

ج/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين

عدد القضية : 499

تاريخ الحكم : 2013-02-05

### حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس عند انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 05-02-2013 برئاسة رئيسها السيد وجدي الهليلي وعضوية المستشارين السيدتين حياة بن عبد الجليل ونفيسة العلاني وبمساعدة كاتبة الجلسة الأئمة حنان العماري الحكم الآتي بيانه :

بعد الاطلاع على مطلب الاستئناف المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 22-11-2011 من طرف الأستاذ

في حق

ضد نائبه الأستاذ

طلعنا في حكم شحيين عدد 35853 الصادر بتونس عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي بنصه :

أولا : التشطيب على التخصيص المدرج بالرسم العقاري عدد المتعلق بإشهار مطلب التعيين الحالي،  
ثانيا : رفض المطلب.

وبعد الاطلاع على أحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 أبريل 2001 والمنفح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009،  
وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في 20-01-2012 القاضي بإحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين،

ويعد الاطلاع على ما يفيد تقييد مطلب الاستئناف قيادا احتياطيا بالرسم العقاري المعني،  
ويعد الاطلاع على مستندات الأطراف وما حواه الملف من أوراق ومؤيدات،  
ويعد المفاوضة طبق القانون صرح علما بما يلي :

#### من حيث الشكل :

حيث قدم مطلب الاستئناف في الأجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى  
جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلا،

#### من حيث الأصل :

##### أولا من حيث المطلب :

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي  
انبنى عليها تقدم المدعو في الأصل بمطلب التحيين عدد 35853  
قصد ترسيم بيع وأحكام قضائية بالرسم العقارية  
وحيث تعلق المطلب بالرسم العقاري  
عدد 1، 8 هك و 70 آ، م. المثال التقسيم للرسم ، أرض صالحة لبناء،  
وأحدث الرسم باسم  
بجميع العقار موضوع الرسم تبعا للمقاسمة الحاصلة بمقتضى كتب خطي محرر  
في 29-5-1999 ومسجل في 31-5-1999،

وبتاريخ 15-12-2003 تم التشطيب على بيع إذ بمقتضى حكم استئنافي  
صادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 24-2-1999 تحت عدد 42021  
مؤيد بقرار تعقيبي صادر بتاريخ 06-4-2001 تحت عدد 5090/2000 تم  
إبطال :

1 - كتب البيع المؤرخ في 02-04-1994 والمسجل في 04-02-1994  
المرسم في 15-09-1994 الصادر عن  
لفائدة

2 - كتب البيع المؤرخ في 27 و 29 أوت 1994 والمسجل في 02-09-  
1994 المرسم في 15-09-1994 الصادر عن  
لفائدة

وتضمن الرسم أنه «وتبعاً لذلك فإن السيد  
أصبح مالكا».

ويتاريخ 27-06-2005 تم ترسيم بيع من  
إلى جميع العقار موضوع هذا الرسم وذلك  
بمقتضى كتب خطي مؤرخ في 28-5-2005 مسجل في 14-06-2005،  
بتاريخ 06-05-2006 تم ترسيم قيد احتياطي بمقتضى الإذن على العريضة  
عدد 5329 الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بمنوبة في 05-05-2006  
على جميع العقار موضوع هذا الرسم للقضية المدنية عدد 1248 القائم بها  
في طلب الحكم بفسخ عقد البيع المؤرخ في 28-05-2005  
المسجل في 14-6-2005،  
تم ترسيم امتياز عام للخزينة لفائدة الدولة على جميع العقار الراجع إلى

ويتاريخ 27-01-2009 تم التصييص على مطلب التحيين 35853،

وحيث أدلى طالب التحيين في الطور الابتدائي بالمؤيدات التالية :

1 - نسخة مطابقة للأصل من عقد بيع خطي معرف عليه بإمضاء البائع في  
27-08-1994 ومسجل في 02-09-1994 باع بموجه

إلى جميع المقسم (أ) المتكون  
من مضعه مستعملة مساحتها 8 هكت و 70 آر من القطعة عدد 1 والتي تشمل على  
أشجار مشرة ومناب مشاع من القطعة التي تمثل ممرا ومسلكا والتي ستبقى  
مشاعة ومشتركة وتمثل في مساحة من نصف المسالك الفلاحية التابعة للعقار  
والذي يمسح 25 آر و 70 ص والذي سبق إخراجه من العقار موضوع الرسم  
العقاري عدد حسب ما هو مبين بالمشال الوقتي للتقسيم المعد لإجراء  
التقسيم النهائي من طرف ديوان القيس،

2 - نسخة من الحكم المدني الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت  
عدد 53606 بتاريخ 18-6-2008 بين المستأنف والمستأنف  
ضدهم و طعنا في الحكم 1248 والقاضي  
بعدم سماع الدعوى في القضية المرفوعة من طرف المستأنف برمي من خلالها

إلى فسخ عقد البيع الخطي المسجل في 14-6-2006 المرسم إداريا بتاريخ  
17-6-2005 بين المالك الأصلي للرسم و

هذا وقضت المحكمة بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا ببطلان  
عقد البيع المسجل في 14-6-2005 والمبرم بين المستأنف ضدتهما الأول  
والثاني والإذن بالتنشيط عليه من السجل العقاري : وقد جاء من  
حيثيات المحكمة : حيث وطالما ثبت وأن هذا الأخير قد تولى الاطلاع على  
حكم الإبطال وبالتالي على علاقة المديونية بين معاقده المدين ودائته مستندة  
القرار الاستئنافي موضوع حكم الإبطال فإنه ولئن وقع التنصيص من طرف إدارة  
الملكية وبأحرف غليظة ومسطرة بأن المدعو أصبح مالكا  
للعقار والحال أنه ليس من مشمولات هذه الأخيرة ولا من عاداتها التنصيص  
على ذلك فإن شراء المستأنف ضده للعقار موضوع عقد البيع المطعون  
فيه والذي يعد ضمانا لخلاص الدائتين هو شراء من بائع يعلم أنه لا يملك حقيقة  
العقار ذلك أن البائع لا يمكن أن يصبح مالكا طالما ثبت للمحكمة أنه لم  
يتول خلاص دائته وبالتالي فإن العقد المطعون فيه خلو من المحل ضرورة أن  
البائع الهادي باع ما لا يملك وأن الشاري اعتمد إلى شراء العقار رغم علمه  
بالوضعية العقارية غير السليمة للعقار،

وحيث أنه وعلاوة على ذلك وتديلا على عدم اطمئنان المستأنف ضده  
للعلمية فقد أجل واشترط أن يكون الخلاص إلى ما بعد التسجيل

بالسجل العقاري...»،

3 - نسخة من محضر الإعلام بالحكم 53606،

4 - نسخة قانونية من القرار التعقيبي 33636/2009 طعنا في الحكم  
الاستئنافي 53606 قضي فيه برفض مطلب التعقيب أصلا،

5 - نسخة مطابقة للأصل من كتب صلح مسجل في 19-4-2001 بين  
الشركة

للشركة المذكورة أي دعوى أو مطالبة تجاه المذكور ثانيا فيما يخص هذا العقار  
موضوع النزاع المسجل تحت عدد

6 - نسخة من الحكم الاستئنافي عدد 42021 الصادر بتاريخ 24-2-1999،  
عن محكمة الاستئناف بتونس بين المستأنف الشركة  
و  
و  
و  
وقد قضت المحكمة بتفويض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد  
بإبطال عقود البيع المبرمة بين  
و  
و

7 - نسخة من القرار التعقيبي 5090/2009 طعننا في الحكم الاستئنافي  
42021 وقضي فيه بالرفض أصلا،

وحيث أثار المطلب اعتراض  
بواسطة محاميه الأستاذ  
الذي تمسك أن الكتب المراد ترسيمه قد صدر في شأنه أحكام  
قضائية بالإعلان وأن ما تمسك به العارض من وجود صلح مع الشركة الداتة قد  
تقدم به محاميه في إطار القضية الاستئنافية عدد 53606 بالإذن له بإدراج كتب  
الصلح لدى إدارة الملكية العقارية إلا أن المحكمة لم تجاربه في ذلك،  
وحيث أذنت المحكمة بإجراء بحث عيني للوقوف على الحالة المادية الرهنة  
لموضوع الترسيم والذي تبين من خلاله أن كامل العقار موضوع الرسم العقاري  
في تصرف العارض في الأصل منذ تاريخ شرائه مشيد فوّه محل  
سكني واحد وإحداثيات وأكدت البينة المتلقاة على العين أن الموضوع على ملك  
العارض وفي حوزة،

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها على أن كتب شراء  
المستأنف الحالي قد صدرت بشأنه أحكام قضائية بآنة بالإعلان وعدم التنصيب  
صلب هذه الأحكام على عدم نفاذها فضلا عن غياب التسلسل الذي تقتضيه  
مبادئ مسك السجل العقاري وأن كتب الصلح المستند إليه لتجاوز هذا الإخلال  
قد تضمن حقوقا شخصية لا عينية،

وحيث استأنف الطاعن الحكم المذكور ناعيا عليه بما يلي :

أن حكم إبطال البيوعات الثلاث تأسس على أحكام الفصل 306 م.إ.ع  
المنظم للدعوى البليانية وأن هذه الدعوى التي ترمي إلى حماية الدائن دون غيره  
جعلت الإبطال الصادر في إطارها ليس إبطلا حقيقيا بل هو إبطال من نوع خاص

لا يجوز للمدين أن يتمسك به ضد الغير الذي تعاقد معه ولا أن يستفيد منه أصلا وهو الاتجاه الذي استقر عليه فقه قضاء محكمة التعقيب في العديد من قراراتها وهو الاتجاه الذي أقره جمهور الفقهاء،

كما لاحظ بأنه يؤخذ من هذا الاتجاه أن حكم الإبطال الواقع ترسيمة يسقطه الصلح المبرم مع الدائنة ويخول للمحكمة في إطار الفصل 6 من قانون التحيين الإذن على أساس هذا الصلح بالثشطيب على ترسيم هذا الحكم،

### المحكمة

حيث اتضح بالاطلاع على الأوراق المطروقة بالملف أن الرسم العقاري هو في الأصل على ملك  والذي فوت فيه بالبيع لفائدة  والذي تولى بدوره التفويت إلى كل من المستأنف الحالي  و  وأنه بمقتضى كتب قسمة مسجل في 31-5-1999 تم تمييز  بالقطعة التي أحدث لها رسم عقاري جديد يحمل عددا

وحيث استصدرت الشركة  بوصفها دائنة في إطار الدعوى البليانية المحكم عدد 42021 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس ضد كل من مدينتها  ومن انجر له الحق منه والذي قضى بإبطال البيوعات المذكورة والإذن لحافظ الملكية العقارية بالثشطيب عليها بالرسم العقاري الأم

كما تم ترسيم هذا الحكم بالرسم العقاري  ورجع هذا الرسم ملكا والذي تولى بيع العقار ثانية إلى  بموجب كتب بيع تم ترسيمه بالرسم العقاري،  وحيث تقدم المستأنف الحالي بدعوى لإبطال هذا العقد فصدر له الحكم الاستئنافي 53606 القاضي بإبطال البيع والإذن بالثشطيب عليه والذي أضحى باتا،

وحيث أبرم المستأنف الحالي كتب صلح مسجل في 19-4-2001 تنازلت بموجبه الشركة  الدائنة عن تنفيذ حكمها بالنسبة له  طالبت من إدارة الملكية العقارية عدم اعتباره منسحبا على الرسم العقاري

وحيث انحصرت طلبات العارض في الأصل في طلب التشطيب على البيع الصادر لفائدة نجيب بن عباس والتشطيب على شراء العارض اعتمادا على كتب الصلح،

وحيث لا خلاف في أن الدعوى البليانية تقام لإبطال تصرفات مدرجة بالرسم العقاري حالت دون القيام بإجراءات التبع ضد المدين لم يف بالتزاماته وكان على سوء نية في ذلك،

وحيث لا يمكن بأي حال أن يلتجئ المدين بعد حصوله على أحكام إبطال بموجب الدعوى البليانية إلى خلاص دينه بالطريقة التي يراها وإنما عليه القيام بإجراءات التبع ضده دائنة بالذات وذلك أولا بإجراء اعتراض تحفظي أو إنذار يقوم مقام عقلة عقارية بحمي له حقوقه من بيع العقار مرة أخرى إلى الغير ويمكنه بعد ذلك القيام ببقية إجراءات التثبيت ضد المدين للحصول على دينه (الفصل 410 وما بعده من م.م.م.ت)،

وحيث بخصوص المستأنف فقد كان عليه القيام لدى محاكم الحق العام لاسترجاع الثمن الذي قبضه منه البائع بعد أن تم إبطال البيع الصادر منه بموجب أحكام اتصل بها القضاء ولا يمكن له الالتجاء إلى إبرام صلح لم يحضره جميع الأطراف المتنازعة خاصة أن الأمر أصبح يتعلق بحق شخصي لا حق عيني؛ هذه التفرقة ما فتئت محكمة التعقيب تتمسك به في عديد من قراراتها منها القرارات المدنية أعداد 2473 الصادر في 9-12-1980 والقرار عدد 49919 المؤرخ في 21-02-1998 والقرار عدد 28301 المؤرخ في 21-12-1992، وقد اعتبرت كلها أن الحق الشخصي هو التزام بعمل أم الحق العيني فهو مسلطا على ذات العقار،

وحيث ولئن أطلق المشرع يد قاضي التحيين لتخليص الرسوم العقارية من الجمود إلا أن ذلك لا يمكن أن يكون على حساب المبادئ والمفاهيم القانونية الثابتة ومنها التفرقة بين الحق الشخصي والحق العيني والتي يتجاوزها قد تفرغ النصوص المتروكة وهو ما لا يسعى إليه المشرع بإصدار قانون التحيين،

وحيث أن محكمة الحكم المنتقد لما انتهت إلى رفض المطالب كانت على صواب وقد جاء قضاؤها معللا تعليلا سليما دون أن يشوبه أي خرق لقانون أو

تجاوز لما منحه لها قانون التحيين ولم تأت المطاعن بما يوهن حكمها مما يتعين معه ردها،

وحيث خاب المستأنف في استئنافه واتجه تبعا لذلك حيز معلوم الخطية المؤمن،

وحيث يتجه الإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيط على القيد الاحتياطي المتعلق بمطلب الاستئناف الحالي لانتهاه الموجب،

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتشطيط على القيد الاحتياطي المتعلق بالمطلب الحالي وجز معلوم الخطية المؤمن،

وبذلك وقع التصريح في التاريخ المبين أعلاه بعد أن أمضاه كل من الرئيس والأعضاء

وحرر في تاريخه