

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع65726-دد

تاريخه : 2019/11/27

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 06 جويلية 2018 عدد 4437 من الاستاذ م ف. المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن:

ش م. 2- س م. ، القاطنين ب...

ضدّ :

ن ل. 2- ح ل. ، القاطنين ب...نائبه الأستاذ ش ش. المحامي لدى التعقيب.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 23929 الصادر عن محكمة الاستئناف

بتاريخ 28-05-2018 والقاضي "نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا، وفي

الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به، و تخفية الطاعنين بالمال المؤمن وتخريمهما

متضامنين للمستأنف ضدّهما بأربعمائة دينار 400.000 د لقاء أجور الدفاع و أتعاب التقاضي

وحمل المصاريف القانونية عليهما."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدّهم بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ح م.

حسب محضره عدد 35637 بتاريخ 26 جويلية 2018.

و على نسخة الحكم المطعون فيه و على جميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 03 أوت 2018 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة لكتابة المحكمة من قبل الاستاذ ش. بتاريخ 27 أوت 2018 والرامية الى رفض مطلب التعقيب موضوعا.

و بعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز.

و بعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الاصل المعقب ضدهم الان بواسطة نائبيهم لدى المحكمة الابتدائية بـ عارضين انه بموجب حجة عادلة محررة من العدلين خ م. وجليسها مقامة في 17/06/2016 ابرم المدعى عليهما عقد هبة بموجبها وهب الابن ش م. لوالده س م. جميع مناباته في الرسم العقاري عدد ... والبالغة 521.535 وأضاف المدعين أن العقار موضوع الهبة هو في الحقيقة على ملكهما بموجب الحكم المدني عدد 25577 الصادر عن المحكمة الابتدائية بينزرت في 02 جوان 2015 والقاضي بإتمام البيع في 521.535 جزءا من الرسم العقاري المذكور الكائن بنهج ... مع الإن لمدير إدارة الملكية العقارية بإدراج ذلك الكتب بالرسم العقاري المذكور وقد اضحى ذلك الحكم باتا بعدم الطعن فيه بالاستئناف كما أضاف المدعين أنه لم يتسنى لهما إدراج ذلك الحكم بالسجل العقاري المذكور نتيجة حصول ترسيم عقد الهبة موضوع هذا التداعي، ولضمان حقوقهما رسما قيدا احتياطيا بالرسم العقاري عدد ... على اثر ابرام وعد بيع الذي أصبح بموجب الحكم المدني عدد 25577 بيعا ناجزا، وعرض المدعين كذلك أنهما على حق في المطالبة بإبطال عقد الهبة المذكور لثبوت حرمانهما من ترسيم الحكم المدني المذكور الذي قضى لفادتهما بإتمام البيع المتعلق بمحل التداعي ، معتبرين أن سوء نية المدعي عليهما أضحت واضحة خاصة بوجود علاقة القرابة الأبوية الرابطة بينهما لحرمانهما من

حقهما في ترسيم سند ملكيتهما ، وعلى ذلك الأساس طلب المدعين الحكم بإبطال عقد الهبة المذكور والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على الترسيم المتعلق بها بالسجل العقاري عدد ... وإلزام المدعى عليهم متضامنين بأن يؤديا لهما ألف دينار أجور محاماة.

وحيث وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 27178 بتاريخ 2017/06/13 والقاضي نصه " ابتدائيا بإبطال عقد الهبة المحرر بين المدعى عليهما بموجب الحجة العادلة المقامة من قبل العدلين خ م. وجليسا في 17 جوان 2016 والإذن للسيد حافظ الملكية العقارية ببنزرت بالتنشيط على الترسيم المتعلق بها بالسجل العقاري عدد 36587 وإلزام المدعى عليهما متضامنين بأن يؤديا للمدعيان مبلغ ثلاثمائة وخمسون دينارا 350.000 د لقاء أجرة محاماة وأتعاب تقاضي وحمل المصاريف القانونية عليهما وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها موضوعا."

وحيث استأنف المدعى عليهما بواسطة نائبهما الحكم المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المشار اليه بالطالع .

وحيث طعن المستأنفان بواسطة نائبهما في القرار المذكور بالتعقيب استنادا الى المطاعن التالية :
مستندات التعقيب :

المطعن الأول: خرق أحكام الفصل 450 من مجلة الالتزامات والعقود.

قولاً أن أنه تبين بالإطلاع على الرسم العقاري عدد ... أن شرايات المعقب ش م. من المالكين الأصليين الواعدين بالبيع للمعقب ضدّهم كانت لاحقة لتاريخ وعد البيع وقد ثبت من التنصيصات الواردة بالنسخة القانونية للرسم العقاري عدد ... المضافة بالملف أن المعقب ضدّهما أبرما وعد بيع مع البائعين للمعقب بموجب كتب خطي معرف بالإمضاء عليه بتاريخ 29 مارس 2010 ومسجل بتاريخ 2010/09/13 في حين ان شراء المعقب ل 260.7675 جزء في مناسبة أولى كان بموجب كتب خطي معرف بالإمضاء عليه بتاريخ 2010/09/04 ومسجل بتاريخ 2010-09-06.

وانه تطبيقا لأحكام الفصل 450 من م اع فقرة أولى فإن تاريخ التسجيل بالقبضة المالية هو المعتمد في تحديد الأسبقية الزمنية للتصرف القانوني ويكون الشراء الأول للمعقب ش. سابقا لتاريخ وعد البيع المحتج به المعقب ضدّهم .

وقد حرف القرار المطعون فيه الوقائع وخرق القانون وطلب نقضه لهذا السبب.

المطعن الثاني : خرق أحكام الفصل 361 من مجلة الحقوق العينية وتحريف الوقائع .

قولاً أنه جاء بحديثيات القرار المطعون فيه أن شراعات المعقب ش م. كانت لاحقة لتاريخ ترسيم القيد الإحتياطي .

وأنه تبين بالرجوع إلى النسخة المضافة بالملف للرسم العقاري عدد ...، ان المعقب ضدهم تولوا ترسيم القيد الإحتياطي بتاريخ 2010-09-22 .

وان الشراء الاول للمعقب كان بموجب كتب خطي معرف بالإمضاء عليه بتاريخ 2010/09/04 ومسجل بتاريخ 2010/09/06 .

وأنه لم يكن هناك أي قيد احتياطي مرسوم في تاريخ تحرير كتب الشراء وحتى إلى حدود تاريخ التعريف بالإمضاء وتسجيله .

وقد جاء بأحكام الفصل 361 من مجلة الحقوق العينية " أن رسم الملكية والترسيم يحفظان الحق موضوعهما ما لم يقع إبطالهما أو التشطيب عليها أو تعديلها ."

وأنه في ظلّ مبادئ الشهر العيني فإن القوة الثبوتية للترسيم بالسجل العقاري تبتدئ من تاريخ ذلك الترسم لا قبله .

وان شراء المعقب لا يكون سابقاً زمنياً لتاريخ ترسيم القيد الإحتياطي.

ويكون بالتالي القرار المطعون فيه قد حرف الوقائع وخرق القانون وطلب نقضه لهذا السبب .

المطعن الثالث:الخطأ في تقدير الوقائع وخرق أحكام الفصلين 305 و 361 من مجلة الحقوق العينية والفصل 558 من م اع .

قولاً أنه جاء بالقرار المطعون فيه أن ترسيم قيد احتياطي بخصوص كتب الود بالبيع المحتج به من المستأنف ضدهما بالرسم العقاري عدد ... يجعل المستأنف ش م. الذي اشترى المنابات الموعود ببيعها على علم بتعلق حقوق هؤلاء بتلك المنابات وهو ما ينفي عنه حسن النية.

وانه خلافاً لما ذهب إليه القرار المطعون فيه فإن المعقب ضدهما توليا ترسم قيد احتياطي لوعده البيع في تاريخ لاحق لتاريخ كتب شراء المعقب وانه ابرم البيع حينئذ على ضوء الترسيمات الواردة

بالسجل انذاك ولم يكن في وسعه أن يعلم بتعلق حقوق المعقب ضدهما بصفتهما موعود لهما بتلك المناابت في غياب أي إشهار لقيد احتياطي.

وأن تقدير سوء النية من عدمها يتحدد بالنظر الى تاريخ ترسيم القيد ولا قبله وفقا للفصل 361 من م ح ع .

وقد جاء بأحكام الفصل 558 من م ح ع " أن الأصل في كلّ إنسان الاستقامة وسلامة النية حتى يثبت خلافه . " وان المعقب ش. يتمتع بقرينة حسن النية وأفرد المشرع من اكتسب حقا عينيا بحماية واضحة بالفصل 305 من م ح ع .

المطعن الرابع : خرق أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية والفصل 559 من مجلة الالتزامات والعقود و الافراط في السلطة.

قولاً أنه جاء بحديثيات القرار المطعون فيه أن المعقب ش. على علم بتعلق حقوق المعقب ضدهما بالمنابات التي تولى شراءها من المالكين الأصليين وهو ما ينفي عنه حسن النية.

وقد جاء بأحكام الفصل 305 من م ح ع " أن كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه و ابتداء من ذلك الترسيم وإبطال الترسيم لا يمكن ان يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الوارد بالسجل . "

وأن إثارة مسألة حسن النية أو سوء النية حسب الفصل المذكور لا تستقيم إلا بمناسبة دعوى في إبطال الترسيم وقد تبين بالإطلاع على الرسم العقاري عدد ... أن شراعات ش. مرسمة ولم يقع ابطالها أو التشطيب عليها . وان الاصل في الامور الصحة والمطابقة للقانون حتى يثبت خلافه طبقا للفصل 559 من م ح ع .

وقد خاضت محكمة الدرجة الثانية في نية المعقب ش. حين شراءه للمنابات وحسنت في سوءها والحال أنه وقع ترسيمها جميعها.

و أنه من الثابت أن النزاع في إبطال الهبة المنعقدة بين المعقبين ش. و س. ولا في ابطال شراعات المعقب من المالكين الأصليين .

و بالتالي فان القرار المنتقد يكون قد أفرط في السلطة وخرق القانون واتجه قضا لهذا السبب أيضا.

المطعن الخامس: الإفراط في السلطة وخرق أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية والفصل 481 من مجلة الالتزامات والعقود

قولاً أنه جاء بأسانيد القرار المطعون فيه الآن حقوق المستأنف ضدّهما كمشتريين للعقار الموهوب قد ثبتت بموجب حكم بات عدد 25577 الصادر بتاريخ 2015-06-02. وأنه من الثابت أن الحكم المحتج به من المعقب ضدّهما لم يكن باتاً ولم يحز على حجية الأمر المقضي على اعتبار أنه قابل للرجوع فيه بوجه الاعتراض من المعقب ش. الذي لم يكن طرفاً فيه وأضر بحقوقه لتسلط منطوقه على منابات صارت على ملكه .

وأنه لا خلاف أن العقار موضوع النزاع من مشمولات رسم عقاري وأن الحق العيني المرسم يخضع إلى نظام قانوني خاص تكويناً وإثباتاً وانقضاءً. ذلك أنه لا يتكون إلا بترسيمه وابتداءً من تاريخ ذلك الترسيم. وأن القول بثبوت ملكية المعقب ضدّهما لمحل النزاع استناداً على حكم غير بات وغير مرسم في مواجهة مالك مرسم يؤول حتماً إلى خرق القوة الثبوتية للترسيم. وهو ما يجعل القرار المطعون فيه قد أفرط في السلطة وخرق القانون وطلب نقضه لهذا السبب.

المطعن السادس: خرق أحكام الفصول 370 و 371 من م ج ح ع و 533 من مجلة الالتزامات والعقود والخطأ في تقدير الوقائع والإفراط في السلطة .

قولاً أنه جاء بأسانيد القرار المنتقد أنه ولئن تم التشطيب على القيد الاحتياطي من الرسم العقاري عدد ... بتاريخ 2016/06/10 وهو تاريخ سابق لتاريخ إبرام الهبة بين المعقبين إلا أن التشطيب لا ينفى سوء النية عنهما عند إبرام الهبة على اعتبار أن القيد الاحتياطي ليس غاية في حد ذاته بل يرمي إلى إعلام كل متعامل على الرسم العقاري بموضوع ذلك القيد.

وأنه من الثابت رجوعاً إلى الترسيمات الواردة بالرسم المشار إليه حسب نسخته المضافة بالملف ، أن المعقب ضدّهما تولوا ترسيم القيد الاحتياطي بتاريخ 2015/06/12 بموجب إذن 16086 صادر رئيس المحكمة الابتدائية بـ وهو نفس القيد الذي وقع التشطيب عليه من الرسم ذاته بتاريخ 2016-06-10 بموجب إذن ذلك.

وتطبيقاً لأحكام الفصلين 370 و 371 من م ج ح ع فإن القيد الاحتياطي الساقط بمرور الزمن أو المشطب عليه بموجب إذن على عريضة يصبح غير ذي مفعول.

وقد جاء بأحكام الفصل 533 من م ج ح ع أنه "إذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها"

وان الغاء فاعلية القيد يترتب عنها صيرورة حسن النية مفترضة بل ومكرسة بالفصل 305 من م ح ع كما يترتب عنها امكانية معارضة من سبق وان رسم القيد المشطب عليه بالترسيم اللاحق. وقد تولى المعقبان ابرام الهبة بتاريخ 17-06-2016 أي بعد التشطيب على القيد الاحتياطي الذي زال مفعوله نهائيا ولا يستقيم حينئذ مواجهتهما بقيد زال مفعوله للقول يسوء نيتهما. وان القرار المطعون فيه قد خرق القانون وأخطأ تقدير الوقائع و افرط في السلطة وطلب نقضه لهذا السبب أيضا.

المطعن السابع : الخطأ في تقدير الوقائع وخرق أحكام الفصل 361 من مجلة الحقوق العينية. قولاً أنه جاء بالقرار المطعون فيه أن المعقبين أبرما عقد الهبة عن سوء نية للحيلولة دون ترسيم الحكم البات عدد 27718 وانه مبدئياً لا شيء بالملف يثبت سعي المعقب ضدّهما في ترسيم السند القضائي ومن ثم رفض ادارة الملكية العقارية للترسيم . ومهما كان من أمر فإن عدم ترسيم ذلك الحكم علاوة على أنه غير بات كما سبق بيانه لم يكن بسبب ترسيم الهبة موضوع النزاع بل بسبب سبق ترسيم المعقب لشرائه المتعلق بالمنابات موضوع ذلك السند .

وأن الترسيم يحفظ الحق موضوعه وابتداء من تاريخه ما لم يقع ابطاله أو التشطيب عليه وفقاً للفصل 361 من م ح ع.

الامر الذي يكون معه القرار المطعون فيه قد أخطأ تقدير الوقائع وطلب النقض لهذا السبب ايضا. الردّ على مستندات التعقيب :

حيث لاحظ نائب المعقب ضدّهما ردا عن المطعن الأول ان التمسك بأحكام الفصل 450 من م ح ع لا يستقيم قانوناً على اعتبار أن الأمر لا يتعلق بسريان عقد على اخر وإنما مناطه مدى نزع قرينة حسن النية اعمالاً للقيد الاحتياطي. وان الاسبقية الزمنية لشراءات ش م. لا يمكن بتاتا الأخذ بها أو اعتمادها لدحض قرينة حسن النية واتجه تبعاً لذلك عدم اعتماد هذا المطعن .

وعن المطعن الثاني لاحظ انه لا وجود لأي خرق للفصل 361 م ح ع الذي تعلق بمبدأ حفظ الترسيم ذلك ان القوة الثبوتية للترسيم لا تقوى أمام القيد الاحتياطي وبالتالي لا مجال للقول بإعمال مبدأ الحفظ أمام قيد احتياطي مرسوم .

وان القيد الاحتياطي لما يرسم فانه ينفي عن المتعاملين مع الرسم العقاري قرينة حسن النية فالذي يبرم عقدا رغم علمه بترسيم قيد احتياطي لا يجوز له مطلقا ان يتمسك بحسن نيته .

وان سوء نية المعقبين أضحت واضحة واتجه عدم مجاراتهما فيما تمسكا به من حسن نية ومن أعمال لمبدأ الحفظ.

وردا عن المطعن الثالث ردّ انه خلافا لما تمسك به المعقبان فلا وجود لأي خطأ في تقدير الوقائع أو خرق الفصل 305 من م ح ع .

وأن ترسيم القيد الاحتياطي ينفي عن المعقبين حسن نيتهم وان سوء نيتهم أضحت واضحة وجلية ولا يمكن لهما نفيها وذلك بالنظر للمعطيات التالية:

القرابة التي تربط بينهما فالواهب هو الابن والموهوب له الاب بما يجعل نية التواطؤ بينهما ثابتة. وما يؤكد هذا التواطؤ هو انهما استأنفا الحكم الابتدائي في مطلب واحد وانظما لنفس الشق وحررا نفس مستندات الطعن .

ما ينفي سوء النية عنهما وجود القيد الاحتياطي المرسم .

وان محكمة التعقيب واضحة في موقفها وتبنيها لنفي حسن النية من ذلك القرار التعقيبي عدد 18525/18520 الصادر في 2015/10/05 القائل : لا تثريب على محكمة القرار المنتقد لما أقرت أحقية المدعي في الأصل في المطالبة بإبطال عقدي البيع الواقع ابرامهما بين المدعى عليهم استنادا لثبوت تعمدهم حرمانه من ترسيم عقد شرائه بعدما قضى لفائدته بصورة باتة طالما أن قضائها على ذلك النحو المبني على قيام سوء النية في جانب المتعاقدين معزز بالمعطيات الثابتة في ملف القضية بخصوص علاقة القرابة الرابطة بين جميع الأطراف التي يتعين معها استنتاج نية التواطؤ لحرمان المدعي من حقه في ترسيم عقده و انكار المعقبة هذه الصلة لا يستقيم طالما أنها أقرت بها عند التحرير عليها مكتوبيا في الطور الأول ولا مجال للتمسك بخلاف ما سبق أن اعترفت به ."

وفي خصوص بقية المطاعن لاحظ نائب المعقب ضدهما ان بقية المطاعن قاصرة عن خدش في وجهة القرار الإستئنافي المطعون فيه الذي تمّ تعليقه تعليلا مستفيضا بما له أصل ثابت بالملف ضرورة أن مسارعة المعقبين في ابرام عقد الهبة تواطأ منهما رغما عن علمهما المسبق بوجود قيد احتياطي مرسم ينزع عنهما قرينة حسن النية ويتأكد ذلك من الرابطة الدموية التي تربط الواهب بالموهوب له بما يصير عقد الهبة المحتج به مختلا قانونا .

ويتحصص من ذلك أن القرار المطعون فيه سليم المبنى القانوني واتجه لذلك رفض الطعن بخصوصه .

المحكمة

عن المطعن الأول المتعلق بخرق أحكام الفصل 450 من مجلة الالتزامات والعقود :

حيث تمسك الطاعنان بان الشراء الاول للطاعن الاول سابق في تاريخه عن عقد الوعد بالبيع المبرم بين المعقب ضدهما والمالكين الاصليين لمحل النزاع باعتبار ان تسجيل عقد الشراء كان بتاريخ 2010/09/06 في حين ان كتب وعد البيع معرف بالإمضاء في 2010/03/29 ومسجل في 2010/09/13.

وحيث وتطبيقا لأحكام الفصل 450 من م اع فان ثبوت التاريخ في الكتب الغير رسمي يكون بالتعريف به بالإمضاء بما يكون معه تعاقد المعقب ضدهما يعد هو الاسباب بالنظر لتاريخ التعريف بالإمضاء الوعد بالبيع والذي يعد حجة على الغير في ثبوت التاريخ عملا بالفصل المشار إليه ولا صحة في احتجاج المعقبين بتاريخ التسجيل طالما ان الامر لا يتعلق بعقد بيع يشترط للاحتجاج به تجاه الغير التسجيل طبق الفصل 581 من م اع و انما بوعدهم ببيع محرر بكتب غير رسمي .

وحيث أضحي بالتالي القول بان المحكمة خرقت احكام الفصل 450 من م اع وحرقت الوقائع لما اعتبرت ان تاريخ الوعد بالبيع اسبق من تاريخ البيع في غير طريقه قانونا ضرورة ان ما ذهبت اليه المحكمة في هذا الخصوص لا تثريب عليه قانونا ولا واقعا طبق ما تم بيانه انفا. واتجه لذلك رد هذا المطعن.

عن المطعن السادس المتعلق بخرق أحكام الفصول 370 و 371 من م ح ع و 533 من م اع والخطأ في تقدير الوقائع والإفراط في السلطة والمطعن السابع المتعلق بالخطأ في تقدير الوقائع وخرق أحكام الفصل 361 من م ح ع لترابطهما ووحدة القول فيهما :

حيث أن تقدير مدى توفر سوء النية في جانب المعقبين في عملية إبرام حجة الهبة موضوع النزاع و ترسيمها بالسجل العقاري يعد مسألة موضوعية موكولة لاجتهاد محكمة الأصل دون رقابة عليها من محكمة التعقيب متى كان قضاؤها مبنيا على أسباب قانونية وواقعية سائغة.

وحيث وبناءا على ذلك فإنه لا تثريب على محكمة القرار المنتقد في استخلاصها سوء نية الطاعنين رغم أن ابرام عقد الهبة كان لاحقا للنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بقضية اتمام

البيع طالما انها ارتأت أن ذلك القيد يؤكد حصول العلم لهما بوجود نزاع حول العقار وعدم جهلها تماما لحقيقة واقع العقار ويفقد هما صفة حسن النية ويجعل حقوقهما رهينة مال القضية موضوع القيد الاحتياطي حتى وان تم شطبه .

وحيث و خلافا لما تمسك به نائب المعقبين فإن المشرع لم يسوي بين وضعية القيد الاحتياطي الساقط بمرور الزمن والقيد الواقع التشطيب عليه ضرورة انه لم ينص صراحة على صيرورة القيد الاحتياطي غير ذي مفعول إلا في حالة سقوطه بمرور الزمن طبق ما تضمنه احكام الفصل 370 من م ح ع أما الفصل 371 من م ح ع فقد نص على امكانية التشطيب عليه بإذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار دون الاشارة عما يترتب عن ذلك صراحة ، الامر الذي يفسح المجال للمحكمة من منطلق مالها من سلطة التقدير والاجتهاد في استنتاج مدى تأثير ذلك الإجراء على سلامة نية الأطراف في عملية التعاقد كما خلصت اليه عن صواب محكمة الأساس بما يتعين معه رد هذين المطعنين.

عن بقية المطاعن لترابطها ووحدة القول فيها :

حيث يتضح من مستندات القرار المطعون فيه وأوراق الملف أن محكمة القرار المطعون فيه اخطأت لما اعتبرت أن شراعات المعقب الأول ش م. كانت لاحقة لتاريخ ترسيم القيد الاحتياطي لوعد البيع، ضرورة انه يتضح من تنصيصات الرسم العقاري للعقار محل النزاع أن أول شراء للطاعن المذكور أبرم بمقتضى الكتب الخطي المسجل في 2010/09/06 وهو تاريخ سابق عن ترسيم القيد الاحتياطي في 2010/09/22 بما يجعل استنتاجها بثبوت العلم للمعقب بسابقة التعامل في خصوص عقار التداعي ومن ثمة اقرار ركن سوء النية في جانبه عند اكتسابه في أول مرة لمنابات مشاعة منه قائم على تحريف الوقائع.

وحيث يتبين من ناحية أخرى أن المحكمة قد نسبت للمعقب الاول العلم بتعلق حقوق المعقب ضدهما بالمنابات التي تولى شراعهما بمقتضى قيد الوعد بالبيع قيدا احتياطيا بالرسم العقاري لتخلص إلى إقرار سوء النية في جانبه في عملية اكتسابه للمنابات المتداعي في شأنها والتي وقع ترسيمها لفائدته إلا انها بانتهاجها هذا المنحى تكون قد أفرطت سلطتها لخروجها عن الإطار الصحيح للدعوى المنحصر في طلب الرامي إلى إبطال حجة الهبة والتشطيب عليها دون أدنى منازعة في شراعات الطاعن الاول او طلب إلغاء ترسيمها سيما وان هذا الاخير كان تمسك أمامها

بأنه اعترض على الحكم القاضي بإتمام البيع لفائدة المعقب ضدهما لإضراره بحقوقه وتسلطه على المنابات الراجعة له وهو الاطار القضائي الذي من المفروض أن يقع البت في نطاقه في سلامة اكتسابه لتلك المنابات ن الرسم العقاري.

غير ان هذا الافراط في السلطة من قبل محكمة القرار المطعون فيه فضلا على استنادها الى معطيات خاطئة بخصوص تاريخ الشراء الاول بالمقارنة مع تاريخ ترسيم القيد الاحتياطي للوعد بالبيع لم يكن ليؤثر على صحة النتيجة التي توصلت اليها عند بتها في جوهر النزاع المطروح عليها والمتعلق بسلامة ابرام عقد الهبة حيث جاء حكمها في هذا الخصوص سليم المبني واقعا وقانون فيما قضى به من ابطال الهبة الامر الذي يتجه معه رد جميع هذه الطعون.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وبرفضه اصلا وبحجز معلوم الخطية المؤمن.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 27 نوفمبر 2019

برئاسة السيدة
وعضوية المستشارتين السيدتين
وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة
و المدعي العام السيدة
وبحضور

وحرر في تاريخه