

ز / ز
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب

*ع 56857.2017 عدد القضية

تاريخه: 2018/12/19

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2017/11/17 تحت عدد 2743 من الأستاذ "م.ع"
المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن "م.ب.ع.ا.ب.ع.ب.أ"

ضد

1/" م.س"

2/" ز.س"

محاميهما الأستاذ "ب.ب"

3/" ب.ب.م.ص.ب.ع.ب.ع"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 20666 الصادر

بتاريخ 2017/06/14 عن محكمة الاستئناف بـ
والقاضي قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي
و العرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي
والقضاء من جديد بابطال عقد البيع المبرم بين المستأنف
عليهما بتاريخ 2014/3/3 والمسجل في 2014/3/4
والاذن لحافظ الملكية العقارية بـ بالتشطيب على
ترسيم البيع المذكور من الرسم العقاري عدد

واعفاء المستانف من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها وحمل المصاريف القانونية على المستانف عليهما وتغريمهما لفائدة المستانفين باربعمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ع.ت" حسب محضره عدد 72375 بتاريخ 2017/12/11 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2017/12/13 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في 2017/12/29 من الأستاذ "ب.ب" نيابة عن المعقب ضدهما الأول والثاني والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة و الرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

من حيث الشكل

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه و صيغه 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 والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل المعقب ضدّهما الأول والثانية حالياً امام المحكمة الابتدائية بـ عارضين انهما استصدرا ضد المطلوب الأول المعقب ضده الثالث حالياً حكماً نهائياً في الزامه بإبرام عقد البيع النهائي بخصوص وعد البيع المبرم في 1997/05/29 ثم تقدما بطلب لترسيم الحكم بالسجل العقاري الا انه تعطل بسبب أمور إدارية ثم تفتنا الى ان المطلوب الأول قد فوت في العقار للمطلوب الثاني و الذي بادر بترسيم عقد شرائه بالسجل العقاري وتولى توجيه تنبيهه للحارس المكلف من قبلهما باخلاء المحل لذا فهما يطلبان تكليف خبير لتطبيق الحكم الاستئنافي عدد 9316 على العقار موضوع الرسم العقاري عدد ثم الحكم بإبطال عقد البيع المبرم بين المطلوبين الأول والثاني في 2014/3/3 والاذن لحافظ الملكة العقارية بالتشطيب على الترسيم المتعلق بذلك العقد وتخريمهما لفائدتهما بـ 500 دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما بما في ذلك تكاليف الاختبار ومعلوم الاستدعاء للجلسة. وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 17627 بتاريخ 2015/02/23 يقضي ابتدائياً بعدم سماع الدعوى الاصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها و بقبول الدعوى المعارضة شكلاً وفي الأصل بتخريم المدعي لفائدة المدعي عليه الثاني بثلاثمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة .

وحيث استأنفه المحكوم ضدهما ناعيا عليه عدم
الاحذ بعين الاعتبار سوء نية المشتري فاصدرت محكمة
الدرجة الثانية قرارها السالف تضمن نصه أعلاه.
وحيث تعقبه المحكوم ضده ناعيا عليه صلب
مستندات الطعن المحررة من قبل نائبه

أولا خرق احكام الفصل 305 من م ح ع

قولا بان محكمة القرار المطعون فيه قد خالفت
القاعدة الواردة بالفصل 305 م ح ع كما خالفت الفصلين
558 و 559 من م ا ع وان المعقب عندما ابرم عقد شرائه
كان الرسم العقاري خلوا من أي مانع للتعامل في شأن
العقار المذكور وان ما قامت به المحكمة من عمل
استقرائي مخالف لما استقر عليه فقه القضاء بخصوص
القوة الثبوتية للترسيمات التي تستخلص من الرسم
والشهادات المستخرجة منه بصفة قانونية .

وان الفصل 305 م ح ع بعد تنقيح 1992 كرس
قاعدة الحجية المطلقة للترسيم حين اقر ان ابطال
الترسيمات لا يمكن ان يعارض به الغير الذي اكتسب
حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات
الواردة بالسجل العقاري وبالتالي فان انتقال الحق المرسم
الى الغير حسن النية ينقضي به كل إمكانية لاسترجاعه
وان القرار المطعون فيه قد خالف احكام الفصل 305 م ح
ع فكان مستوجبا للنقض.

ثانيا خرق وسوء تطبيق الفصل 558 م ا ع

قولاً بأنه لا يمكن مجازاة محكمة القرار المطعون
في تنفيذها لقرار سوء نية منوبه باعتبار ان ابرام العقد
و تسجيله في نفس اليوم وترسيمه في اليوم الموالي بإدارة
الملكية العقارية هي من مظاهر الحرص لدى الانسان
العادي وان منوبه قد اثبت سداده لثمن العقار من ماله
الخاص وهو معطى تجاوزته المحكمة ويقوم الدليل على
جدية البيع وعدم صوريته وان التحريات المكتبية قد
اثبت انعدام علاقة قرابة او مصاهرة بين منوبة والبائع
كما ثبت عدم علم منوبة بالنزاع الذي كان قائماً بين
المعقب ضدهم و ان عدم معاينته للعقار من الداخل مرده
انه من المحلات التابعة للشركة الوطنية العقارية وهي
متجانسة و ان الخصوم لم يدرجوا قيوداً احتياطياً بالرسم
العقاري وان الفصل 373 من م ح ع قد اوجب الاشهار
بطريق الترسيم للاحكام وانه في غياب ذلك فلا يمكن ان
ترتب الا حقاً شخصياً وان القرار المنتقد قد خالف احكام
الفصل 558 من م ا ع فاضحى مستوجباً للنقض.

ثالثاً ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع

قولاً بان المحكمة لم تاذن بالعمل الاستقرائي
التمثل في تطبيق عقد البيع موضوع الابطال على العقار
موضوع الرسم العقاري عدد رغم تمسك
البائع باختلاف العقارين وهو ما يتدعم بان البيع الحاصل
لفائدة المعقب ضده الأول والثانية بتعلق بالقطعة عدد
785 من الرسم العقاري عدد 2051 مدينين ومساحتها
189 م مربع في حين ان الرسم العقاري المراد ابطال
العقد في شأنه هو الرسم العقاري عدد يتعلق

بالقطعة عدد 271 ومساحتها 190 م مربع وهو خلاف لا يفصله الا انتداب خبير في المساحة وان عدم الرد على هذا الطلب يشكل ضعفا في التعليل وهضما لحقوق الدفاع موجبين للنقض.

طالبوا قبول التعقيب شكلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لاعادة النظر فيه من جديد بهيئة أخرى.

وحيث رد نائب المعقب ضدهما الأول والثانية على مستندات الطعن بان محكمة القرار المنتقد قد اجرت التحرير شخصيا على اطراف القضية و انه قد سبق لمنوبيه ترسيم قيد احتياطي صلب الرسم العقاري عدد 29494 مدنين بخصوص قضية ابطال عقد الهبة و انه قد ثبت للمحكمة سوء نية المعقب لا سيما و ان قاعدة الفصل 558 من م ا ع قابلة للاثبات المعاكس و ان إقراره الحكمي بمعاينة العقار من الخارج دون الداخل قبل شرائه دليل على سوء نيته و انه لا مجال للتمسك بحسن النية بشأنه ضد الغير لا سيما وان الالتزام باطل في أساسه و انتهى الى طلب رفض التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعنين الأول والثاني المتعلقين بخرق احكام
الفصلين 305 من م ح ع و 558 من م ا ع لارتباطهما
ووحدة القول فيهما

حيث تمحور المطعنان حول عدم اخذ محكمة القرار
المطعون فيه بعين الاعتبار للحجية المطلقة للترسيم في

جانب الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية.

حيث اقتضى الفصل 305 من م ح ع ان كل حق عيني لا يتكون الا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداءا من تاريخ ذلك الترسيم وأضاف بفقرته الثانية ان ابطال الترسيم لا يمكن ان يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل.

وحيث انه من الثابت ان القوة الثبوتية المطلقة للترسيمات بالسجل العقاري تتعلق حصرا بالترسيمات الماذون بها من طرف المحكمة بصريح الفصل 308 م ح ع الذي اعتبر ان جميع الحقوق العينية المترتبة على العقار في تاريخ التسجيل ترسم برسم الملكية و الحق غير المرسم يعتبر لاغيا .

