

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2017/09/28 تحت عدد 5012 من طرف الاستاذ "م.د"
المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن: 1/ "ك.ج" 2/ "ل.ج" 3/ "ل.ج" 4/
"أ.ج" المعينين محل مخابراتهم بمكتب محاميهم الاستاذ
"م.د" الكائن بعدد **

ضد : 1/ "م.ج" المعين محلا لمخابراته مكتب نائبه
الاستاذ "س.ش" المحامي لدى التعقيب الكائن بعدد **
**

2/ "ز.ت" القاطنة بنهج عدد ** فيلا رقم
** 3/ "م.ج" القاطن بنهج
عدد ** فيلا رقم **

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 83788 الصادر بتاريخ
2017/05/31 عن المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف
لاحكام النواحي الراجعين لها بالنظر و القاضي نصه" قضت
المحكمة نهائيا بقبول الإستئناف الأصيل و العرضي شكلا و في الأصل
باقرار الحكم الإبتدائي و اجراء العمل به و تخطية المستانفين بالمال
المؤمن و حمل المصاريف القانونية على المحكوم عليهم و تغريم
المستانفين لفائدة المستانف ضده الاول بثلاثمائة دينار لقاء اتعاب
التقاضي و اجرة المحاماة .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة "ا.ع" حسب محضرها
عدد 23110 بتاريخ 2017/10/23 .

و على نسخة الحكم المطعون فيه و على جميع
الاجراءات والوثائق المقدمة في 2017/10/27 حسب
مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .

و بعد الاطلاع على تقرير الرد على مستندات التعقيب المقدم من الاستاذ "س.ش" في حق المعقب ضده الاول بتاريخ 2017/11/22 .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا والنقض و الاحالة .

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و المؤيدات التي تضمنها الملف قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الاول بواسطة نائبه عارضا انه ابرم مع والده و والد المطلوبين "ص.ج" عقد بيع فوت له بموجبه هذا الاخير في 370 م م من العقار الكائن بغابة و قد تعذر عليه ترسيم عقد البيع المذكور لدى ادارة الملكية العقارية التي طالبت بالادلاء بكتب تكميلي يتم التنصيب فيه على عدد الرسم العقاري بعد ان تم تسجيل القطعة موضوع البيع و اصبحت تحمل عدد الرسم العقاري . و باعتبار وفاة البائع رفض ورثته ابرام كتب تكميلي مع المدعي لذلك فهو يطلب الاذن تحضيريا بتكليف خبير لتطبيق العقد و التثبت من مدى شموله للرسم العقاري المذكور ثم القضاء بالزام المدعى عليهم بابرام كتب تكميلي يتم بموجبه التنصيب على ان موضوع البيع يتعلق بكامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد و في صورة امتناعهم في ظرف شهر من صدور الحكم فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام الكتي التكميلي بين الطرفين والاذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه كالزام المدعين باداء اتعاب التقاضي و المحاماة .

و حيث بعد استيفاء الاجراءات قضت محكمة الناحية ابتدائيا في القضية عدد 25024 بتاريخ 2016/11/11 بالزام المدعى عليهم بابرام كتب تكميلي يقع التنصيب صلبه على تعلق البيع موضوع العقد المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدلي الاشهاد "ع.م" و "م.ع" بتاريخ 1988/01/29 يتعلق بكامل

العقار موضوع الرسم العقاري عدد و في صورة امتناعهم في ظرف شهر من تاريخ اعلامهم بهذا الحكم طبق القانون فاعتبار الحكم يقوم مقام الكتب التكميلي و الاذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه . كالزام المدعى عليهم بان يؤدوا المبالغ المالية التالية :

1/ ستمائة و خمسين دينار اجرة الاختبار الماذون به المعدلة .
3/ مائتي دينار اتعاب تقاضي و اجرة محاماة . و حمل المصاريف القانونية عليهم و منها اجرة رقيم الاستدعاء للجلسة و قدرها واحد و سبعون دينارا و مليمات 398 و قبول الدعوى المعارضة شكلا و رفضها اصلا .

فاستأنفه المحكوم عليهم و اصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن عدده و تاريخه و نصه اعلاه .

و حيث عقب المستأنفين القرار الاستئنافي المذكور ناعين عليه :

المطعن الاول : خرق الحكم لمبدأ الاختصاص الحكمي خرق الفصلين

22 و 23 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية :

قولا انه على اثر قيام المدعين امام محكمة الناحية عارض الطاعنون الان هذا القيام و تمسكوا بعدم اختصاصها و قد اجابت محكمة الحكم المطعون فيه عن هذا الدفع , مستندة على جزء من الفصل 23 من م م م ت أي ان المحكمة توقفت في تطبيق جزء من النص القانوني في حين ان الفصل كل لا يتجزأ . و انه بالرجوع الى تنمة هذا الفصل يتضح و ان المشرع حدد القاضي طريقة تحديد قيمة الشيء و ذلك باعتماد قيمته يوم رفع الدعوى في حين ان المحكمة اعتمدت قيمة العقار زمن ابرام العقد الذي يعود الى سنة 1988 و وفق ما تم التنصيص عليه صلب عقد البيع فكان تقديرها غير صائب خاصة و ان العقد تم ابرامه منذ اكثر من 30 سنة . الا ان المحكمة لم تطلب تقدير قيمة العقار من اهل الخبرة و بالتالي فان الملف خلو من أي سند يؤكد و ان قيمة العقار اقل من سبعة آلاف دينار زمن القيام بالدعوى . وهو ما يجعل الحكم الاستئنافي انبنى على خرق واضح للقانون و الاختصاص الحكمي ما يجعله حريا بالنقض .

المطعن الثاني : خرق الحكم موضوع الطعن لاحكام الفصول 308 و

305 و 322 و 350 من م ح ع :

قولا انه سبق للمعقبين ان دفعوا لدى الطور الابتدائي بكون المرحوم صالح الجمعاوي سبق ان تقدم بمطلب تسجيل بتاريخ 1987/04/18 افضى الى صدور حكم بالتسجيل عدد 39435 بتاريخ 1987/09/26 . و

ان المعقب ضده الاول على علم بالقضية و لم يتداخل في الاجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 350 من م ح ع و ان العقد مبرم منذ 1988 دون ان يقع ترسيمه طبق القانون . و ان الحكم بالتسجيل له مفعول تطهيري و لا يمكن لمن سبق له شراء هذا العقار التمسك بالملكية بعد ان وقع تسجيله باسم مورث المعقبين و لم يقم المعقب ضده بالاعتراض او التداخل في هذا الملف . و انه عملا باحكام الفصل 308 من م ح ع فان العقد يعتبر لاغيا لعدم ترسيمه طبقا للقانون و عدم تطبيق المعقب ضده لاحكام الفصل 350 من م ح ع . الا ان المحكمة المطعون في حكمها التفتت عن هذا المطعن و لم تثره او تخض فيه بل انها حرفت هذا المطعن وتطرقت الى دفع لم تقع اثارته من أي طرف من اطراف النزاع وهو سقوط الدعوى بمرور الزمن . و ان المحكمة قد خالفت القانون حين حرفت مطعن المعقبين ما يجعل هذا الحكم حريا بالنقض

المطعن الثالث : بطلان العقد لانبائه على الغبن و التغيرير

قولا ان عملية البيع بين المعقب ضده الاول و مورث المعقبين لم تكن مستوفية لكافة شروطها لا سيما الثمن ذلك ان عملية البيع اتسمت بالتغيرير و استغلال الظرف الصحي لمورث المعقبين للتاثير عليه و حمله على التفويت في العقار بثمن بخس من المرجح ان مورثهم لم يتسلمه , كما ان اخفاء العقد لمدة 27 سنة فيه كثير من الريب الى جانب قيام مورثهم بطلب تسجيله في سنة 1987 و لم يعترض عليه او يتداخل فيه المطعون ضده الاول لذلك فاهم يطلبون نقض الحكم الاستئنافي حتى يتمكنوا من اثبات بطلان العقد بعد الاستدلال بالملف الطبي .

المطعن الرابع : سوء التعليل

قولا ان المحكمة لم تجب عن جميع الدفوع كما انها رفضت طلب تعيين خبير لتقدير قيمة العقار لمعرفة مرجع النظر الحكمي .

و انتهى نائب المعقبين الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة

و حيث في رده على مستندات التعقيب قدم الاستاذ "س.ش" اعلام نيابته عن المعقب ضده الاول صحبة تقرير في الاجال و حسب الصيغ القانونية فهو مقبول شكلا اما من حيث الاصل فقد تمسك بان قيمة العقار محددة صلب العقد مما يجعل المحكمة المختصة هي محكمة الناحية . كما ان طلب ابطال البيع لعدم ترسيمه بالرسم العقاري لا يستقيم طالما انه لا

يوجد أي نص قانوني يرتب البطلان في حالة عدم الترسيم . اما بخصوص الدفع ببطلان عقد البيع لانبناؤه على غبن مردود باعتبار ان والدة المعقب ضده الاول و شقيقه "م" صرحا عند التحرير عليه علمهما بعملية التفويت لفائدة المعقب ضده الاول و يكون هذا الاخير هو من قام بتشديد محلا للسكنى على الارض موضوع البيع و انتهى نائب المعقب ضده الاول الى طلب رفض التعقيب اصلا ان استقام شكلا .

المحكمة

عن المطعن الاول المتعلق بخرق الحكم لمبدأ الاختصاص الحكمي خرق الفصلين 22 و 23 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية حيث خلافا لما تمسك به نائب المعقبين فان تحديد قيمة الشيء المتنازع فيه يستمد من مضمون العقد و ليس من القيمة التي ال اليها في تاريخ القيام .

و حيث ان مرجع النظر الحكمي لطلب ابرام كتب تكميلي لعقد بيع يتعين حسب قيمة موضوعه ما دام مفعول الكتب المراد ابرامه يتسلط عليه مباشرة , و طالما كان الشيء المتنازع فيه معين القيمة صلب العقد فان المحكمة تاخذ بهذه القيمة و لا ضرورة لتعيين خبير لتقديرها . و حيث لا تثريب على محكمة الحكم المطعون فيه اقرارها اختصاص محكمة الناحية بالنظر في الدعوى طالما كان موضوعها مقدرًا بعقد البيع وهو اقل من سبعة الاف دينار و اتجه بناءا عليه رد المطعن .

المطعنين الثاني و الرابع خرق الحكم موضوع الطعن لاحكام الفصول 308 و 305 و 322 و 350 من م ح ع و ضعف التعليل : حيث لا جدال ان العقارات المسجلة تنظمها احكام خاصة جاء بها العنوان الثاني من مجلة الحقوق العينية و التمسك بتطبيقها امام قضاة الاصل يوجب عليهم الرد السليم و التعليل القانوني للمطاعن المثارة بخصوصها .

و حيث ان ما تمسك به نائب الطاعنين امام محكمة الحكم المطعون فيه يتعلق بالمفعول التطهيري للتسجيل الذي يسري على كل الحقوق التي نشأت قبل تقديم مطلب التسجيل , الا ان المحكمة تعرضت الى السقوط الذي لم يكن موضوع دفع من الطاعنين , و كان عليها التثبت

من تاريخ نشأة الحق لفائدة المعقب ضده الاول وهو تاريخ ابرام عقد البيع لفائدته و تاريخ تقديم مطلب التسجيل من طرف البائع له , فيكون صاحب الحق الناشئ بعد تقديم المطلب و قبل صدور الحكم بالتسجيل في موقع المتداخل الذي لا يمس الحكم من حقوقه التي تبقى قابلة للترسيم المتزامن مع الحكم اذا ما تداخل في مطلب التسجيل , او الترسيم اللاحق وهو الترسيم الاداري لدى ادارة الملكية العقارية اذا لم يقدم تداخله في المطلب عملا باحكام الفصل 350 من م ح ع .

و حيث ان عدم جواب المحكمة المطعون في حكمها عن هذا الدفع بغض النظر عن وجاهته و اثارها لمسالة السقوط التي لم يتمسك بها الطاعنون يجعل حكمها ضعيف التعليل مستهدفا للنقض من هذه الناحية .

المطعن الثالث بطلان العقد لانبائه على الغبن و التغيرير

حيث ان التمسك بطلب ابطال عقد البيع بناء على الغبن و التغيرير لا يكون في اطار الدعوى الحالية التي موضوعها الزام و رثة البائع بابرام كتب تكميلي لعقد بيع, اعتبرت المحكمة المطعون في حكمها و في نطاق اجتهادها المطلق انه عقد صحيح منتج لاثاره القانونية و لا تثريب عليها فيما ذهبت اليه و اتجه رد هذا المطعن .

حيث افلح الطاعنون في طعنهم و اتجه اعفائهم من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليهم

لذا و لهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض الحكم المطعون فيه و احالة القضية على المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لاحكام النواحي الراجعين لها بالنظر , للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى.

وصدر القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 12 نوفمبر 2018 عن
الدائرة المدنية الاولى برئاسة السيدة
السيدة و السيد
و بمحضرة المدعي العام السيدة
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر في تاريخه