطن ... نائبه الأستاذ "ف.اله."

2-"ن.الج." قاطنة ... نائبها الأستاذ "الم.الذ."

طعنًا في القرار الاستئنائي المدني عدد 28806 الصادر بتاريخ

2018/06/06 عن محكمة الاستئناف بـ

والقاضي نهائيًا بقبول الاستئنافين الأصلي و العرضي شكلا وفي

الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و حمل المصاريف القانونية عليه و تغريمه

لفائدة المستأنف ضدهما بأربعمائة دينار (400,000) لقاء أتعاب التقاضي و

أجرة المحاماة

الواقع الاعلام به بتاريخ 2019/04/29 بواسطة عدل التنفيذ
"ث.ب."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة نسخة منها للمعقب
ضدهما بتاريخ 2019/06/07 بواسطة عدل التنفيذ
وعلى نسخة الحكم المطعون فيه و على بقية الوثائق الواجب تقديمها
وفق مقتضيات الفصل 185 من م م ت
و على تقرير الرد على تلك المستندات المقدمة من الأستاذ "ف.
اله." نيابة عن المعقب ضده الأول و من الأستاذ " الم. الذ." نيابة عن
المعقب ضدها الأولى و الرامية الى طلب رفض التعقيب أصلا
و على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة الرامية الى
طلب قبول التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز

وبعد المفاوضة طبق القانون:

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق
أحكام الفصول 175 و 185 وما بعده من م م ت مما يتعين قبوله من هذه
الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الان) لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضا بواسطة نائبه انه اشترى من المطلوب في الاصل مورث المعقب ضدهم الان قطعة ارض صالحة للبناء مساحتها 305,76 جزء من القطعة عـ1252 دد المشمولة بالرسم العقاري عـ دد تونس س2 بموجب عقد بيع محرر في 04 افريل 1971 وقد رفعت عدة قضايا بين الطرفين في القسمة انتهت بصدر القرار الاستئنافي عـ86849 دد بتاريخ 30 ديسمبر 1991 قاضي بقسمة القطعة عـ1252 دد موضوع الرسم العقاري عـ دد تونس س2 على ان يمتاز هو بالمقسم البالغة مساحته 305,76م وقد تولى ابن المدعى عليه المدعو الاعتراض على الحكم المذكور قضى فيه بقبول اعتراضه شكلا وأصلا والغاء مفعول الحكم المذكور باعتبار أن هذا الاخير اشترى من والده المطلوب كامل القطعة عـ1252 دد واحدها رسم عقاري عـ دد وقد أثبت الاختبار المجرى في قضية القسمة أن شراءه يتمثل في الجزء القبلي من القطعة عـ1252 دد من المنطقة المشمولة بالحكم العقاري المتولد عنه الرسم العقاري عـ دد تونس وأن التنصيص صلب عقد شرائه على ان البيع من مشمولات القطعة عـ673 دد كان من باب الغلط المادي لعدم تطابق الحدود والمساحة كما ان القطعة عـ673 دد تولى المطلوب في الأصل مورث المعقب ضدهم التفويت فيها لابنته حسب شهادة الملكية مضييفا أنه تعرض لعملية تحيل من المطلوب الذي فرط فيما كان باعه له طالبا على ذلك الاساس تكليف خبير لتقدير قيمة المبيع في الوقت الحاضر ثم الحكم بالزام المطلوب بأن يؤدي له تلك القيمة.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عـ36129 دد بتاريخ 02 جانفي 2012 يقضي ابتدائيا برفض الدعوى وابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الاصل

بتغريم المدعي لفائدة المدعى عليه بـ300 دينار لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة.
بناء على ان المطالبة بالقيمة العقارية الحالية غير مستساغ لمخالفة احكام الفصل
377 م ح ع.

فاستأنفه المدعي في الأصل استنادا الى أن الفصل 377 عيني الذي أسست
عليه المحكمة قضاءها لا ينطبق على قضية الحال لأن الأمر لا يتعلق بتسجيل حكم
بل بتعرضه للتحويل من قبل البائع مستندا في ذلك لأحكام الفصل 639 من م ا ع .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف بـ قرارها

عـ20146دد الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 2015 يقضي بقبول الاستئناف الاصيلي
والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء من جديد
بالزام المستأنف ضدهم كل في حدود منابه في الارث بان يؤديا للمستأنف المبالغ
التالية :

(1) 107.046,000 دينار لقاء قيمة المبيع موضوع عقد البيع المبرم بينه
وبين المرحوم
في 04 افريل 1971 والمسجل
بالقبضة المالية في 08 سبتمبر 1983

(2) 400,000 دينار لقاء اجرة الاختبار المعدلة.

(3) 400,000 دينار لقاء اجرة محاماة واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع
مالها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية عليهما حسب النسبة المذكورة ورفض
الاستئناف العرضي موضوعا.

فتعقبه المحكوم عليهما بالأداء بواسطة نائبهما الأستاذ "الذ." ناسيين له
خرق القانون و تحريف الوقائع و هضم حقوق الدفاع .

فصدر القرار التعقيبي عدد 38215 بتاريخ 2017/04/04 بالنقض مع الإحالة بناء على أن دعوى الضمان مناط الفصل 631 م ا ع لا تمضي الا بتوفر شرط تسلط الشغب أو الحرمان على ذات المبيع الأمر الذي لا يتوفر في قضية الحال باعتبار أن شراء المعقب ضده لا يتعلق بالقطعة عدد 1252 و بناء على انتفاء ركن سوء النية في جانب البائع مورث المعقبين .

و بموجب طلب إعادة النشر المقدم من الأستاذ "الش." نيابة عن المدعي في الأصل أصدرت محكمة الاستئناف بقرارها عدد 28806 بتاريخ 2018/06/06 السالف تضمين نصه أعلاه .

فتعقبه المدعي في الأصل بواسطة نائبه الأستاذ "ف." ناسباً له ما

يلي :

المطعن الأول: تحريف الوقائع

بمقولة أن محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أن كلا البيعين الصادرين من الهالك "الص.الج." لفائدة الطاعن و لفائدة المعقب ضده الأول لا يتعلقان بنفس العقار وهو تأسيس مجرد لأن المسألة لا يمكن حسمها الا باجراء اختبار يتولى تطبيق حجج شراء الطرفين و البحث في مدى انطباقهما و لم تسعى المحكمة الى البحث في ذلك بما يجعل قضائها متسماً بتحريف الوقائع .

المطعن الثاني: خرق حقوق الدفاع

بمقولة أن الخطأ الذي تسرب لعقد الطاعن بخصوص عدد القطعة لا يمكن أن يؤدي الى حرمانه من التعويض عن القطعة التي تعاقد بشأنها خاصة وأنها تنتمي الى نفس الرسم العقاري .وقد تمسك الطاعن بالاختبار

المجرى في اطار قضية القسمة و الذي قام بتطبيق حجج الطرفين و أكد أن القطعة موضوع الاقتناء هي موضوع التداعي تحت عدد 1252 و انطباقها حدا و موقعا ووصفا و أكد أن ما ورد بالعقد من أن موضوع البيع هو القطعة عدد 673 هو من باب الغلط لعدم انطباق القطعة المذكورة حدا و مساحة و أن اعتبار المحكمة أن تقرير الاختبار المذكور لا عمل عليه مخالف للحقيقة و أن الغائها الاستقراء الوارد بتقرير الخبير المذكور و دون أن تقيم دليلا على استبعاده يمثل خرقا لحقوق الدفاع .

المطعن الثالث :ضعف التعليل

بمقولة أن عنصر سوء النية في التفويت بالبيع من الهالك ثابت لأنه على فرض أن المبيع الخاص بالطاعن تعلق بالقطعة عدد 673 فان البائع تولى التفويت في كامل العقار بقطعيته عدد 1252 و عدد 673 الأولى لابنه المعقب ضده الأول و الثانية لابنته المعقب ضدها الثانية و لم يترك للمعقب ما يمكن أن يتسلمه مقابل شرائه وهو ما يعكس سوء النية .ولا مجال للقول بأن البيع تم بعد صدور حكم بات في كف الشغب لأن أحكام كف الشغب لها صبغة وقتية و لا تتعلق بالبت في مسألة الاستحقاق و كان القرار المطعون فيه معيبا بضعف التعليل .

