

**أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:**

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن  
تحت عدد 9992 والمقدم بتاريخ 2017/7/11 من  
طرف الاستاذة "ش.ب.ع.ا" المحامية لدى التعقيب

**في حق:**

الشركة التونسية "ا.ص.س" في شخص ممثلها  
القانوني مقرها بطريق سكرة كلم 1 صفاقس .  
المعينة محل مخابراتها بمكتب محاميتها  
الاستاذة "ش.ب.ع.ا" الكائن بنهج \*\*\*\* عمارة  
\*\*\* الطابق \*\*\* صفاقس.

**ضد :**

شركة "س" في شخص ممثلها القانوني  
القاطنة بمقرها بطريق قابس كلم 1 صفاقس  
ينوبها الاستاذ "ن.ف" المحامي لدى التعقيب .

طعنا في القرار الاستئنافي المدني الصادر  
عن محكمة الاستئناف بصفاقس تحت عدد 68713  
بتاريخ 2017/2/13 والقاضي نصه نهائيا بقبول  
الاستئناف الاصل والعرضي شكلا وفي الاصل  
بنقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء في  
شانه مجددا بعدم سماع الدعوى واعفاء المستانفة  
من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليها وتغريم  
المستانف ضده لفائدة المستانفة بثمانية دينار (800د)  
لقاء اجرة المحاماة عن الطورين وبحمل المصاريف  
القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن .

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي اوجب  
الفصل 185 م م م ت تقديمها.  
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية  
الكتابية والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة.  
وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة  
اوراق القضية.  
وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

### من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع  
اوضاعه وصيغته القانونية لذلك فهو حري بالقبول  
شكلا .

### من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم  
المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في  
الاصل المعقب لدى محكمة الدرجة الاولى عارضا  
انه صدر عن المحكمة الابتدائية بصفاقس الحكم عدد  
3 بتاريخ 6 جانفي 1996 والذي قضى بتفليس  
الشركة التونسية "ا.ص.س" واعتبارها متوقفة عن  
الدفق بداية من 1995/10/5 وتعين المدعي في  
الاصل امينا لها وعلى اثر تعيينه امينا لفلسة الشركة  
التونسية "ا.ص.س" وبمجرد اعلامه من طرف والي  
صفاقس بانه وقع النظر في وضعية الرسم العقاري  
موضوع الرسم الدولي عدد 43572/250000 سعى  
المدعي الى تسوية الوضعية العقارية للعقارات  
التابعة للشركة المفلسة فتم ابرام عقد معارضة بينه  
وبين السيد وزير املاك الدولة والشؤون العقارية  
بتاريخ 26 فيفري 2007 واصبحت شركة "س"  
مالكة لجزء يمسح 12370 مترا مربعا من الرسم  
العقاري عدد 43572/250000.

وتولى المدعي ايداع كتب المعارضة المذكور  
بإدارة الملكية العقارية واصبح بموجبها العقار  
رسما عقاريا جديدا يحمل عدد 84235 صفاقس باسم  
الشركة التونسية "ا.ص" ويتمثل في جميع العقار  
الكائن جنوب غربي صفاقس على حافة الطريق  
الوطنية عدد \*\*\*\* المؤدية من برج بورقيبة الى  
تونس وممر وثنايا تقسيمية.

وفي اطار سعيه لاستنضاض اموال الشركة  
المفلسة لخلاص ديونها استصدر المدعي اذنا عن  
جناب السيد القاضي المنتدب للفلسة بتاريخ 5 افريل  
2007 ببيع العقار التابع للمفلسة ثم استصدر الاذن  
على العريضة عدد 2556/7199 بتاريخ 28 اوت  
2007 وذلك لتكليف السيد "ح.خ" الخبير في مادة  
الشؤون العقارية لتشخيص العقار وتقدير قيمته  
الحقيقية وضبط الثمن الافتتاحي للبيع بالمزاد العلني  
طبقا لاحكام الفصل 411 من م م م ت الا انه وعلى  
اثر توجهه الى العقار التابع للشركة التونسية  
"ا.ص.س" اتضح للخبير المذكور ان العقار في  
تصرف شركة "س" التي منعت من اتمام المامورية  
بدعوى ان العقار في جزء منه هو على ملكها  
ونبهت على المدعي بوصفه امين فلسة شركة "س"  
بواسطة عدل التنفيذ "خ.ف" حسب رقيمه عدد  
24364 بتاريخ 15 اكتوبر 2007 بالاسراع بابرام  
كتب توضيحي لفائدتها في خصوص القطعة التي  
انجرت لها بالملكية من شركة "س" وسلمتها نسخة  
من عقد البيع واتضح ان المدعي عليها قد اشترت  
من الشركة التونسية "ا.ص.س" العقار المتمثل في  
قطعة ارض تحتوي على بناية مساحتها 7063,32  
مترا مربعا تقريبا والتي تمثل جزء من القطعة عدد  
2 (78) من الرسم العقاري عدد 26531 والذي وقع

تحويله تحت عدد 250000 والمسمى "ك-ص" يحد جميع القطعة فمن القبلة والغرب شركة "س" ومن الجوف طريق قابس ومن الشرق شارع وذلك بموجب عقد البيع المؤرخ في 22 سبتمبر 1993 والمسجل بالقبضة المالية في 5 اكتوبر 2007 تحت M049320 وصل عدد 07105550.

وبذلك رفع المدعي الامر الى السيد القاضي المنتدب للفلسة الذي ادله بتاريخ 4 جانفي 2008 برفع دعوى في ابطال عقد البيع المبرم مع المدعي عليها لوجود نية الاضرار بالدائنين تغريرا وتدليسا بين البائعة والمشترية الا ان الدعوى تمت بعدم سماعها وقد اتصل القضاء بذلك بعد صدور القرار التعقيبي عدد 49467 بتاريخ 21 ديسمبر 2010.

وبتاريخ 27 جانفي 2015 صدر عن جناب السيد القاضي المنتدب للفلسة الاذن بالقيام بقضية في ابطال عقد البيع المذكور وذلك على اساس احكام الفصل 549 من م ا ع.

**1- ان عدم بطلان البيع على اساس احكام الفصل 306 من م ا ع لا يمنع المطالبة بالابطال على اساس قانوني اخر:**

ولئن صدر الحكم في قضية ابطال عقد البيع المبرم بتاريخ 22 سبتمبر 1993 المؤسسة على احكام الفصل 306 من م ا ع بعدم سماع الدعوى فان ذلك لا يمنع قانونا المدعي من القيام بقضية في الابطال على اساس قانوني اخر وفي ذلك تطبيق صريح لاحكام الفصل 523 من م ا ع التي تقتضي ان "...من كان له القيام بدعوتين مبنيتين على سبب واحد فاختر احدهما لا يحمل على انه تنازل عن الاخرى..."

وبالتالي فان قيام المدعي بقضية في الابطال على اساس الدعوى البوليانية لا يعني قانونا انها تنازلت عن حقه في المطالبة بالابطال على اساس قانوني اخر وهو الفصل 549 من م ا ع. كما ان صحة العقد على اساس احكام الفصل 306 من م ا ع لا يعني صحته على اساس احكام الفصل 549 من م ا ع.

## 2- في بطلان عقد البيع المؤرخ في 22 سبتمبر 1993 لخرقه احكام الفصل 549 من م ا ع :

حيث اقتضى احكام الفصل 549 من م ا ع انه "من كان له التصرف بالنيابة عن غيره كالمقدم والمدير ليس له ان يعقد لنفسه ولو بواسطة..." وفي قضية الحال فان اعضاء مجلس ادارة الشركة المفلسة ("م.ف" و"س.ش" و"ر.م") هم انفسهم اعضاء مجلس ادارة الشركة المدعى عليها ، كما ان الرئيس المدير العام للشركة المفلسة الذي تولى الامضاء على عقد البيع ("س.ش") هو عضو بمجلس ادارة شركة "س" كما ان الرئيس المدير العام لهاته الاخيرة الذي تولى الامضاء على عقد الشراء ("م.ف") هو عضو بمجلس ادارة الشركة المفلسة.

ويكون اعضاء مجلس ادارة الشركة المفلسة تبعا لما سبق بيانه قد استغلوا صفتهم كاعضاء مجلس ادارة معهود اليهم ادارة الشركة المذكورة وباعوا العقار المتمثل في قطعة ارض تحتوي على بناية مساحتها 7063.32 مترا مربعا والتي تمثل جزء من القطعة عدد 2(78) من الرسم العقاري عدد 26531 والذي وقع تحويله تحت عدد 250000

والمسمى "ك.ص" الى انفسهم مستعملين في ذلك  
غطاء الشركة المدعى عليها لتحقيق مبتغاهم .

وان البيع الصادر عن الشركة المفلسة للمدعى  
عليها المؤرخ في عقد البيع المؤرخ في 22 سبتمبر  
1993 والمسجل بالقبضة المالية في 5 اكتوبر  
2007 تحت عدد M049320 وصل عدد  
07105550 باطل طبق احكام الفصل 549 من م ا  
ع مما يتجه معه الحكم بابطاله.

طالباً عملاً باحكام الفصل 549 من م ا ع  
الحكم بابطال كتب البيع المؤرخ في 22 سبتمبر  
1993 والمسجل بالقبضة المالية في 5 اكتوبر  
2007 تحت عدد M049320 وصل عدد  
07105550 وبتغريم المدعى عليها لفائدة المدعى  
بالف ديناراً (1000,000د) لقاء اتعاب تقاضي  
واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على  
المدعى عليها وحفظ الحق فيما زاد على ذلك .

بعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت  
محكمة الدرجة الاولى حكمها عدد 8112 بتاريخ  
2016/3/29 قاضياً ابتدائياً بابطال عقد البيع المبرم  
بين الشركة التونسية "ا.ص.س" والمدعى عليها  
شركة "س" المؤرخ في 1993/9/22 والمسجل  
بالقبضة المالية في 2007/10/5 والغاء جميع نتائج  
القانونية وتغريم المدعى عليها لفائدة المدعية في  
شخص ممثلها القانوني امين فليستها بثلاثمائة دينار  
(300,000د) اتعاب التقاضي واجرة المحاماة  
وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها .

فاستأنفت المدعى عليها في الاصل الحكم  
الابتدائي طالبة النقض والقضاء مجدداً بعدم سماع  
الدعوى .

بعد استيفاء الاجراءات القانونية والترافع في  
القضية اصدرت محكمة الدرجة الثانية قضاءها على  
النحو المضمن نصه بالطالع.  
فتعقبته الطاعنة بواسطة محاميها الذي نعى  
عليه ما يلي:

## **1) خرق احكام الفصول 479 و 480 و 485 من**

**م ا ع:**

بمقولة انه خلافا لما ذهبت اليه محكمة الحكم  
المطعون فيه فانه لا وجود له صلب قانون 10 افريل  
2001 ولا صلب مجلة الحقوق العينية لاي فصل  
قانوني ينص صراحة ودفع قرينة قانونية مطلقة على  
صحة الرسم الماذون بادراجه صلب الرسم العقاري  
بمقتضى حكم التحيين وعلى فرض التسليم جدلا بان  
احكام الفصل 27 من قانون 10 افريل 2001 تقيم  
قرينة قانونية على صحة الكتائب والعقود الماذون  
بترسيمها بمقتضى حكم التحيين فان تلك القرينة لا  
يمكن ان تكون مطلقة وذلك لتنصيص هذا الاخير  
على فرضية الخطا الموجب للتعويض والذي تعتبر  
بطلان السند الماذون به بترسيمه ابرز مظاهر \*  
وصورة خاصة بالنظر الى ان المحكمة العقارية  
غير مختصة بالنظر في ابطال العقود والكتائب عملا  
باحكام الفصل 22 من قانون 10 افريل 2001 وان  
الحكم المطعون فيه لما ذهب الى اعتبار ان تلك  
القرينة قاطعة يكون قد خرق احكام الفصل 479  
والفصل 480 وكذلك الفصل 485 من م ا ع .

## **2) الخطا في تطبيق احكام الفصل 27 من**

**القانون عدد 34 المؤرخ في 10 افريل 2001  
والمعلق بتحديد الرسوم العقارية.**

بمقولة انه خلافا لما ذهبت اليه محكمة الحكم المطعون فيه فان المناط الموضوعي لمبدا المفعول التطهيري لحكم التسجيل انما يقتصر باقرار المحكمة نفسها في الحقوق العينية الخاضعة للترسيم أي تلك المنصوص عليها بالفصل 373 من م ح ع ولا يتعداه الى الحقوق الشخصية مثل الابطال موضوع قضية الحال فان دعوى الحال في دعوى تتعلق بحق شخصي غير مشمولة تبعا لذلك بالمناط الموضوعي للفصل 27 المذكور الذي لا يمنع رفع الدعاوي الشخصية في الابطال ويمنع في المقابل الرجوع على العقار وانه في صورة ثبوت بطلان العقود والكتائب التي مثلت سندنا واساسا للحكم بالترسيم وصدور حكم قاض بالبطلان فان آثار هذا الحكم لا تمتد الى ارجاع الحالة الى ما كانت عليه قبل التعاقد وانما تنحصر في قيام حق الصادر لفائدة الحكم بالبطلان في المطالبة بعزم الضرر ضد المستفيد من عملية الترسيم ويتضح خطأ محكمة الحكم المطعون فيه في تطبيق الفصل 27 من القانون عـ34ـ ددالمؤرخ في 10 افريل 2001 لذا فهي تطلب قبول التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه دون احالة.

حيث رد الاستاذ "ن.ف" على مستندات التعقيب بانه بخصوص المطعن الاول وخلافا لما جاء فيه فان الفصل 27 من قانون 10 افريل 2001 المنظم للتحيين اعطى لحكم التحدي الحجية لضمان استقرار الوضع الاستحقاقي بصفة باتة لا رجوع فيها ووضع الفصل المذكور القرينة المطلقة بناء على ما جاء بشرح اسباب ذلك النص القانوني والمتضمن "روعي في تصور المشروع وصياغته التاكيد على القوة الثبوتية المطلقة للترسيمات الماذون بها من قبل المحكمة العقارية والتطهير

النهائي لموضوع المطلب او النزاع... " وفي خصوص الدفع الثاني فان القرينة التي وضعها المشرع يتجه صدوره الاحكام الباتة هي قرينة قانونية قاطعة نتيجة لما ورد بالفصل 443 من م ا ع والفصل 481 من ذات المجلة وبخصوص المطعن الثاني فان الطاعنة تمسكت بانها لا تسعى الى ابطال العقد بقدر ما تسعى لاثبات الخطأ المنصوص عليه بالفصل 27 من قانون التحيين حتى تتمكن من المطالبة بالتعويض وان هذه المنهجية متذبذبة والغاية منها اعادة صناعة الدعوى وان هذه المنهجية وقع التمسك بها لأول مرة لدى هذه المحكمة ضرورة ان اثبات الخطأ المزعم يكون في صلب دعوى التعويض والمحكمة المتعهددة بطلب التعويض هي الكفيلة بالتأكد من شروطها على معنى الفصل 27 من قانون التحيين وضحى المطعن في غير طريقه ويتجه رفض التعقيب.

## المحكمة

عن المطعنين معا لترابطهما واتحاد القول

فيهما:

حيث انه من الثابت ان عقد البيع موضوع طلب الابطال في قضية الحال كان سنداً لحكم التحيين ع-6490 دد الصادر في 204/4/10 القاضي بترسيم كتب البيع الخطي المعرف عليه بالامضاء في 1993/9/22 والمسجل في 2007/10/5 تحت ع-1049320 دد.

حيث اقتضى الفصل 27 من القانون ع-34 دد لسنة 2001 الصادر في 10 افريل 2001 والمنظم للتحيين ان "كل شخص تضررت حقوقه من جراء حكم صادر عن دائرة الرسوم المجمدة او قاض السجل العقاري لا يمكن له اصلاً ان يرجع على

العقار وانما له في صورة الخطأ الحق في القيام على الاستفادة من العملية المأذون بها بدعوى شخصية في غرم الضرر.

وحيث بناء على مقتضيات الفصل 27 المذكور اعطى المشرع لحكم التحيين القوة الثبوتية المطلقة ويتجلى ذلك بوضوح فيما جاء في شرح اسباب النص القانوني المذكور والمتضمن "روعي في تصور المشرع وصياغته التأكيد على القوة الثبوتية المطلقة لترسيمات المأذون بها من قبل المحكمة العقارية والتطهير النهائي لموضوع المطلب او النزاع."

وحيث يترتب عن المفعول التطهيري في مادة التحيين الى الغاء الحقوق المطهرة وعدم جواز القيام على العقار للمطالبة بالحق الذي وقع تطهيره بمقتضى حكم التحيين.

حيث ان المشرع واصل الفصل 27 من قانون 10 أفريل 2001 لم يسمح بالطعن فيما صدر به حكم التحيين وانما مكن المتضرر من حكم التحيين وفي صورة وجود خطأ القيام بدعوى شخصية في غرم الضرر .

حيث ان محكمة القرار المنتقد قد احسنت تطبيق مقتضيات الفصل 27 من قانون 10 أفريل 2001 وقد سببت قضاءها تسببا مقنعا وشافيا لم يشبه أي خرق للقانون او قصور في التعليل واتجه رد المطعنين لعدم سدادهما.

### ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاربعاء 2018/4/25 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة شادية الصافي وعضوية المستشارتين

السيدتين مفيدة الطلحـاوي وبسـمة العبسـاوي  
وبمحضر المدعي العام السيدة هاجر المحرزي  
ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني.  
وحرر في تاريخه