

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار عد57452دد

تاريخه : 2019/01/22

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2017/12/04 تحت عد776دد من الأستاذ م
ف. المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: ح ز.

قاطن ب...

ضد: ن ز.

قاطنة ب...

نائبها الأستاذ ع س.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عد1063دد الصادر بتاريخ 2016/11/03 عن المحكمة
الابتدائية ب بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها.

والقاضي: "قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل
بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع
معلومها إليه وتغريم المستأنف ضده لفائدته بمائتين وخمسين دينار (250,000د) لقاء أتعاب
تقاضي وأجور دفاع وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده الأول بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ م ز. حسب محضره ع22877دد بتاريخ 2017/12/28.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2017/12/29 حسب مقتضيات الفصل 185 م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2018/01/29 من الأستاذ ع س. نيابة عن المعقب ضدها والرامي إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

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

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م ت مما يتجه معه قبوله شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها المدعي في الأصل (المعقب الآن) لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضا بواسطة نائبه أنه اشترى من المدعى عليها (المعقب ضدها الآن) كامل مناباتها على الشيعاع من العقار الكائن ب.. موضوع الرسم العقاري ع...دد وجميع مناباتها على الشيعاع في الأرض الفلاحية الكائنة ب... بالمنطقة حرف في القطع 94-201-233-240-265 والتي موضوع الرسم العقاري عدد ... وذلك بموجب حجة عادلة مؤرخة في 2009/10/05 وقد تقدم بطلب ترسيم شراؤه بالرسم العقاري إلا أن طلبه جوبه بالرفض إذ طالبتة ادارة المكية العقارية بالأداء بكتب تكميلي يتم فيه تحديد القطع موضوع البيع بكل دقة فتولى المدعي التنبيه على المطلوبة بموجب محضر تنبيه رسمي وذلك لإلزامها بتحرير كتب بيع تكميلي يحدد في القطع بكل دقة حفظا لحقه إلا أن المدعى عليها لم تحرك ساكنا بل عارضت وامتنعت هذا وقد تسرب خطأ في ذكر عدد 22906 التي سجلت لفائدة المدعى عليها صلب كتب البيع بإبرام كل الكتائب التكميلية التي يتطلبها ادراج

البيع بالرسم العقاري طبق أحكام الفصل 240 م ا ع وطلب اجراء المحاولة الصلحية بين الطرفين ثم في صورة فشلها الحكم بإلزام المدعى عليها بإبرام كتب تكميلي تام الموجبات القانونية يتم فيه تحديد القطع موضوع البيع بكل دقة.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها ع18273دد بتاريخ 2014/09/23 والقاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها بإبرام كتب تكميلي يتم فيه تحديد القطع موضوع البيع بكل دقة وفي صورة التأخير أو عدم الإذعان في ظرف شهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم قابلا للتنفيذ فاعتبار هذا الحكم قائما مقام الكتب التكميلي وتغريم المدعى عليها لفائدة المدعى بمائتي دينار (200,000د) لقاء الأتعاب وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك مصروف محضر التنبيه وقدره أربعة وخمسون دينارا ومليمات 953 (54,353د).

وحيث استأنفت المدعى عليها في الأصل الحكم المذكور بواسطة نائبها طالبة نقضه والقضاء بعدم سماع الدعوى على أساس أن ارادتها قد اتجهت إلى التفويت في القطعة 265 وليس 235 وأن المستأنف ضده قد تسبب بتقصيره في عدم ترسيم مشتراه بالقضية المسحوية وأن القيام ضدها في غير طريقه خاصة أن للمشتري حق القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى التعويض.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المطعون فيه المبين قراره بالطالع ونقضت الحكم الابتدائي وقضت بعدم سماع الدعوى على اعتبار أن عقد البيع سند الدعوى جاء واضح المضمون غير موجب لإبرام كتب تكميلي ولا شيء يثبت حصول خطأ واتجاه إرادة البائع للتعاقد حول القطعة 235 وليس 265.