اما الترسيمات الإدارية اللاحقة للتسجيل فان قوتها الثبوتية نسبية وهو ما يستشف من احكام الفصل 361 من م ح ع الذي اقتضى ان "رسم الملكية والترسيم يحفظان الحق موضوعهما ما لم يقع ابطالهما او التشطيب عليهما او تعديلهما وهو ما يخول تقييد الدعاوي الرامية الى استصدار حكم ببطلان الحقوق العينية المرسمة او ابطالها او فسخها قيذا احتياطيا على معنى الفصل 365 م ح ع .

وحيث اقرت الفقرة الثانية من الفصل 305 من م ح ع عدم جواز معارضة الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار بابطال الترسيم اذا ما توفر فيه شرطان متلازمان وهما حسن النية وان يكون قد اكتسب الحق اعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل.

وحيث وخلافا لما تمسك به المعقب من ان حسن النية او سوءها تستشف من السجل العقاري لا من الشخص الذي اكتسب حقوقا على العقار فان المشرع قد فصل بين شرط حسن النية لدى مكتسب الحقوق على العقار و شرط اكتسابه لها اعتمادا على ما ورد بالسجل العقاري بما يجعل من مفهوم حسن النية الوارد بالفقرة 2 من الفصل 305 م ح ع ليس مجرد مفهوما تقنيا يستقى بالرجوع الى بيانات السجل العقاري بل هو مفهوم ذاتي يقوم على الاعبارات الشخصية والنفسية لدى الغير.

وحيث ان الوقوف على مدى حسن نية الغير مكتسب الحقوق على العقار من عدمها تبقى مسألة موضوعية يختص بها قضاة الأصل بما لهم من سلطة تقديرية في تكييف العناصر الواقعية الثابتة بالملف و استخلاص النتائج القانونية منها بشرط التعليل السليم.

وحيث ان ما خلصت اليه محكمة الدرجة الثانية من ان المعقب حاليا كان سيء النية من خلال ثبوت علمه بوجود نزاع حول مشتراه مع أجانب قد انتهى طبقا لما اعلمه به محاميه واكتفائه بمعايينة العقار من الخارج دون التثبت من وضعيته و شاغليه وحالته المادية و مال النزاع حوله ثم حرصه على تسجيل عقد الشراء في اليوم الموالي لابرامه بالقباضة المالية وادراجه في اليوم الموالي لهذا الأخير بالسجل العقاري فانها تكون قد أسست حكمها على ما هو ثابت بالملف وعلته تعليلا سليما ومستساغا و باتت منازعة المعقب في ذلك منازعة موضوعية في اجتهاد محكمة الموضوع و تقديرها للوقائع واستخلاص النتائج

القانونية منها بما يخرج عن مناط رقابة هذه المحكمة طبق ما سلف الالماع اليه.

وحيث اضحى كلا المطعنان في غير طريقهما وتعين ردهما .

عن المطعن الثالث المتعلق بضعف التعليل وهضم

حقوق الدفاع

حيث تعلق هذا المطعن بعدم استجابته محكمة القرار المنتقد لطلب الاذن بانتداب خبير لتطبيق الاحكام الصادرة بين الموعود لهما بالبيع و البائع على العقار محل النزاع لاثبات عدم التطابق.

وحيث انه من الثابت من خلال مظروفات الملف ان المعقب حاليا لم يطلب من محكمة القرار المطعون فيه التحقق من انطباق الاحكام الصادرة لفائدة المعقب ضدهما الأول والثانية على العقار محل النزاع بل انه اقر لدى حضوره بالتحريرات المكتبية بان النزاع يتعلق بنفس العقار .

وحيث ثبت لمحكمة القرار المنتقد التطابق بين الاحكام الصادرة لفائدة المدعيين في الأصل والعقار الذي اشتراه المعقب بما لا يرقى اليه الشك ضرورة انه قد ثبت من الرسم العقاري عدد انه مستخرج من الرسم عدد وان المعقب ضدهما الأول والثانية قد سبق لهما ان ادجا بالرسم عدد 29494 قيذا احتياطيا يتعلق بقضية ابطال هبة تعلق بذات العقار من مالكة الأصلي المعقب ضده الثالث .

وحيث اضحى المطعن المثار في غير طريقه واتجه

رده

ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم
2018/12/19 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة

والمستشارتين السيدتين

و بمحضر المدعي العام السيد

و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه.