الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

عـ2016.39727**ـدد القضيــة**

تاريخـــه :15-01-2018

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/06/20 الضمن تحت عدد 192 من الاستاذة المحامية لدى التعقيب .

نيابة عن :

ضد :

/1

طعنا في الحكم النهائي المدني عدد الصادر بتاريخ 2016/02/23 عن المحكمة الابتدائية بنابل و القاضي نصه قضت المحكمة بقبول الدعوى المعارضة شكلا و رفضها اصلا و تغريم المعترض للمدعى عليهما بثلاثمائة دينار (300د) لقاء اتعاب تقاضي و اجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية عليه .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة "ف. ب. ع." حسب محضرها عدد بتاريخ 2016/07/04 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2016/07/12 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 و في الاصل النقض بدون احالة .

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 بواسطة نائبه عارضا ان المدعى عليهما قاما باجراءات البيع بالمزاد العلني لعقار المدعي موضوع الرسم العقاري و الكائن بحي الازدهار طريق الشاطئ منزل تميم بموجب سندات تنفيذية تمثلت في احكام نهائية قابلة للتنفيذ تعلقت بخلاص دين قيمته 7300.000د نتجت عنها مصاريف قيمتها 5.447.480د و ضمنت قضية تبتيت العقار المذكور تحت عدد و بناءا عليه قام المدعي بدعوى معارضة بناءا على احكام الفصل 438 من م م م ت .

و انتهى الى طلب الحكم ببطلان اجراءات العقلة العقارية المتعلقة بعقاره كتغريم المطلوبين باتعاب التقاضي و المحاماة .

و حيث اصدرت محكمة البداية حكمها عدد بتاريخ 2016/02/23 قاض بقبول الدعوى المعارضة شكلا و رفضها اصلا و تغريم المعترض للمدعى عليهما بثلاثمائة دينار (300د) لقاء اتعاب تقاضي و اجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية عليه .

و حيث عقب المدعي بواسطة نائبته الاستاذة الحكم المذكور ناعية عليه :

اولا/ مخالفة القانون و تحريف الوقائع :

1/ في خصوص الانذار القائم مقام عقلة عقارية

قولا ان التبتيت تعلق بدائنين متمايزين لكل منهما سنداته التنفيذية الخاصة به مما يجعل محضر الانذار من هذه الناحية مختلا و مخالفا للقانون مما يعيب اجراءات العقلة كما ان ما جاء بتعليل محكمة الحكم المطعون فيه من ان الفصل 313 من م م م ت لم يحدد عدد الدائنين الذين يخول لهم اجراء العقلة وهو تعليل مخالف للقانون اذ يتضح من خلال احكام الفصول 313 و 314 و 315 من م م م ت ان روح التشريع في مادة العقل تقتضي ان تجري العقلة من قبل دائن واحد بحيث لا يكون للدائنين المخول هم الحق في التنفيذ الجبري سوى حق الاعتراض على المتحصل من البيع و ان الفرضية التي تحدثت عنها المحكمة في خصوص امكانية تعدد العاقلين لا يمكن ان تتعلق الا بمجموعة دائنين يشتركون في نفس السند التنفيذي لا كما تعلقت قضية الحال بدائنين لهما سندات تنفيذية متمايزة .كما ان مصالح الدائنين متضاربة .

ثانيا / في سوء التعليل و هضم حقوق الدفاع

1/ في اهمال الرد على الاعتراض المتعلق باختلال كراس الشروط و الانذار القائم مقام عقلة قولا ان محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت ان كراس الشروط احترم التنتصيصات الوجوبية دون الرد على مطاعن المدعي المتعلق اساسا بخلو كراس الشروط من مراجع ترسيم الانذار . كما ان محامي القائم بالتتبع لم يؤرخه .

اضافة الى ذلك فقد اهملت المحكمة الرد على الدفع المتعلق بغياب بطاقة الاعلام بالبلوغ المتعلق بالانذار القائم مقام عقلة .

2/ في اهمال الرد على ثبوت خرق مقتضيات الفصل 307 من م م م ت .قولا ان الفصل المذكور نص على انه لا يمكن اجراء عقلة تنفيذية على اكثر مما يلزم لخلاص الدائن العاقل في حين ان العقار المجراة عليه العقلة تتجاوز قيمته بكثير قيمة الدين . كما ان المدعي قدم للمحكمة ما يفيد تقسيم العقار الى اجراء و طلب تسليم العقلة على مقسم فقط الا ان المحكمة

لم تستجب معللة حكمها بان قابلية العقار للتقسيم امر مستقبلي وكان على المحكمة ارتكاب اخف الضررين .

3/ في اهمال الدفع المتعلق بالمنازعة في قيمة العقار قولا ان المحكمة لم ترد عن الدفع المتعلق بخلو الاختبار من عنصر التنظير عند تقديره لقيمة العقار و قد ادلى المعترض بنسخة من تقرير اختبار قدر القيمة الجملية للعقار ب 468.300.000د أي ثلاثة اضعاف القيمة المقدرة في الاختبار المستند اليه .

و انتهت نائبة المعقب الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و في الاصل نقض الحكم عدد 268 الصادر عن دائرة البيوعات العقارية بالمحكمة الابتدائية بنابل بتاريخ 2016/02/23 .

و حيث قدم كذلك الاستاذ في حق المعقب مستندات تعقيب تمسك من خلالها بنفس المطاعن المقدمة من الاستاذة وهي التالية :

المطعن الاول : خرق الفصول 313 و 314 و 315 من م م م ت

قولا انه لا يجوز قانونا لدائنين بدينين مختلفين في القيمة و لكل واحد منهما سنده التنفيذي المستقل تماما عن سند الدائن الاخر ان يقوما بنفس العقلة و ان يباشرا نفس اجراءات التبتيت . اضافة الى ذلك فانه بالرجوع الى محضر الانذار القائم مقام العقلة يلاحظ ان الدين المطلوب ورد في شكل مبلغ مالي واحد أي دين واحد يرجع للطرفين دون تحديد نسبة كل واحد منهما بحيث يحملان على التساوي في الدين المطلوب وهو امر مخالف للواقع و لحقيقة الامور استنادا الى الاحكام سند التنفيذ التي حددت قيمة دين كل طرف تجاه الطاعن لذلك لا يجوز الجمع بين دينين و سندين مختلفين .

المطعن الثاني : خرق احكام الفصل 8 من م م م ت و الفقرة الاولى من الفصل 411 من م م م ت و الفصل 412 من م م م ت .

قولا ان كراس الشروط المنجز في قضية الحال خلا تماما من التنصيص على مراجع ترسيم الانذار القائم مقام العقلة العقارية وهو مخالف لمقتضيات الفصل 411 من م م م ت . كما ان المحامي القائم بالتتبع

لم يؤرخ كراس الشروط المقدم من طرفه في قضية الحال مما يعد خرقا لاحكام الفصل 412 من م م م ت .و رغم ذلك لم تجب المحكمة على هذه المطاعن .

الى جانب ذلك فقد اهملت المحكمة الرد على الدفع المتعلق بغياب بطاقة الاعلام بالبلوغ في ملف قضية الحال بخصوص محضر الانذار القائم مقام عقلة عقارية .

المطعن الثالث : خرق احكام الفصول 304 و 307 م م م ت و 556 م ا ع قولا انه لا يعقل منطقا و قانونا ان يقع تبتيت عقار قيمته اكثر من 133 الف دينار لمجرد دين قيمته 12 الف دينار و نيف و ان مثل هذا التبتيت يلحق بالطاعن ضررا فادحا كان من السهل تفاديه لو تم التنفيذ على المنقولات او الحسابات البنكية للطاعن قبل المرور للعقارات .

مضيفا ان المعقب ضدهما لا يتمتعان برهن و لا امتياز في قضية الحال و لم يدليا للمحكمة ما يفيد عدم وجود او عدم كفاية المنقولات الراجعة بالملك للطاعن لخلاص الدين .

المطعن الرابع : خرق الفقرة الثانية من الفصل 411 م م م ت بخصوص عنصر التنظير

قولا ان الاختبار خلو من عنصر التنظير اذ اكتفى الخبير بمجرد عبارات فضفاضة و عامة غير مؤيدة بعقود و انه لا يمكن الاطمئنان الى تقديرات الخبير في قضية الحال و انه كان على المحكمة القضاء باعادة الاختبار الذي يعد باطلا و لا عمل عليه .

المطعن الخامس : خرق احكام الفصل 123 م م م ت بسبب هضم حقوق الدفاع و اهمال مصلحة الطاعن الشرعية .

قولا ان الطاعن تمسك امام محكمة الحكم المعقب بالعديد من الدفوعات الاصلية الجوهرية و العديد من الطلبات الهامة مثلما يثبت ذلك من التقارير المضمنة بملف القضية و قد اعرضت محكمة البداية عن اهم دفوعات الطاعن و لم ترد باسانيد حكمها عليها .

و انتهى نائب المعقب الى نقض الحكم المطعون فيه .

المحكمـــــة

عن المطعن الاول المتعلق بمخالفة الفصول 313 و 314 و 315 من م م م ت

حيث نصت مقتضيات الفصل 327 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية انه " لكل دائن بيده سند تنفيذي او سند مرسم حل اجل اداء دينه ان يبلغ الى مدينه بواسطة احد العدول المنفذين اعلاما ينذره فيه بانه في صورة عدم الوفاء بالدين يتولى طلب ترسيم اعتراض تحفظي على عقاراته المسجلة "

و حيث ان عبارة لكل دائن الواردة بالفصل المذكور جاءت شاملة لكل من بيده سند تنفيذي و لم يمنع المشرع قيام دائنين لهما سندين تنفيذيين مختلفين ان يقوما بنفس العقلة و ان يباشرا نفس اجراءات التبتيت على عقار واحد .

و حيث طالما كانت عبارة القانون مطلقة جرت على اطلاقها و لا يمكن التضييق او الاستثناء فيما لم يضيقه او يستثنيه المشرع خاصة في مادة الاجراءات .

و حيث خلافا لما تمسك به الطاعن بمستندات تعقيبه فان الدائنين المشار اليهم بالفصل 313 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية هم المخول لهم الحق في التنفيذ الجبري على مكاسب المدين و لم يقوموا بعد باجراءات التنفيذ فلا يمكنهم الاعتراض على اعمال التنفيذ التي سبق لدائن اخر القيام بها على مكاسب مدينهم المشترك و لا يمكنهم طلب ابطال العقلة او رفعها بل تخول لهم الفصول313 و 314 و 315 حق الاعتراض على المتحصل من البيع فقط .

و حيث ان الدفع بخرق احكام الفصول 313 و 314 و 314 مردود لعدم وجاهته .

عن المطعن الثاني المتعلق بخرق الفصل 8 من م م م ت و الفصلين 411 و 412 من نفس المجلة .

حيث ثبت من الاطلاع على اوراق الملف ان علامات البلوغ عدد 097207915 TN و عدد 097207907 TNو عدد 097207898 TNالمتعلقة بمحضر الانذار القائم مقام عقلة مضافة به مما يجعل الدفع باختلال اجراءات التبليغ لخلو الملف من بطاقات الاعلام بالبلوغ مردود على صاحبه .

و حيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد تضمنت كراس الشروط التنصيص على محضر العقلة التنفيذية و الاعلام به و الانذار و تضمين ترسيمه مثلما اوجبته الفقرة 3 من الفصل 412 من م م م ت .

و حيث ان عدم وضع المحامي القائم بالتتبع لتاريخ على كراس الشروط لا يعيبها اذ العبرة بتاريخ تضمين كراس الشروط بكتابة المحكمة وهو التاريخ المعتمد بالفصل 437 من م م م ت لاحتساب اجل تقديم الدعوى العارضة و كذلك لتحديد تاريخ البتة الذي يقع بعد اربعين يوما على الاقل و ستين يوما على الاكثر على تقديم كراس الشروط لكتابة المحكمة مثلما جاء بالفصل 422 من م م م ت و التاريخ الثابت في هذه الصور هو تاريخ الايداع و لا اهمية للتاريخ الذي يضعه المحامي القائم بالتتبع .

و حيث طالما ان كراس الشروط استوفت كل التنصيصات الوجوبية و تم وضع تاريخ ايداعها من طرف المحامي القائم بالتتبع بعد امضاءها فان الدفع باختلال كراس الشروط مردود على صاحبه .

عن المطعن الثالث المتعلق بخرق احكام الفصول 304 و 307 من م م م ت و الفصل 556 من م ا ع .

حيث ثبت من الاطلاع على مظروفات الملف ان المحامي القائم بالتتبع قدم امام محكمة البداية المحضر عدد 8957 في عدم وجود مكاسب منقولة راجعة للمدين المعقول عنه وهو الطاعن الان و عليه فان الدفع بوجود مكاسب منقولة راجعة له كان يجب على الدائنين التنفيذ عليها قبل المرور الى العقار

مردود على صاحبه لانه فضلا عن تجرده فقد اثبت المعقب ضدهما من خلال المحضر انه بعد الاسترشاد تبين ان المدين عديم المكاسب المنقولة .

عن المطعن الرابع المتعلق بخرق احكام الفقرة الثانية من الفصل 411 من م م م ت بخصوص عنصر التنظير

حيث جاء بالاختبار المنجز بواسطة الخبير "ص. د." انه اطلع على الاسعار المتداولة بالسوق و بنفس الجهة و انه اطلع على بيوعات صادرة لدى عدول الاشهاد و قدر على ضوءها قيمة العقار محل المعاينة .

و حيث ان الاختبار المحتج به من طرف الطاعن انجز بناءا على طلب منه و دون اذن قضائي و عليه لا يمكن الاحتجاج به على خصومه و لكن يحتج به في مواجهة من ادلى به لان من ادلى بحجة قائل بما فيها .

و حيث يتضح من الاطلاع على تقرير الاختبار المذكور ان الخبير ذكر في باب التنظير انه اتصل بالادارة المالية و الادارة الجهوية للملكية العقارية بنابل و ذلك للحصول على عقود تمت بالمنطقة حيث يوجد عقار المعاينة فانه لم يتحصل على أي عقد نظرا لعدم وجود بيوعات . لذلك استند الى الابحاث على العين لتقدير قيمة المتر المربع .

و حيث ان تمسك الطاعن بان العقار تمت قسمته و ان الخبير اهمل هذا المعطى في غير طريقه طالما ان الخبير ذكر في باب المعاينة ان موضوعها عبارة عن قطعة ارض صالحة للبناء كائنة بالمنطقة البلدية داخل حزام التهيئة العمرانية لمدينة منزل تميم كما انه لاشيء بالملف يثبت ان العقار تم تقسيمه و اشهار هذا التقسيم طبق ما يقتضيه القانون باعتبار انه موضوع رسم عقاري يخضع لمبادئ الشهر العيني و التي من اهمها المفعول الاحتجاجي للترسيمات .

و حيث طالما ان الطاعن لم يثبت ان القيمة المقترحة من الخبير المعين بموجب اذن قضائي و خضعت اعماله لمراقبة المحكمة المتعهدة هي قيمة غير عادلة فان دفعه بذلك امام محكمة القانون هو دفع موضوعي يهدف الى مناقشة المحكمة في اجتهادها .

عن المطعن الخامس المتعلق بخرق احكام الفصل 123 من م م م ت بسبب هضم حقوق الدفاع و اهمال مصلحة الطاعن الشرعية

حيث ثبت بالرجوع الى حيثيات الحكم المطعون فيه ان المحكمة اجابت عن جميع الدفوع و كان ردها في طريقه وهي ليست مطالبة بالاطناب اذا كان جوابها يؤدي المعنى المطلوب و كان تعليلها مستساغا .

وحيث ان تمسك الطاعن بان قيمة العقار الذي تسلط عليه البيع الجبري يفوق بكثير قيمة الدين الذي من اجله تم التنفيذ و في ذلك هضم لحقوقه دون ان يدلي بما يفيد وجود مكاسب منقولة قابلة للتنفيذ عليها هو دفع مردود على صاحبه لان المشرع خول للمعقول عنه ان يدلي بما يثبت ان ما توفره له عقاراته مدة سنة من دخل صاف و متحرر من جميع التكاليف يكفي لخلاص الدين اصلا و توابع و انه اناب الدائن العاقل لقبضه لتاذن المحكمة بتوقيف التتبعات (الفصل 435 من م م م ت) وهي ليست صورة الحال كما خول له صلب الفصل 425 من م م م ت قبل موعد جلسة التبتيت ان يتولى بنفسه بيع العقار المعقول و في هذه الحالة يبقى ضامنا في ما يطرأ على العقار الى حين تامين الثمن و مصاريف البتة . و فيما عدى هاتين الحالتين فلا يمكن للمدين المعقول عنه الاحتجاج بان قيمة عقاره الذي يمثل المكسب الوحيد الذي يمكن التفيذ عليه تفوق قيمة الدين لان في ذلك مساس بحق الدائن في التنفيذ الجبري لاستخلاص دينه مهما كانت قيمته .

و حيث تاسيسا على ما تقدم فان الحكم المنتقد لما قضى بالصورة المذكورة قد جاء مؤسسا من الناحيتين الواقعية و القانونية معتمدا على ماله اصل ثابت بالملف و مؤديا الى النتيجة التي انتهى اليها دون مخالفة للقانون او تحريف للوقائع او ضعف في التعليل و بذلك تكون جميع اسباب الطعن غير قائمة على اساس و يتعين ردها .

حيث اخفق الطاعن في طعنه و اتجه حجز معلوم الخطية المؤمن .

ولهـذه الأسبـــــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن .

وصدر القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 22 جانفي 2018 عن الدائرة المدنية الاولى برئاسة السيدة نازك كادة وعضوية المستشارين السيدتين هندة العلاقي و مريم البكوش وبمحضر المدعي العام السيدة فاتن بالامين وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة البرقاوي . .

وحـــرر في تاريخه