الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العــدل

محكمـــة التعقيــب

القـــرار عـ69515ـدد

تــاريخـه : 2001/05/31

المبدأ :

ان المالكين لعقار على معنى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية لا يمكن معارضتهم بإبطال ترسيم شراء من فوت لهم إلا بإثبات سوء نيتهم و ذلك يقترن بادعاء يخالف الظاهر والأصل الذي حدده الفصل 558 من م.ا.ع (حسن النية) ولذلك فإن عبء إثبات ما يخالف ذلك الأصل أي إثبات سوء النية يقع على عاتق مدعي بطلان الترسيم.

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب عدد69515/98 المقدم في 23 نوفمبر 1998 من الأستاذ

نيابة عن:

ضــد: 1-

2-

3-

4- ورثة أ س. وهم زوجته أصالة عن نفسها وبوصفها ولية شرعية عن ابنها القاصر ع. وأبناؤه الرشيدان : ع.- وع.

5- م ط.

6- ص ح.

7- ورثة المرحوم م د. وهم زوجته س خ. وابناه منها الرشيدين ل. -وع. وابنه الرشيد من مطلقته ح ح. المدعو خ.

محامي ع ج. و إ د. الأستاذ ع ج. ولدى الدوائر المجتمعة أعلن نيابته عن ع ج. ومن معه دون بيان آخر ومحامي الجميع ما عدا ع ر. وص ح. الأستاذ م ب.

طعنا في الحكم عدد 40409 الصادر في 1998/4/29 عن محكمة الإستئناف بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على قرار السيد الرئيس الأول لمحكمة التعقيب القاضي بإحالة المطلب على الدوائر المجتمعة وتعيين جلسة اليوم موعدا لذلك.

وبعد الإطلاع على مذكرة الطعن المقدمة في 1998/12/23 والمبلغة للمعقب ضدهم في 1998/12/22 بواسطة عدل التنفيذ السيد ح ن. تحت عدد28627.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد المقدمة في 16 جانفي 1999 من الأستاذ م ب. نيابة عن المعقب ضدهم ع ج. وإ د. وورثة أ. س وهم أرملته ز. وأبناؤه ع.- وع.- وع.- وم ط. وورثة م د.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد المقدمة في 14 جانفي 1999 من الأستاذ ع ق. نيابة عن المعقب ضدهما ع ج. وإ د.

وبعد الإطلاع على ملحوظات الإدعاء العام المؤرخة في 10 جوان 2000 الرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ونقضه أصلا دون إحالة مع الإعفاء والترجيع.

وبعد الإطلاع على كافة الأوراق والمداولة طبق القانون :

*** من حيث الشكل :**

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه الشكلية وأضحى لذلك حريا بالقبول شكلا.

*** من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها إدعاء العارض في الأصل المعقب حاليا أنه اشترى بمعية شقيقه منابا شائعا تمثل في 400 م م من الرسم العقاري عدد... من المطلوب الأول المعقب ضده الأول حاليا حسب عقد بالحجة العادلة مؤرخ في 30 أوت 1961 ثم استكمل شراء مناب شقيقه بمقتضى حجة عادلة مؤرخة في 13 أوت 1987 وان المدعي عليه المذكور تولى بيع القطعة مرة ثانية إلى المدعي عليه الثاني (المعقب ضده الثاني) حسب عقد محرر في 12 جويلية 1975 فرفع هو وشقيقه دعوى في إبطال عقد البيع المشار إليه تمت بالحكم استئنافيا لصالح الدعوى وتأيد الحكم أمام محكمة التعقيب غير أن المدعي عليه ع ج. تولى التفويت في مشتراه بتاريخ 24 فيفري 1982 لأ.س فيما باعت زوجته منابها لم بمقتضى حجة عادلة محررة في نفس التاريخ هذا بالإضافة إلى تولى المطلوب الأول بيع أربعين مترا مربعا من المناب الذي اشتراه العارض لفائدة حسب عقد مؤرخ في 1984/10/10 ثم تولى التفويت في مشتراه إلى م د. حسب عقد محرر في 15 جويلية 1985 وان كل هذه العمليات باطلة لصدورها ممن لا صفة له في ذلك إذ أن المدعي قد استصدر حكما باتا يقضي

بإبطال شراء المطلوب ع ج. للمناب الذي باعه له المطلوب الأول بناء على سبق تعلق حق العارض به لذا طلب الحكم بإبطال عقود البيع السابقة الذكر لتعلق حقه بالمبيع فيها وتغريم المطلوبين له بثلاثمائة دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة والإذن للسيد حافظ الملكية العقارية بالتشطيب على البيوعات المشار إليها من الرسم عدد.... وإثر استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية بعدم سماع الدعوى تحت عدد78576 بتاريخ 1992/7/6 بناء على أحكام الفصل 305 م ح ع.

فاستأنفه المدعي في الأصل وإثر الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 743 بتاريخ 15 ماي 1993 بإقرار الحكم الابتدائي بناء على أنه فضلا عن أن المدعي في الأصل لم يثبت أن العقود المراد إبطالها قد تسلطت على العقار الذي كان اشتراه بمعية شقيقه من المطلوب فإن إبطال الترسيم لا يمكن بأي حال أن يعارض به الغير الذي يكون حسن النية وإن الأصل في كل إنسان الاستقامة وسلامة النية حتى يثبت خلاف ذلك بناء على أحكام الفصل 558 م ا ع.

فتعقبه المستأنف ناعيا عليه :

أولا : ضعف التعليل

ثانيا : خرق الفصلين 481 و326 والفصل 305 م ح ع بمقولة أن المعقب كان اشترى هو وشقيقه جميع مناب المعقب ضده الأول بحجة عادلة محررة في 1961/8/30 قام بإيداع كتب شرائه بإدارة الملكية العقارية لترسيمه بالرسم عدد... وذلك منذ غرة أكتوبر 1973 إلا أنه وقع التأخير في الترسيم لعدم إدراج حجة وفاة مورث البائع ولما وقع إدراج حجة الوفاة المذكورة في 1974/4/12 توانت إدارة الملكية العقارية في ترسيم شراء المعقب وشقيقه وهو ما أتاح الفرصة للبائع المعقب ضده الأول للتحيل بتواطؤ مع المعقب الثاني الذي يعلم علم اليقين شراء المعقب وشقيقه وبما أن البيع الذي أبرمه المعقب ضدهما الأول والثاني موضوع الحجة العادلة المؤرخة في 1974/7/12 قد صدر حكم بات بإبطاله والتشطيب عليه وبملكية المعقب وشقيقه للعقار في حدود ما تضمنته حجة شرائهما لكن المعقب ضده الثاني ع ج. عمد إلى التفويت فيما كان قضي في شأنه وان المفوت لهم لا يعتبرون غيرا بالنسبة لذلك الحكم عملا بالفصل 481 ويعارضون به إذ جاء في الفقرة الأخيرة من ذلك الفصل أن الورثة ومن انجر له حق من المحكوم ضده لا تعتبرون غيرا وان الفصل 305 من م ح ع. لا يتعلق إلا بمن انجر له حق بصفة قانونية في حين أن الحق الذي يدعيه المطعون ضده كان قد بيع قبل حصوله على هذا الحق وبالتالي فإن موضوع البيع منعدم وبتاريخ 1996/4/17 أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 40565 بالنقض والإحالة تأسيسا على أن المعقب ضدهم عدا الأول وهو البائع الأصلي قد انجر لهم الحق من المعقب ضده الأول وهو معاقد المعقب عند عملية البيع وبذلك فإنهم يحلون محله في العقد بانتقال حق ملكية محل النزاع إليهم بموجب الشراء المتعلق بمشتري الطاعن ومن جهة أخرى فإن العقد الذي تأسست عليه جميع الكتائب والترسيمات اللاحقة قد قضي بإبطاله وتكون تبعا لذلك تلك الكتائب بدورها باطلة عملا بقاعدة أن ما بنى على الباطل فهو باطل وإذا بطل الالتزام بطل ما انجر عنه من الالتزامات.

وبموجب ذلك أعيد نشر القضية لدى محكمة الإحالة فقضت بإقرار الحكم الابتدائي وقد سبق تضمين نص حكمها بالطالع وقد عللت حكمها بما يأتي : "يؤخذ من الفصلين 303 و305 من م ح ع أن مفهوم الغير في مجلة الحقوق العينية يختلف عن المفهوم الوارد بمجلة الالتزامات والعقود فالمقصود بالغير في مجلة

الحقوق العينية هو من اكتسب حقا على عقار استنادا إلى ما هو مدون بالسجل العقاري وقام من جهته بترسيم الحق الذي اكتسبته فيقر على ما اكتسبه ما دام متصفا بحسن النية أي انه غير عالم بالتصرف السابق صدوره من مالك العقار وغير متواطئ مع البائع وانه تطبيقا للفقرة الثانية من الفصل 305 م ح ع يعد المستأنف ضدهم عدا الثلاثة الأول غيرا باعتبارهم اكتسبوا حقوقا على العقار ولا يمكن بصفتهم تلك معارضتهم بحكم الإبطال الصادر بتاريخ 1987/5/22 تحت عدد 73788 ولا سحبه على حقوقهم المرسمة عن حسن نية إذ لا شيء بأوراق الملف يفيد علمهم بالعيب الذي شاب البيع السابق سيما وانه لم يرسم بالسجل العقاري أي قيد احتياطي من شأنه أن يحمي حقوق كافة الأطراف.

فتعقبه الطاعن من جديد ناعيا عليه سوء تطبيق الفصل 305 م ح ع.

بمقولة انه سبق لمحكمة التعقيب أن نظرات في هذه القضية وأصدرت فيها قرارها عدد40565 وبالإضافة إلى ذلك فقد سبق لهذه المحكمة أن نظرت في نفس الموضوع بالنسبة للمشتري الثاني الذي كان طعن في الحكم الاستئنافي عدد73788 القاضي بعدم اعتباره غيرا فأصدرت قرارها عدد19599 في 1984/2/9 برفض التعقيب أصلا وكلا القرارين اثبتا مبدأ واحدا قائلا بأن المشتري الثاني إذا كان حقه قد انجر له من نفس البائع للمشتري الأول لا يمكن اعتباره غيرا على معنى الفصل 305 من م ح ع ولهاته الأسباب وللأسباب المبينة في مستندات التعقيب في القضية عدد40565 الذي يقدم المعقب نظيرا منها رفقة هذا وللأسباب التي انبنى عليها القراران التعقيبيان عدد19599 وعدد40565 .

وقد جاء بمستندات القضية التعقيبية الأخيرة خاصة انه لم يقع إدراج حجة وفاة مورث البائع ولما وقع إدراج حجة الوفاة المذكورة في 1974/4/12 توانت إدارة الملكية العقارية في ترسيم شراء المعقب وشقيقه وهو ما وجده البائع المعقب ضده الأول فرصة للتحيل والتواطؤ مع المعقب ضده الثاني الذي يعلم علم اليقين شراء المعقب وشقيقه سواء بما هو مدرج بطرة الرسم أو بصفة فعلية إذ المعقب وشقيقه متحوزان بمشتراهما وقاما بالبناء فيه.

المحكمة :

حيث أنه خلافا لما جاء بهذا المطعن فإن المعقب ضدهم باستثناء الثلاثة الأول قد اكتسبوا حقهم على العقار محل التداعي استنادا إلى ظاهر الترسيم المدرج بالسجل العقاري وقاموا من جهتهم بترسيم ذلك الحق ولذلك يصبحون قانونا في مركز الغير بمدلوله الوارد بالفصل 305 من مجلة الحقوق العينية والمالكين لذلك العقار ولا يمكن معارضتهم بإبطال ترسيم شراء من فوت لهم إلا بإثبات سوء نيتهم ومن ثم فإنه لا تثريب على محكمة الحكم المنتقد لما رفضت طلب المعقب لعدم ثبوت سوء نية المقام ضدهم ضرورة أن دعوى الطاعن تقترن بادعاء يخالف الظاهر والأصل الذي حدده الفصل 558 من م.ا.ع (حسن النية) ولذلك فإن عبء إثبات ما يخالف ذلك الأصل أي إثبات سوء النية يقع على عاتق مدعي بطلان الترسيم بما يجعل هذا المطعن غير ذي أساس ويتجه رفضه.

ولهذه الأسباب :

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

وقد صدر هذا القرار عن الدوائر المجتمعة بحجرة الشورى يوم 31 ماي 2001 برئاسة السيد نيابة عن الرئيس الأول لمحكمة التعقيب الذي سبق له النظر في الموضوع.

وعضوية السادة رؤساء الدوائر :

والسادة المستشارين :

وبمحضر مساعد وكيل الدولة العام لدى هذه المحكمة السيد ومساعدة كاتب الجلسة السيد

وحـرر في تاريخـه