

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع 75784.2020 دد القضية

تاريخه: 2020/10/27

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب عدد 1149 والمقدم في

2019/04/17 من الأستاذ "م.الك." المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : "ح.ب."

القاطن ... نائبه الأستاذ "م.الك." بمكتبه ...

ضد : "ع.الج." المعين محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ

"م.الن." بمكتبه ...

طعنا في الحكم الابتدائي عدد 13495 الصادر بتاريخ

2019 /01/07 عن المحكمة الابتدائية ببن عروس بوصفها محكمة

استئناف لمحاكم النواحي التابعة لها والقاضي نصه : "قضت المحكمة

نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا و في الاصل بنقض

الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء مجددا بإلزام البائع بإمضاء

الكتب التكميلي لعقد البيع المؤرخ في 1985/08/16 والمسجل بالقباضة

المالية برادس في 2018/03/15 تحت عدد 18100778 وصل عدد

MO21343 واعتبار البيع واقع على 36/523 جزء على الشياح من

العقار المسمى حسينة 05 موضوع الرسم العقاري عدد 24096 بن عروس الكائن ب... على حافة الملك العمومي السكة الحديدية المنجرة ملكيته للمالك "ح.ب." بموجب الشراء من المسماة ج. الغ. " قاطنة ... ينوبها السيد "ع.ج." بموجب تفويض والمدرج بالرسم العقاري المحور عدد 98262 بتاريخ 1992/12/15 مجلد تونس 56 تحت عدد 1183 وذلك في ظرف شهر من صيرورة الحكم قابلا للتنفيذ وفي صورة امتناعه اعتبار هذا الحكم يقوم مقام الكتب التكميلي والاذن لحافظ الملكية العقارية بإدراجه بالرسم العقاري عدد 24096 وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه وتغريم المستأنف ضده لفائدته بثلاثمائة دينار (300د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم ضده ورفض الاستئناف العرضي موضوعا".

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "م.ل." حسب محضره عدد 037990 بتاريخ 2019/04/24.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل برفضه وحجز معلوم الخطية.

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

من حيث الشكل :

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

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والاوراق
التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الآن لدى محكمة
الناحية بين عروس عارضا أن المطلوب فوت بالبيع له في جميع
523/36 جزء على الشياخ من جملة منابه المشاع في العقار ...
موضوع الرسم العقاري عدد 24096 بن عروس وفق الكتب الخطي
المؤرخ في 1985/08/16 وأن ترسيم العقد استوجب إمضاء كتب
توضيحي يخص اسم العقار وعدد الرسم العقاري وعدد الرسم الجديد
وفق توجيه المحضر المؤرخ في 2016/04/26 وان المطلوب لم
يستجب لتلك الدعوى لتحريير الكتب وطلب استنادا إلى الفصول 242 م
اع و39 و125, 128 م م ت وذلك بالاذن بالتحريير تحضيريا على
الطرفين والحكم بإلزام المطلوب بإمضاء الكتب التكميلي لعقد البيع
المؤرخ في 1985/08/16 من العقار المسمى ... موضوع الرسم
العقاري عدد 24096 بن عروس الكائن ... وعلى حافة الملك العمومي
(السكة الحديدية) وفي صورة رفضه اعتبار هذا الحكم يقوم مقام الكتب
التكميلي اطرافا وموضوعا والاذن بإدراجه بسجلات ادارة الملكية
العقارية مع مصاريف التقاضي واجرة محاماة وأجرة محضر التنبيه
وقدره 59.500د والاذن بالتنفيذ المؤقت.

وحيث انه بعد استيفاء الاجراءات القانونية صدر عن
محكمة الناحية بين عروس حكمها عدد 33708 الصادر

بتاريخ 2017/06/07 والقاضي نصه: " قضت المحكمة ابتدائياً برفض الدعوى الأصلية وابقاء مصاريفها القانونية المحمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلاً وفي الاصل بتغريم المدعي لفائدة المدعى عليه مائتي دينار (200.000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة" .

فاستأنفه المدعي وبعد استيفاء الاجراءات القانونية صدر عن المحكمة الابتدائية بين عروس بوصفها محكمة الاستئناف لأحكام محاكم النواحي قرارها المذكور :
وحيث بعد صدور القرار الاستئنافي القاضي بالنقض تعقبه " المطلوب في الاصل "ناعيا على القرار ما يلي :

في المطعن الأول المتعلق بخرق الفصلين 22 و23 م م

م ت :

قولاً من نائب المعقبة ان الفصل 22 م م ت اقتضى أنه "إذا كانت قيمة الشيء المتنازع فيه لا يمكن تعيينها فالمحكمة الابتدائية يمكنها وحدها النظر في الدعوى" وبين أن قضية الحال تهدف إلى إلزام المعقب على إبرام كتب تكميلي وأنه لا يمكن الاستناد إلى قيمة المبيع وقت التعاقد لتحديد الاختصاص طالما أن ذلك مقتصر على عقود التسويغ دون غيرها تطبيقاً للفصل 23 م م ت التي نصت على : " أنه إذا كان الامر في كراء لا نزاع فيه فإن قيمة الشيء المتنازع فيه يحرر بمقدار الكراء السنوي". وان الفصل لا ينطبق لان العقد تعلق بإبرام كتب تكميلي مبينا أن الدعوى غير مقدرة وبالتالي تكون من أنظار المحكمة الابتدائية وأنه كان على المحكمة التصدي لمسألة

الاختصاص وأنه كان على المحكمة التصريح بعدم اختصاص محكمة الناحية مما صير حكمها خارقاً للقانون.

في المطعن الثاني المتعلق بخرق الفصل 402 م 1 ع:

قولاً من نائب المعقب أن منوبه تمسك منذ الطور الأول بسقوط الدعوى بمرور الزمن عملاً بأحكام الفصل 402 م 1 ع" والتي اقتضت أن كل دعوى ناشئة عن تعمير الذمة لا تسمع بعد مضي خمسة عشر سنة". مبيناً أن قاعدة الفصل 402 م 1 ع جاءت عامة ومطلقة إلا ما استثناه القانون بنص وبين خلافاً لموقف المحكمة أن العقد التكميلي عند إبرامه ينشئ التزامات لها تأثير على أصل الحق ضرورة أن انتظار الخصم لمدة تفوق 30 سنة تؤدي إلى تغير الحالة الاستحقاقية للعقار المبيع من حيث المساحة وتحويل الرسم العقاري والمستحقين في العقار وأن مبدأ هو الاستقرار التعاقدية الذي يفرض على طرفي العقد عدم انتظار مدة تفوق 15 سنة للمطالبة بالكتب التكميلية وبين أن القرار التعقيبي عدد 18227 المؤرخ في 1989/9/21 قرار كرس استقرار التعامل ويفرض احترام الأوضاع المستقرة ولا يعذر من يدعي حقاً بسكوته حقة طويلة من الزمن ,, وبين أن القرار المعتمد من المحكمة لاستبعاد الفصل 402 م 1 ع في غير طريقه والحال أن فقه القضاء استقر على أن المطالبة بإتمام موجبات البيع يتسلط عليها السقوط وأن الالتزام الحالي يعود إلى سنة 1985 وأن المحكمة قضت بتجاوز الدفع بسقوط الدعوى بالتقادم مما يجعل حكمها عرضة للنقض.

في المطعن الثالث المتعلق بخرق الفصل 377 م 1 ح ع:

حيث بين نائب المعقب أن الصك المقدم للترسيم يجب ان ينص بالنسبة للشخص الطبيعي على هويته كما وردت بمضمون حالته المدنية أو بطاقة هويته ومقره وجنسيته, وأنه بالعودة للعقد يتضح أنه خلى من ذكر هوية البائع والمشتري المضافة دون تأشير عليها كما أن اسم العقار ومساحته ومحتواه طرأ عليها تغيير ولا وجود لمراجع انجرار ملكية وهو ما يتطلب إبرام عقد جديد وبين ان القضية المفترضة تكون في المطالبة بإبرام عقد جديد بالشروط المنصوص عليها بعقد مبرم منذ 30 سنة خلت وطلب إرجاع الامور إلى نصابها والحكم بنقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة على محكمة الدرجة الثانية بهيئة أخرى.

المحكمة

عن المطعن المأخوذ من خرق أحكام الفصلين 22 و23

م م م ت:

حيث كان المطعن الاجرائي صلب مستندات التعقيب في عدم بسط محكمة الحكم المطعون فيه رقابتها على مدى اختصاص محكمة الحكم المطعون فيه لديها بالرجوع إلى نوع الدعوى ومدى تقديرها.

حيث اقتضى الفصل 21 م م م ت: " أن مرجع النظر في القضايا يتحرر بمقتضى طبيعة الدعوى ومقدار المال المطلوب."

حيث افترض نائب المعقب ان الدعوى المقامة من المعقب ضده غير مقدرة باعتبار أن الطلب لم يكن في مقدار

مالي بل في إلزام منوبه بإبرام عقد تكميلي بعد سبق التعاقد على محل العقد منذ سنة 1985 واعتبر ان محكمة الناحية التي تعهدت بالدعوى غير مختصة حكما لأن الدعوى غير مقدرة وأن المحكمة الابتدائية هي المختصة حكما تطبيقا للفصل 22 م م م ت الذي منح الاختصاص للمحكمة المذكورة إذا كانت قيمة المتنازع فيه غير معينة أو غير قابلة للتعيين .

حيث خلافا لموقف الطاعن فإن عقد البيع المؤرخ في 1985 والمراد إبرام عقد تكميلي لتصحيحه ماديا تضمن ثمن المبيع وهو مقدار أو قيمة قابلة للاعتماد والتقدير وقد استقر فقه قضاء محكمة القانون على ذلك تأصيلا لمبدأ تقدير قيمة الدعوى من قيمة العقود وذلك لتحديد مرجع النظر الحكمي تطبيقا للفصل 21 م م م ت .

حيث إن قول الطاعن أنه لا يمكن الاستناد إلى قيمة المبيع المضمنة بالعقد لتحديد الاختصاص لأن المشرع أجاز تلك القيمة بخصوص عقود التسوية وقصرها عليها قول مردود لأن المشرع أطلق التقدير للمحكمة من العقود عامة ومن غيرها من إمكانات التقدير وأن الثمن المحدد وجوبا في عقد البيع يمكن الاستناد إليه كمعيار لتحديد قيمة الدعوى المالية لتحديد الاختصاص الحكمي. كما أن تخصيص المشرع الفصل 23 م م م ت لتحديد مرجع النظر في عقود التسوية من مقدارها العيني السنوي لا ينفى اعتماد القيمة بالنسبة لباقي العقود مادامت تضمنت مقدارا محددًا لقيمة مادية تمكن المحكمة من تحديد الاختصاص وهو اتجاه استقر عليه فقه القضاء وأقرته الدوائر المجتمعة في قرارها عدد 34428 الصادر في 1997/7/4

وتعين رد المطعن لانعقاد اختصاص محكمة الناحية باعتبار أن ثمن المبيع كان أقل من سبعة آلاف دينار وتعين رد المطعن الاجرائي لو هنه.

عن المطعن المأخوذ من خرق المحكمة للفصل 402 م

اع :

حيث تمسك نائب الطاعن بأن العقد مناط القيام والمراد إلزام المعقب بإبرام عقد تكميلي لتصحيح بعض نقائصه قد أبرم في 1985/08/16 وأن الدعوى المقامة مضى عليها أجل خمسة عشر يوما وأنها دعوى سقطت في تطبيق للفصل 402 م اع .

حيث إن ما ذهبت إليه محكمة الحكم المطعون فيه من عدم انطباق الفصل 402 م اع وهو النص العام على النزاع فيه قراءة سليمة للفصل واجتهاد محمود مصدره أن الفصل 402 م اع حدد أجلا للسقوط واشترط لتطبيقه أن تكون الدعوى معمرة للذمة .

حيث كانت دعوى الإلزام بإبرام الكتب التكميلي لغاية ثابتة وهي تلافي النقائص الطارئة على الكتب الخطي المحرر سنة 1985 والذي وهو على حالته لا يمكن إدراجه في الرسم العقاري وأن الأصل في الامور وتنفيذا للالتزامات الماضية بين الأفراد أن يستجيب المعقب وديا لطلب إمضاء العقد التكميلي لتصحيح نقائصه إلا أن رفضه أجبر المعقب ضده على القيام بدعوى الحال والتي لا تهدف إلى إنشاء حق ولا تعميم ذمة ولا تغيير في وضع استحقاقه باعتبار ان الارض موضوع البيع على حالها وأن أجزاء المبيع محددة وأن قدم عقد البيع الأصلي لا

بحول قانوننا دون تصحيح الوضعية العقدية بقطع النظر عن الوضعية الاستحقاقية التي لا تأثير لعقد تصحيحي عليها و دون المساس بركان العقد والتزاماته عليه وكان الدفع بتطبيق الفصل 402 م ا ع على الدعوى في غير محله وتعين رده.

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 377 م ح ع:

حيث ان التذكير بالفصل 377 م ح ع في الدعوى الحالية غير ذي موضوع باعتبار ان الدعوى ليست في ترسيم الصكوك بالرسم العقاري على أن القول أن العقد خال من تنقيصات جوهرية تخص هوية الأطراف ,, موقف يدعم حاجته للتكلمة والتصحيح وأن مطالبة المعقب ضده بإبرام عقد جديد يتوقف على مدى استجابته للطلب ذلك أن رفضه لتصحيح عقد تام الشروط لم يرمى بالتدليس المدني ولم يفسخ أو يبطل طبق القانون يبقى قائما ولا حاجة إلى إبرام عقد جديد وكان المطعن مخالفا لجوهر النزاع وسبل تناوله وتعين رده واعتبار الحكم معللا ومسببا ورفض التعقيب أصلا. حيث اتجه تخطية المعقب بالمال المؤمن.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2020/10/27 من طرف الدائرة المدنية الثانية المتألفة من رئيستها السيدة نجوى

المولي وعضوية المستشارين السيدين مكرم الخذري ومشكاة
سلامة وبمحضر المدعي العام السيدة فيروز العباسي وبمساعدة
كاتبة الجلسة السيدة راضية همادي.

-وحرر في تاريخه -