فتعقبه الطاعن بواسطة نائبه ناسبا له ما يلي:

المطعن الأول: ضعف التعليل ومخالفة الفصل 123 م م ت:

قولاً أن الفصل 123 م م ت يقتضي تعليل الحكم وتبرير منطوقه واقعا وقانونا بما يسوغ استنتاج محكمة الموضوع استنادا إلى مظاهرات ملف القضية لتتمكن محكمة التعقيب من بسط رقابتها القانونية على صحة الأحكام من الناحية القانونية.

واكتفى القرار المطعون فيه بالقول المبسط بأن عقد البيع المطلوب إبرام كتب تكميلي بشأنه كان واضح المطلوب وأن الكتب التكميلي يهدف قانونا فقط لإتمام نقص أو غموض أو بيانات بالكتب الأصلي وأن قول الطاعن بأن ارادة الطرفين المتعاقدين انصرفت لبيع القطعة عـ265دد وليس 235 في غير طريقه لتجرده.

ان هذا التعليل لا يبرر قانونا رد دعوى الطاعن بصورة حاسمة ونهائية والقضاء في شأنها مرة واحدة بعدم سماع الدعوى دون حتى رفضها لتكرار الفرصة مرة ثانية للطاعن لإعادة دعواه عند الضرورة وتفادي النقائص عند الاقتضاء ذلك أن ضرورة إبرام كتب تكميلي مع المعقب عليها مسألة واضحة من خلال حجة البيع نفسها والمتضمنة نقائص وأخطاء طالبت ادارة الملكية بتداركها وتوضيحها وتحديد القطع موضوع البيع ليتمكن الطاعن من ترسيم بيعه بالرسم العقاري والحكم عليه بعدم سماع الدعوى يحرمه نهائيا من هذا الحق.

ان القول من طرف محكمة الموضوع المطعون في قرارها بأن عقد البيع كان واضحا في مضمونه يخالف مظاهرات ملف القضية إذ أنه لم يتضمن عدد الرسمين العقاريين عدد.... وعدد ... المطلوب ادراج حجة البيع في السجلين العقاريين التابع لهما واللذان اقيما استنادا إلى الحكم المسحي عدد 2906 بتاريخ 2009/05/11 المظروف بالملف صحبة السجل العقاري للرسم ... وهو ما يقتضي ضرورة إبرام كتب تكميلي وتوضيحي لتدارك النقص المذكور ولتسهيل عملية ادراج الطاعن لعقد شرائه بالرسمين المذكورين وعلاوة على ذلك فإن حجة البيع تضمنت بيع المعقب عليها لجميع منابها على الشياخ في كامل القطع موضوع الحكم المسحي عدد 22906 الصادر بتاريخ 2009/05/11 بما يعني أن شراء الطاعن لاحقا للحكم المذكور وبتاريخ 2009/10/05 واستنادا إلى حقوق البائعة للطاعن التي تضمنها الحكم المذكور والتي شملها كلها البيع ولذلك لم يبقى للمعقب عليها أي حق في العقارات الصادر في شأنها الحكم المسحي عدد 22906 والذي شمل القطع 94 و201 و233 و235 و240 والتي كانت تملك فيها المعقب عليها بالإرث في والدها وباعت جميع منابها في القطع المذكورة

لطاقن بما يجعل البيع شاملا لمنابها في القطعة عدد 235 والتي ذكرت خطأ في عقد البيع عدد 265 في حين أن هذه القطعة سجلت باسم ب ز. بمفرده ولا تملك فيها المعقب عليها وكان بذلك الخطأ المادي في عقد البيع واضحا وبيننا إلا أن محكمة الموضوع لم تعلق قضائها في هذه المسألة وفي طلب الطاعن تصحيح الخطأ المادي بعقد البيع بموجب كتب تكميلي واعتبرت في تعليل مقتضب وانشائي وفي سطر واحد أن العقد كان واضحا ولا ضرورة لإبرام كتب تكميلي واتجه نقض القرار المطعون فيه.

المطعن الثاني: تحريف الوقائع والقضاء بما يخالف مظروفات الملف:

قولاً أنه وبالوقوف على حيثيات القرار المنتقد يتضح أنه اعتبر أن ما تمسك به المستأنف عليه (أي الطاعن) بخصوص اتجاه ارادة البائع للتعاقد حول القطعة 265 وليس القطعة 235 هو في غير طريقه ومجردا.

وأن ما ورد بعريضة الدعوى وبتقارير الطاعن لدى الطورين الابتدائي والاستئنافي هو عكس ذلك تماما إذ أن الموكل افاد أن ارادة الطرفين المتعاقدين بالبيع والشراء انصرفت إلى التقويت في البيع في مناب المعقب عليها للطاعن في القطعة عدد 235 (المنصوص عليها بالحكم المسحي عدد 22906) وليس القطعة عدد 265 مثلما ورد في حيثيات القرار المطعون فيه وقد أشار الطاعن بعريضة افتتاح الدعوى إلى هذا الخطأ المادي في حجة البيع وظل يدفع بذلك ويؤكد بتقاريره اللاحقة على هذا الخطأ والذي طلب تصحيحه صلب كتب تكميلي ودليل ذلك أن الطاعن اشار بدعواه وبتقاريره إلى أن القطعة عدد 265 هي على ملك الغير وسجلت مسحيا بالحكم عدد 22906 لفائدة شقيق الطرفين ب ز. فقط.

ان الحكم المخدوش فيه التبست عليه الوقائع والطلبات ولم يستوعب كما يجب موضوع الدعوى ومضامين المؤيدات المدلى بها وهي حجة البيع والحكم المسحي عدد 22906 وشهادة الملكية للرسم عدد ... والسجل العقاري للرسم ... ولم يطلع عليها بصورة متأنية وكان تعاطيه مع الدعوى بشكل متسرع مما أدى إلى خلط الوقائع لديه وتحريف موضوع الدعوى وتقارير الطاعن وطلباته بأن التعاقد تم خطأ بخصوص القطعة عدد 265 والصواب الذي انصرفت إليه ارادة المتعاقدين هي القطعة عدد 235 التي تملك فيها البائعة المعقب عليها والتي فوتت في

جميع منابها في تلك القطعة للطاعن وذلك يعتبر مطعنا اضافيا موجب لنقض القرار المطعون فيه.

المطعن الثالث: مخالفة أحكام الفصول 23 و242 و243 و268 من المجلة المدنية: قولاً أنه لا يخفى أن العقد ينشأ وينتج اثاره بموجب الايجاب والقبول بين الطرفين المتعاقدين والاتفاق على أركان العقد وعلى بقية الشروط المباحة طبقاً لأحكام الفصل 23 من م ا ع. و اقتضت أيضاً أحكام الفصل 242 من نفس المجلة أن من عقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون فيما بين المتعاقدين وتبعاً لذلك فإن شروط العقد التي قبل بها المتعاقدان هي شريعة الطرفين وملزمة لهما قانوناً.

واقترضت كذلك أحكام الفصل 243 من م ا ع أنه يجب الوفاء بالالتزامات مع تمام الأمانة ولا يلزم ما صرح به فقط بل يلزم كل ما ترتب على الالتزام من حيث القانون أو العرف أو الانصاف حسب طبيعته.

ونفاذاً لأحكام الفصول المذكورة أعلاه ورجوعاً لشروط عقد البيع المحرر بين الطرفين فإنه تضمن التزام البائعة المعقب عليها وتدركها بكل قائم يقوم على الطاعن كما تلتزم بإبرام أي كتب تكميلي ضروري لهذا العقد.

ونفاذاً أيضاً لشروط عقد البيع فإن المعقب عليها ملزمة بتحرير أي كتب تكميلي أو توضيحي ضروري لعقد البيع المبرم بينهما بتاريخ 2009/10/05.

تضمن عقد البيع المذكور أن المعقب عليها باعت للطاعن جميع مناباتها في القطع عدد 94-201-233-240-265 موضوع حكم التسجيل المسحي عدد 22906 الصادر بتاريخ 2009/05/11 عن لجنة المسح العقاري بالمحكمة العقارية بباجة وهي القطع التي آلت ملكيتها للبائعة للطاعن بموجب الارث في والدها المرحوم حسب بيانات عقد البيع.

وتبعاً لذلك فإن جميع الحقوق التي ترتبت للمعقب عليها بمقتضى حكم التسجيل المسحي عدد 22906 انتقلت ملكيتها كلها للطاعن بموجب الشراء المشار إليه أعلاه ولم تعد مالكة في أي قطعة من القطع المحكوم فيها بالحكم المسحي المذكور.

وأن القطع المحكوم بها لفائدة المعقب عليها على الشياخ ارثا في والدها بموجب الحكم المسحي هي القطع عدد 240-233-201-94 التي انشئ على أساسها الرسم العقاري عدد ... حسبما يتضح من نسخة الحكم المسحي والسجل العقاري للرسم عدد ... المظروفين بالملف كما حكم لها أيضا ارثا في والدها وعلى الشياخ في القطعة عدد 235 التي انشئ في شأنها الرسم العقاري عدد 22758 حسبما يتضح من شهادة الملكية المظروفة في حين أن القطعة عدد 265 حكم فيها للغير ب ز.

شمل البيع جميع حقوق البائعة (المعقب عليها) في القطع عدد 235-240-233-201-94 (ذكرت غلطا ع-265) المحكوم بها لفائدتها بمقتضى الحكم المسحي عدد 22906 حسبما يتضح من حجة البيع المظروفة فإنها لم تعد مالكة مطلقا في تلك القطع بالتفويت فيها بالبيع للطاعن، وان نية الطرفين وقت التعاقد انصرفت إلى شمول البيع لكامل منابات البائعة (المعقب عليها) في جميع القطع موضوع الحكم المسحي عدد 22906 وقد تضمن العقد أن البيع شمل جميع منابات البائعة على الشياخ ارثا في والدها في الأرض الفلاحية الكائنة ب... المنطقة حرف بدليل أيضا مضمون الحكم المسحي اشار إلى أن مطلب التسجيل تضمن طلب تسجيل القطع 240-235-233-201-94 التي تملك فيها البائعة بالإرث في والدها وهي القطع التي تحتوي على أرض بياض وزيتون ومسكن كائنة جميعها ب... منطقة حرف من مثال المسح العقاري وهو الوصف للقطع الذي شمله البيع صراحة و اشار إليه المتعاقدان بحجة البيع في حين أن القطعة عدد 265 التي ذكرت غلطا بعقد البيع هي غير مشمولة به باعتبارها على ملك الغير ب ز. ولا يمكن أن يتضمن البيع التفويت في ملك الغير وأن النية منصرفة في بيع القطعة عدد 235 الراجعة بالملك على الشياخ للبائعة إلا أن الخطأ المادي الذي ارتكبه عدل الاشهاد عند تحرير حجة البيع بتدوين القطعة عدد 265 عوضا عن القطعة عدد 235 نار من حقوق المنوب والانتقاص منها في حين أن العقد تضمن بيع جميع حقوق المعقب عليها في القطع المحكوم بها لها للطاعن بموجب الحكم المسحي عدد 22906 بما يجب أن يشمل وجوبا القطعة عدد 235.

اقتضت شروط عقد البيع أن المعقب عليها ملتزمة تجاه الطاعن بتحرير جميع الكتائب التكميلية والتوضيحية لعقد البيع.

وأنة من جهة أخرى فإن ربط الصلة بين مخالفة القانون والفصول المنظمة للقوة الملزمة للعقد هو ربط غير ذي جدوى ضرورة أن المنطق القضائي الذي انبنى عليه تسبيب محكمة الدرجة الثانية هو منطق يكرس مبدأ أن العقد شريعة الطرفين فما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون في ما بين الطرفين فكان الحكم المطعون فيه معطلا لا يشوبه أي خرق للقانون.

وانتهى نائب المعقب ضده إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن جميع المطاعن لارتباطها واتحاد القول فيها :

حيث تبين من خلال أوراق الملف أن الطاعن كان قد اشترى بموجب عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2009/10/05 من المعقب ضدها جميع مناباتها على الشياح من عقارين الأول يتفق والقطعتين عدد 9 و127 موضوع مطلب تسجيل عدد 21490 مؤرخ في 2008/05/05 والثاني يتفق والقطع عدد 94 و201 و233 و240 و265 موضوع مطلب تسجيل مسحي عدد 2906 مؤرخ في 2009/05/11.

وحيث تبين أنه قد صدر حكم مسحي عدد 22906 بتاريخ 2009/05/11 قضى بتسجيل القطعة عدد 265 لفائدة ب. ز. وقد تولد عن ذلك الرسم العقاري لفائدة المذكور كما قضى الحكم المذكور بتسجيل القطع عدد 94 و201 و233 و240 لفائدة ورثة ع. ز. و منهم المعقب ضدها وقد تولد عن ذلك الرسم العقاري عدد... كتسجيل القطعة عدد 235 لنفس المذكورين أخيرا وقد تولد عن ذلك الرسم العقاري عدد...

وحيث تمسك الطاعن بوجود خطأ تسرب إلى عقده تمثل في ذكر أن المبيع تسلط على القطعة 265 والحال أنه تسلط على القطعة 235 وطلب القضاء بإلزام البائعة له المعقب ضدها بإبرام كتب تكميلي يتم بموجبه تحديد عدد القطعة الصحيح موضوع البيع سند الدعوى غير أن محكمة القرار المطعون فيه نقضت الحكم الابتدائي وقضت بعدم سماع الدعوى مبررة قضاءها بأن طلب ابرام كتب تكميلي هو أمر قد أجازته القانون لإتمام ما نقص او غمض من فصول أو

بيانات وردت بالكتب الأصلي أو ما نقص فيه وهو الأمر غير المتوفر معتبرة أن عقد البيع واضح المضمون.

حيث أن هذا التعليل الذي انتهجته محكمة القرار المنتقد يتجافى ومعطيات الملف الثابتة ضرورة أن كتب الشراء سند الدعوى قد لحقه غموض يستوجب التوضيح ومزيد التحقق ضرورة أنه قد جاء فيه أن البائعة (المعقب ضدها الآن) تولت التفويت في جميع مناباتها الراجعة لها ارثا في والدها ثم جاء عند تحديدها للقطع موضوع البيع ذكر أن من ضمنها القطعة عدد 265 والحال أنها غير راجعة لها ارثا في والدها بل انها على ملك شقيقها ب. بمفرده طبق ما هو ثابت من الحكم المسحي عدد 12960 وقد كانت المحكمة مدعوة أمام هذا التناقض والغموض إلى مزيد التحري والبحث للوقوف على الارادة الحقيقية للأطراف المتعاقدة خاصة وأن البائعة كانت على بينة تامة زمن ابرام العقد بالوضعية الإستحقاقية للقطع المشمولة بحكم التسجيل عدد 22906 لصدوره بتاريخ 2009/05/11 وهو التاريخ السابق لانبرام عقد البيع الحاصل في 2009/10/05.

وحيث ثبت بذلك تجمع ما يكفي من المعطيات بملف القضية الدالة على وجود غموض في خصوص ما تسلط عليه البيع حقيقة وقد كان على المحكمة ازالته بالقيام بأعمال الاستقراء اللازمة على معنى ما تقتضيه أحكام الفصل 86 م م ت ومنها تكليف خبير لاستجلاء الحقيقة وكشفها والحكم وفقها الأمر الذي حادت عنه محكمة الحكم المطعون فيه فجعلت حكمها مستهدفا للنقض بما يتعين معه قبول جميع المطاعن ونقض القرار المطعون فيه.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بباجة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 22 جانفي 2019 عن الدائرة الثانية والثلاثون

المنالفة من رئيسها السيدة وعضوية المستشارتين السيدتين و

بمحضر المدعي العام السيدة

ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه