

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب***** بتاريخ 24 ديسمبر 2024 والمرسم تحت عدد 6500.

في حق: ***** بنت *****، مقرّها ب.***** *****

ضدّ: ***** و ***** و *****، محلّ مخابراتهم بمكتب محاميهم الأستاذ ***** الكائن ب.***** *****

وكريم ومهدي ودليلة *****، مقرّهم ب ***** ***** ***** ***** ***** *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 32420 الصادر بتاريخ 4 نوفمبر 2024 عن محكمة الاستئناف ب***** القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى وإلزام المستأنف ضدهم بأن يؤدوا للمستأنفين مبلغ ستمائة دينار (600د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور وأربعمائة دينار (400د) عن الطور الابتدائي وحمل المصاريف القانونية عليهم بما في ذلك أجرة محضر الاستدعاء وتبليغ مستندات الاستئناف وقدرها مائتان وسبعون دينارا و640 مليما (270.640د) وإعفاء المستأنفين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم ورفض الاستئناف العرضي أصلا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بتاريخ 22 جانفي 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب رقمه عدد 10933 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 23 جانفي 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ ***** في حق المعقب ضدهم ***** و ***** و *****.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغته القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل، المعقبة الآن، لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب*****، عارضة بواسطة محاميها الأستاذ ***** حينها أنه سبق لمورث المدعي عليهم، المعقب ضدهم الآن، المرحوم ***** أن وعداها ببيع جميع محل السكنى بالطابق الأول موضوع الرسم العقاري عدد 30045 المعروف باسم "الأمل" الكائن ب***** ب***** والبالغة مساحته 253 مترا مربع وذلك بموجب الوعد بالبيع المحرر بواسطة عدل الإشهاد ***** وجليسها بتاريخ 2014/3/11 الذي تضمن بالأساس الاتفاق على الثمن والمثمن وبقية شروط العقد ومنها تاريخ إتمام البيع النهائي، وحدد الثمن الجملي للعقار الموعود ببيعه بثمانين ألف دينار دفعت منها المدعية مبلغ تسعة عشر ألف دينار عند الإمضاء على عقد الوعد بالبيع بين يدي عدل الإشهاد وفي مناسبة تالية دفعت للواعد بالبيع مبلغ أربعون ألف دينار (40000د) بدليل الحجة المسلمة من قبل عدل الإشهاد محرر العقد، وتكون قد دفعت ما جملته تسعة وخمسون ألف دينار (59000د) من مجمل ثمن العقار دون أن يتم تحويزها به أو حتى تمكينها من وضع اليد مؤقتا، وفي الأثناء توفي الواعد بالبيع يوم 2014/9/12 أي في تاريخ يكاد يتطابق مع أجل تحقيق البيع النهائي المتفق عليه وهو موفى شهر سبتمبر 2014 ما جعل المدعية تعيش في دوامة من الحيرة والاضطراب إذ فاتتها طيلة السنتين اللتين مضتا من تاريخ إمضاء الكتب فرص عديدة لشراء منزل آخر واستثمار أموالها في مآرب أخرى تعود عليها بالنفع ما حدى بها في الأخير الى مطالبة ورثة الواعد بالبيع بالإنجاز وديا لكنهم ماطلوا في ذلك فقامت بالتنبيه عليهم بواسطة عد التنفيذ ***** بضرورة إتمام البيع والإمضاء على الكتب النهائي حسب المحضر عدد 949 المؤرخ في 2016/9/22 إلا أنهم لم يحركوا ساكنا بعد أجل الشهر الذي مكنوا منه، واقتضى الفصل 580 من م م م ع أنه "إذا وقع من المتعاقدين ما يدل على الرضا بالبيع واتفقا على الثمن والمثمن وبقية شروط العقد انعقد البيع بينهما"، ولتسهيل إجراءات خلاصهم في ثمن المبيع قامت بتأمين المبلغ المتبقي من الثمن وقدره واحد وعشرون ألف دينار (21000د) على ذمة جميع ورثة الواعد بالبيع الذين انتقل إليهم الحق حسب وصل التأمين عدد 092124، وباعتبار الضرر اللاحق بها جراء مماطلتهم ومخالفتهم لما نص عليه القانون من ضرورة تنفيذ ما التزم به مورثهم إزاءها وقد تسلم منها مبلغا جمليا قدره 59000 دينار من ثمن المبيع، طلب القضاء بالإلزام المدعي عليهم بإمضاء العقد النهائي للبيع وذلك في ظرف شهر من تاريخ إعلامهم بالحكم وفي صورة امتناعهم اعتبار هذا الحكم قائما مقام العقد النهائي للبيع مع الإذن للسيد حافظ الملكية العقارية

بإدراجه بالسجل العقاري عدد 30045 كإلزام المطلوبين متضامنين بان يؤدوا للمدعية مبلغ 160.400 دينار لقاء معلوم محضر التنبيه و700 دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 27527 بتاريخ 2 أكتوبر 2018 القاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليهم بإبرام البيع النهائي مع المدعية موضوع وعد البيع المحرر بتاريخ 11 مارس 2014 بواسطة عدلي الإشهاد ***** وجليسا وذلك في أجل شهر من تاريخ إعلامهم بالحكم وفي صورة امتناعهم عن إتمام ذلك فاعتبار هذا الحكم قائما مقام العقد والإذن للمطلوبين بسحب المبلغ المؤمن لفائدتهم بالخرينة العامة للبلاد التونسية بموجب الإذن على عريضة عدد 27305 والمقدّر بواحد وعشرين ألف دينار (21000د) بعنوان باقي ثمن المبيع كإلزامهم بأن يؤدوا بالتضامن في ما بينهم للمدعية المبالغ المالية التالية:

- مائة وستون دينار ومليم 400-ات (160.400د) لقاء مصروف محضر التنبيه.

- ثلاثمائة وخمسون دينار (350.000د) بعنوان أجرة محاماة معدلة، وحمل المصاريف القانونية عليهم ورفض الدعوى في ما زاد على ذلك كقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا.

فطعن فيه المدعى عليهم في الأصل ***** و ***** و ***** و ***** بوصفهم ورثة ***** بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعننت فيه المستأنف ضدها الأولى ***** بالتعقيب ناعية عليه ما يلي:

المطعن الوحيد: مخالفة أحكام الفصل 241 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 377 مكرر من مجلة الحقوق العينية وضعف التعليل والتسبيب الموازي لفقدانه:

قولا بأنه قد جاء بالفصل 241 من مجلة الالتزامات والعقود أن "الالتزامات لا تجري أحكامها على المتعاقدين فقط بل تجري أيضا على ورثتهم و على من ترتب له حق منهم ما لم يصرح بخلاف ذلك فان امتنعوا من قبول الإرث فلا يلزمهم و لا شيء عليهم ..."، وأن هذا النص وإن أكد على مبدأ انتقال الالتزامات من المورث الى الورثة الذي اعتبرهم المشرع خلفا عاما يخلفون المورث فيما له وفيما عليه، فانه في المقابل أجاز للورثة الامتناع عن قبول الإرث وهي الحالة التي يفقد فيها الورثة صفتهم تلك حتى أن بعض الفقه اعتبر كتب رفض التركة بمثابة كتب تكميلي لحجة الوفاة، وأدلى ورثة المرحوم ***** من مفارقتة فان دوفالد قريتا بكتب رفض تركة تنازل بموجبه ورثة المرحوم ***** من مفارقتة ***** عن تركة مورثهم طالبين رفض الاستئناف شكلا لعدم صفة المستأنفين وفقدانهم مراكزهم كورثة، وردت محكمة القرار المنتقد هذا الدفع تأسيسا على أحكام الفصل 377 مكرر من م ح ع الذي أسند اختصاص تحرير الصكوك والاتفاقات الخاضعة للتسجيل العقاري لقائمة تشمل حصرا حافظ الملكية العقارية وعدول اشهاد والمحامين المباشرين من غير المتمرنين واعتبر تحريرها

من غير من ذكر باطلا بطلانا مطلقا، واعتبرت محكمة الاستئناف ب***** كتب رفض التركة المحرر بمحكمة ***** ب***** بمثابة تنازل عن حق عيني ويكون بالتالي خاضعا وجوبا لأحكام الفصل 377 مكرر المذكور، وخلافا لما جاء في تعليل المحكمة فإن رفض التركة ليس بكتب تنازل عن حق عيني بل هو كتب يتضمن التصريح بالتخلي عن التركة ورفضها بما فيها من مكاسب وما عليها من ديون وهو ما يجعلها تنزل منزلة حجة الوفاة التكميلية وبالتالي لا تخضع لأحكام الفصل 377 مكرر مثلما ذهبت الى ذلك محكمة القرار المنتقد.

وانتهى نائب المعقبة على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدهم ***** و ***** و ***** و ***** على مستندات التعقيب فدفع بتعلق كتب التنازل بممتلكات مورثهم ب***** فحسب باعتبار أنها مثقلة بديون لا طاقة لهم لتحملها، ولا يمكن سحب آثاره على ممتلكاته ب*****، فضلا عن بطلانه وعدم إمكانية العمل به أو تنفيذه لعدم إكسائه بالصيغة التنفيذية وعدم إدراجه بالرسم العقاري عدد 30045 *****، ولم تأت مستندات الطعن بما يوهن القرار المطعون فيه وطلب رفض مطلب التعقيب أصلا إن استقام شكلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 241 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 377 مكرر من مجلة الحقوق العينية وضعف التعليل والتسبيب الموازي لفقدانه:

حيث عابت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه خرق أحكام الفصل 241 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 377 مكرر من مجلة الحقوق العينية وقصور التعليل لما اعتبرت أنّ كتب تنازل بعض ورثة الواعد بالبيع عن التركة باطلا لعدم تحريره من قبل من أوكل لهم الفصل 377 مكرر المذكور تحرير الصكوك والاتفاقات الخاضعة للتسجيل العقاري.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 241 من مجلة الالتزامات والعقود أنّ "الالتزامات لا تجري أحكامها على المتعاقدين فقط بل تجري أيضا على ورثتهم وعلى من ترتب له حق منهم ما لم يصرح بخلاف ذلك أو ينتج من طبيعة الالتزام بمقتضى العقد والقانون لكن لا يلزم الورثة إلا بقدر إرثهم وعلى نسبة مناباتهم.

فإن امتنعوا من قبول الإرث فلا يلزمهم ولا شيء عليهم من دين مورثهم وحينئذ لا يسع أرباب الدين إلا تتبع مخلف المدين."

وحيث يستشف من أحكام الفصل المذكور أنّ المشرّع وإذ مكّن الورثة من رفض الإرث، إلا أنّه لم يتعرّض لصيغ وآجال ذلك، وطالما وردت عباراته مطلقة فإنّها تجري على إطلاقها ولا يمكن تقييد رفض التركة والتخلي عنها أو ضبطها بآجال أو صيغ محدّدة كيفما انتهت إليه هذه المحكمة بالقرار الصادر عن دوائرها المجتمعة بتاريخ 29 ماي 2025 تحت عدد 65493.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية "الأمر الآتية يجب إشهارها بطريق الترسيم برسم الملكية:

أولاً: جميع الصكوك والاتفاقات فيما بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميع الأحكام التي أحرزت قوة ما اتصل به القضاء سواء تعلقت تلك الصكوك والاتفاقات والأحكام بإنشاء حق عيني أو بنقله أو بالتصريح به أو بتعديله أو بانقضائه أو بجعله غير قابل للتفويت أو بالتقييد من حرية جولانه أو بتغيير أي شرط آخر من شروط ترسيمه.

ثانياً: الصكوك والأحكام القاضية بإحالة حق الاشتراك في الملكية بالجوار. ويسري هذا الحكم على تجزئة العقار بما في ذلك التقسيم والقسمة ولو كان موضوعها إرثاً. ولا يجوز للورثة أو الموصى لهم التصرف القانوني في حق عيني مشمول بالتركة أو بالوصية حسب الحال قبل ترسيم انتقال الملكية بالوفاة.

ويترتب عن عدم إشهار الأمور الواردة بالفقرتين المذكورتين أن الحقوق العينية الواردة بها لا تكون حجة فيما بين المعنيين بالأمر أنفسهم ولا يترتب عن تلك الأمور غير المرسمة سوى الالتزامات الشخصية..."، الأمر الذي يستتف منه أن حجج أو كتائب الامتناع عن قبول الإرث لا تنضوي تحت طائلة الصكوك والاتفاقات الخاضعة للترسيم بالسجل العقاري والتي أوكل المشرع تحريرها للأشخاص المنصوص عليهم بالفصل 377 مكرر من مجلة الحقوق العينية وإن شمل الإرث المتخلى عنه عقارات مسجلة، وتكون محكمة القرار المطعون فيه قد جانبت الصواب وخرقت القانون حين اعتبرت أن حجة رفض المعقب ضدهم أولاً ***** و *****
و ***** تركة والدهم معاقدة المعقبة باطلة لعدم تحريرها من قبل من ذكر بالفصل 377 مكرر المذكور، الأمر الذي يجعل المطعن المثار حرياً بالقبول لوجاهته، وهو ما يستوجب نقض القرار المطعون فيه على ذلك الأساس مع الإحالة.

وحيث أفلحت الطاعنة في طعنها ويتجه إعفاؤها من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها تطبيقاً للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ ***** لإعادة النظر فيها مجدداً بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 27 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيستها السيدة ***** والمستشارين السيدة ***** والسيدة ***** ومحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتب الجلسة السيد *****

وحرر في تاريخه