المطعن الرابع :خرق حقوق الدفاع و ضعف التعليل

بمقولة أن الطاعن كان تمسك بطلب تكليف خبير لتطبيق حجج الطرفين و بيان مدى انطباق شراء المعقب على القطعة عدد 1252 و رفضت المحكمة طلبه بتعلة عدم ثبوت ملكيته للعقار حال أن تكليف خبير هو الأساس المفصلي للبت في الدعوى خاصة وأن الأمر يتعلق بخطأ مادي في عدد القطعة المباعة التي تم وصفها بصفة دقيقة حدا و موقعا بخصائص تميزها عن باقي القطع و أن رفض طلب اجراء الاختبار لم يكن مبررا بما

يؤدي الى خرق حقوق الدفاع و ضعف التعليل الموجب للنقض. و طلب قبول التعقيب شكلا و أصلا و النقض مع الإحالة.

المحكمة

عن جملة المطاعن لترابطها و اتحاد القول فيها

حيث أسس المعقب طعنه على أن القطعة موضوع مشتراه هي ذاتها موضوع التداعي الحاملة عدد 1252 و على توفر عنصر سوء النية في جانب البائع مورث المعقب ضدّهم لقيامه بالتفويت في ذات المبيع . وحيث تبين من أسانيد القرار المنتقد أنه تضمن تحريفا و ضعفا في التعليل فالمدّعي في الاصل يملك بموجب الشراء في سنة 1971 وأنه تم حرمانه من مشتراه من البائع له بعد أن أعاد التفويت في العقار لابنه في سنة 1991 وهو البيع الذي تم إخفائه من البائع له و من المعقب ضدّه الذي اعترض على حكم القسمة بين المدّعي – الطاعن- و البائع له مورث المعقب ضدّهم و لم تقع إثارة ملكية المعقب ضده الا بعد القسمة وإخفاء متعمد للعقد المبرم بين هذا الاخير ووالده وهو ما يبرز سوء النية ويفتح الحق للطاعن في الاستناد للفصل 631 من م ا ع لطلب التعويض و كان على محكمة الموضوع الوقوف على تلك العناصر للتحقق من توفر ركن سوء النية في جانب البائع مورث المعقب ضدّهم الذي استغل عدم ادراج الطاعن لمشتراه بالرسم العقاري للتفويت فيه لابنه المعقب ضده كقيامه بالتفويت في القطعة عدد 673 لابنته المعقب ضدها بما لا يترك للطاعن أي إمكانية لتسلم مشتراه وهي مسألة غفلت محكمة الحكم المطعون فيه عن تمحيصها و

ترتيب النتائج القانونية عليها بتعويض الطاعن عن قيمة المبيع غير أن التقدير لا يمكن ان يكون في تاريخ القيام بالدعوى في سنة 2010 وإنما في تاريخ التحقق من الطاعن أنه لم يعد بإمكانه الرجوع على العقار وذلك في سنة 1998 تاريخ صدور القرار الاستئنافي الاعتراضي القاضي بإلغاء مفعول حكم القسمة المعارض عليه الذي كان اعتبر مبيع الطاعن الآن يتمثل في القطعة عدد 1252 و لأن نفي استحقاق الطاعن للقطعة موضوع التداعي كان بموجب القرار الاستئنافي الاعتراضي وهو التاريخ المعتبر في تقدير القيمة المستحقة في التعويض و قد جانبت محكمة القرار المنتقد الصواب في ما انتهجته و أساءت تعليل قضائها بما يوجب النقض

و حيث رد المعقب ضده الأول على تلك المستندات بواسطة نائبه بأن شراء المعقب لا يتعلق بالقطعة موضوع التداعي بما يجعل شرط دعوى الضمان مناط الفصل 631 من م ا ع غير متوفر و أن عنصر سوء النية غير ثابت و القيام على الورثة في غير طريقه لرفضهم التركة و طلب رفض التعقيب أصلا .

و حيث ردت المعقب ضدها الثانية على تلك المستندات بواسطة نائبها بعدم تعلق شراء المعقب بالقطعة موضوع النزاع كعدم توفر شروط الفصل 631 من م ا ع و غياب عنصر سوء النية كما أن القيام على الورثة في غير طريقه لكونهم تولوا التصريح برفضها و طلب رفض التعقيب أصلا.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض القرار
المطعون فيه و إحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ للنظر فيها مجددا
بهيئة أخرى و اعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه
و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 14 أكتوبر 2020 عن
الدائرة المدنية الرابعة برئاسة السيد
المستشارتين السيدتين و
المدعي العام السيد و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة
و بحضور
و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه