

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-63454-دد

تاريخه: 2019/10/01

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 04-05-2018 تحت عدد 10760 من طرف الأستاذ
ن ح. المحامي لدى التعقيب

نيابة عن ع س. الكائن مقره ب... المعين محل مخابراته بمكتب محاميه الاستاذ ن ح. الكائن ب...

ضد: 1- س ط. الكائن مقرها ب... نائبتها الأستاذة م ب.

2- س ع. في حقها وحق ابنائها م. وس. وم. ابناء م خ. الكائن مقرها بمكتب محاميه الاستاذ

ل ح. الكائن ب... ينوبهم الأستاذ ل ح.

3- م د. شهر م ل. الكائن مقره ب...

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 54458 الصادر بتاريخ 2018/01/08 عن محكمة الاستئناف
بصفاقس والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم
الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى في خصوص القطعة المشخصة بتقرير الخبير ع
ف. المؤرخ في 2014/07/12 والمعلم عليها باللون الأخضر بالمثل المرافق له وإقراره فيما زاد
على ذلك وتغريم المستأنف ضده لفائدة المستأنف بأربعمائة دينار (400.000 د) لقاء اتعاب تقاضي
وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده محمد اللوزي بما في ذلك اجرة
الخبير المعدلة ب 600،000 د وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع مالها المؤمن اليها كقبول
التداخل شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدكم بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ز ت. حسب محضره عدد 23236 بتاريخ 2018/05/29 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018-05-30 حسب مقتضيات الفصل 185 م.م.م.ت.

وبعد الاطلاع على مذكرتي الرد على مستندات التعقيب المقدمتي في 27 و 28 جوان 2018 من الاستاذين م.ب. ول.ح. والراميتين الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا. وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية طبق أحكام 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 والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل المعقب ضدكم ثانيا الان لدى المحكمة الابتدائية بصفاقس عارضين أن المدعوة س. كانت قد تزوجت بالمدعو م خ. وانجبت منه ابناؤها المدعين ثم وقع الطلاق ليتزوج بالمطلوبة س ط. وأضافوا وانه وقبل الطلاق كانت المدعية قد اشترت بمعية المرحوم مناصفة بينهما وعلى الشيعاء جميع قطعة الارض البالغ مساحتها 1349 م م والكائنة ب... يحدها قبلة ورثة ع ا. وشرقا م ح. وجوفا مدخل وغربا ورثة ح ك. وذلك بموجب الحجة العادلة ولاحظوا ان المرحوم م خ. توفي بعد ان تزوج بالمطلوبة س ط. وأحاط بإرثه ابناؤه المدعين وقد حق لهم 7 اجزاء من كامل النصف الذي خلفه والدهم وان المطلوبة تمنع في اجراء القسمة مدعية ان كامل العقار قد آل لها وحدها بالملكية عن زوجها وهم يطلبون اجراء بحث استحقاقى على العين وتطبيق كتب المدعية س. ثم الحكم باستحقاقهم لمناباتهم الشرعية طبق الكتب والقانون مع الف دينار اتعاب محاماة.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 14780 بتاريخ 2006/11/10 والقاضي ابتداءيا باستحقاق المدعية للنصف على الشيعاء في محلي النزاع المعلم عليهما باللون الاحمر والأزرق بتقرير الخبير ك س. والمؤرخ في 2005/06/22 والمثال المرافق

له وحمل المصاريف القانونية على المدعي عليها والدخيل بما في ذلك مصاريف الاختبار المعدلة ب 320.000 دينار وتغريمهما لفائدة المدعية بمائتين وخمسين دينار لقاء اتعاب تقاضي وأجرة محاماة وبعد سماع الدعوى بخصوص استحقاق ورثة م خ. للعقار محل النزاع وبقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها اصلا.

فاستأنفته المطلوبة التي لاحظت بواسطة نائبها ان ملكيتها ثابتة بموجب عقد بيع صحيح محرر في 2001/07/02 وهي لم تكن محل علم بتملك المدعية مناصفة وعلى الشياح للعقار محل النزاع مع البائع المذكور وهو ما يثبت حسن نيتها وهي محل رسم عقاري ... وهي الحائزة والمتصرفة في العقار منذ تاريخ شرائها له وطلبت نقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى مع الف دينار اجرة المحاماة.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الثانية حكما عدد 27056 بتاريخ 2008/11/05 كيفما يتضح نصه المضمن اعلاه تأسيسا على تطبيق كتب المدعية على العين الذي هو اسبق تاريخا من شراء المطلوبة وانطباقه على النصف على الشياح من محل التداعي وان الدفوعات المثارة من الطاعنة لا توهن صحة الكتب وان عملية تسجيل العقار اثناء الدعوى الابتدائية من لدن المحكمة العقارية لم تثرها حتى تتخلى المحكمة عن النظر في القضية مما يؤكد سوء نيتها في تسجيل كامل العقار لفائدتها بمفردها وتقديم شهادة ملكية في هذا الطور دون ان يتمكن الخبير المنتدب من تطبيقها على العين للتأكد من مدى مطابقتها على العقار محل النزاع من عدمه مما يتعذر على المحكمة بهذا الطور التأكد من اندراجه ضمن التسجيل من عدمه خاصة وان الترسيم يقتضي انجرار الملكية التي يتبين من خلالها ان العقار على الشياح اتفاق بين البائع ومفارقتة وانه اذا حصل ضرر من الترسيم فيتسنى للشخص المتضرر في صورة الخطأ القيام بدعوى في غرم الضرر على معنى احكام الفصل 377 من م ح ع.

فتعقبته المستأنفة وتبعاً لذلك أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 47660 بتاريخ 20-11-2010 قاضي بالنقض مع الإحالة على أساس أن تعليل المحكمة في غير طريقه ضرورة ان تقديم شهادة الملكية له تأثير حاسم على وجه الفصل في القضية وذلك بعد وجوب تطبيقها على العين من اهل الخبرة وبيان مدى تعلقها بموضوع النزاع ومن ثم الوقوف على ان موضوع الدعوى يتعلق بعقار مسجل او غير مسجل وان شهادة الملكية تعتبر بداية حجة على ان العقار مسجلا وإذا انطبقت على العقار اعتبرت حجة كاملة وبالتالي يستوجب الامر تطبيق مبادئ الشهر العيني على العقار

موضوع النزاع والذي من اهمها ان الحق العيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وان الحق غير المرسم يعتبر لاغيا وذلك طبق احكام الفصلين 305 و308 من م ح ع وأضاف انه لا يمكن للمعقب ضدها التمسك بحسن النية من عدمها بصدور الحكم العقاري المبني على الاشهار والعلنية باعتباره يصبح باتا بعد الوقوف على استنفاد وسيلة الطعن بمراجعتة ولا يمكن للمتضرر منه الرجوع على العقار وإنما له القيام بالدعوى الشخصية في غرم الضرر على ضوء احكام الفصل 337 من م ح ع.

وحيث أعيد نشر القضية بسعي من المستأنفة وتبعاً لذلك صدر القرار الاستئنافي عدد 54458 المبين بالطالع مؤكداً على انه طالما تم تسجيل وترسيم القطعة التابعة للمستأنفة بإدارة الملكية العقارية وعملاً بمبدأ الأثر التطهيري للتسجيل العقاري والذي مفاده انه لا يمكن الاعتداد بالحقوق الناشئة قبل حكم التسجيل فان حكم البداية لما قضى باستحقاق المدعية للنصف على الشيع كان في غير طريقه وأضاف انه طالما كانت حقوق الدخيل مصدرها البيع الصادر عن المستأنف ضده وطالما ان القرار الاستئنافي عدد 27056 قد اتصل به القضاء فان الإحالة تعد باطلة

فتعقبه الدخيل وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المأخوذ من خرق القانون

قولاً ان كل من الحكمين عدد 14780 وعدد 27056 لم يضرأ بحقوق معاهد المعقب ضرورة ان استحقاقه لكامل عقاره بقي ثابتاً وحيازته له ظلت حيازة فعلية وقانونية بدليل تسويغه للشقيقين ح. وف. أولاد ط. الحائزين له حيازة هادئة بدون مشاغبة من أي كان والمنتفعين به بصفتها تلك وان النزاع الحالي قد ثار في الأصل بين المعقب ضد هـ س ع. ومن معها و س ط. وفي خصوص ما باعه م خ. طليق س. لزوجته الثانية س. دون الجزء الأيل للمعقب كما ان النزاع المذكور قام بينهما في موفى فيفري 2005 وان بطلان الإحالة الوارد بالفصل 202 م ا ع هو مشروط بصريح عبارات الفصل المذكور بوجوب قيام النزاع في اصل الحق او الدين موضوع الإحالة حين البيع او الإحالة او قبله وليس بعد ذلك وان نزاع الحال قد اثير بعد شراء معاهد المعقب للعقار الأيل الآن لهذا الأخير بما يزيد عن 6 سنوات كاملة وبعد شراء المعقب ضدها س. بما يقارب عن 5 سنوات مما يحقق انتفاء شرط البطلان وإضافة لأقدمية شراء معاهد المعقب عن تاريخ قيام النزاع الحالي بين المعقب ضد هـ ما يحقق صحة الشراء فان الفصل 551 م ا ع المحتج به يقوم سنداً ودليلاً على صحة تملكه

ضرورة ان البائع م خ. كان سنة 1999 زمن تعاقدته مع م ل. مالكا لكامل المقسم الشرقي الذي باعه اياه وعليه فان بيعه المذكور بيعا صحيحا قانونا وعليه فان قضاء محكمة القرار المطعون فيه بقبول تداخل المعقب شكلا ورفضه أصلا بمقولة اتصال القضاء في حق معاقدته هو في غير طريقه.

المطعن الثاني المستمد من سوء التعليل وقصور التسبيب

قولاً ان أخذ محكمة القرار المطعون فيه بمسألة اتصال القضاء في حق المدعو م ل. في خصوص الحكم الاستئنافي عدد 27056 وقيام نزاع في الأصل بين المعقب ضد م س. وس. وتداخل معاهد المعقب فيه لاحقاً ثم صدور البيع منه للعارض في مرحلة متأخرة من النزاع المذكور للقول ببطلان شراء المعقب ورفض تداخله أصلاً يشكل في حقها سوء تعليل وقصور تسبيب حكمها وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جواباً على مستندات التعقيب لاحظت نائبة المعقب ضد م الأولى أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فقد ثبت من ملف القضية أن الدخيل الأول باع عقاره الذي اشتراه من زوج المعقب ضد م الأولى م خ. وهو على علم بأنه يملك العقار مع المدعية في الأصل م س. ورغم ذلك قبل الشراء دون علم المالكة على الشياخ مع البائع وان تطبيق محكمة الاستئناف الفصل 202 م 1 ع في طريقه اذ تعتبر الإحالة باطلة للمعقب الآن نتيجة شراء هذا الأخير للعقار بعد قيام النزاع وليس قبله وانتهت الى أن مستندات المعقب لم تأت بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه وعليه طلب رفض التعقيب أصلاً إن كان مقبول شكلاً.

وحيث لاحظ نائب المعقب ضد م الثانية ان القرار الاستئنافي عدد 27056 لم ينظر في صحة الشراء من عدمه وإنما في استحقاق كل طرف في القضية من عدمه وانه لا مجال لتطبيق مقتضيات الفصل 202 م 1 ع لعدم انطباقه على معطيات دعوى الحال لان الامر لا يتعلق بإحالة دين بل بعقد ناقل للملكية يتم بموجبه الحكم باستحقاق المشتري للعقار ومن الثابت ان الفصل 581 م 1 ع يؤول لفائدة المعقب ضد م الثانية باعتبارها الأسبق في الزمن في الشراء وفي التسجيل وهو ما يجعل من كتبها محتجا به تجاه معاهد المعقب و ضد المعقب ذاته فضلا عن ثبوت اتصال القضاء في جانب معاهد المعقب مما يجعله غير قادر على التمسك بصحة العقد او حجيته في جانبه وطلب رفض التعقيب أصلاً إن كان مقبول شكلاً.

المحكمة

عن المطعين لتداخلهما ووحدة قول المحكمة فيهما

حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المطعون فيه توليها قبول تداخله من الناحية الشكلية ورفضه أصلاً بمقولة اتصال القضاء في حق معاقده سيما وقد ثبت ان النزاع الحالي أثير بعد شراء هذا الأخير للعقار موضوع النزاع.

وحيث بالاطلاع على مظاهرات الملف يتبين أن المعقب الآن كان تداخل في قضية الحال أمام محكمة القرار المنتقد بموجب محضر التداخل عدد 31256 المؤرخ في 26 جانفي 2016 وأدلى بنسخة من عقد بيع مؤرخ في 29 ديسمبر 2014 يفيد توليه شراء جميع قطعة أرض بيضاء شرقية مساحتها الجمالية 570 م م كائنة ب... من المدعو م ل. والتي انجرت لهذا الأخير بموجب الشراء بمقتضى عقد مسجل في 23-09-1999 من المدعو م ج.

وحيث لفتت محكمة القرار المنتقد النظر عن البت في الدفوعات المثارة أمامها من قبل المعقب ضده م ل. وكذلك من قبل الطاعن الآن معللة رأيها بان القرار الاستئنافي عدد 27056 قد اتصل به القضاء في حق هذا الأخير باعتباره لم يتول الطعن في القرار المذكور وأضافت انه وطالما كانت حقوق المتداخل ع س. الطاعن الآن على العقار مصدرها البيع الصادر عن م ل. وطالما ان القرار الاستئنافي عدد 27056 قد اتصل به القضاء في حق هذا الأخير فان هذه الإحالة تعد باطلة.

وحيث ولئن أخطأت محكمة القرار المنتقد عند تطبيقها لمقتضيات الفصل 202 م ا ع على وقائع قضية الحال التي تتعلق بطلب الحكم باستحقاق عقار استنادا الى عقد بيع تام الشروط والحال أن الفصل 202 المستند اليه يتعلق بانتقال الحقوق والديون بموجب الحوالة فإنها أصابت المرمى حين اعتبرت انه لا يحق للمعقب الآن المنازعة في الدعوى عند نشر القضية أمام محكمة الإحالة بوصفه خلفا خاصا للبائع م ل. حل محله في جميع ما له من الحقوق وما عليه من التزامات وقد ثبت أن هذا الأخير لم يكن طرفا في القرار التعقيبي الذي بموجبه تعهدت محكمة الإحالة بالنظر في الدعوى من جديد وبالتالي فان قولها انه اتصل القضاء بخصوص الدفوعات المثارة من طرفه يعد راي صائب وقرار في طريقه

وحيث طالما كانت النتيجة التي توصلت اليها محكمة القرار المنتقد متفقة مع النتيجة السليمة والقانونية للنزاع وان تقويم السند بخصوص اقصاء تطبيق مقتضيات الفصل 202 م ا ع كاف لاستكمال قرارها التعليل الصحيح فانه لا موجب لنقض ما انتهت اليه وكان من المتعين لذلك رفض التعقيب أصلاً.

وحيث أخفق المعقب في طلبه واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن من طرفه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت .

ولهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن. صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ غرة أكتوبر 2019 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيسها السيدة لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة العلاني وبحضور المدعي العام السيد توفيق السبعي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني .

وحرر في تاريخه