

قرار تعقيبي مدني عدد 13253

مؤرخ في 19 ماي 1986

صدر برئاسة السيد محمد الزباني

نشرية : محكمة التعقيب ، القسم المدني ، ع 1 ، س 87

مادة : عيني .

مفاتيح : سجل عقاري ، ترسيم بسجل عقاري ، عقد ، عقد باطل ، حكم تسجيل .

مفاتيح : عقد ، التزام باطل ، اركان عقد ، سجل عقاري .

المبدأ :

(1) - ان كل الترسيمات بالسجل العقاري يمكن شطبها أو الحط منها متى اتضح انها انبثت على أوراق أو عقود باطلة أو غير صحيحة باستثناء تلك التي تمت بمقتضى حكم صادر بالتسجيل طبق مقتضيات الفصل 337 م ح ع

المبدأ :

(2) - يكون الانتزاع باطلا من أصله ولا يعمل به إذا خلا من ركن من أركانه وتأسيسا على ذلك فان ترسيمه بالسجل العقاري لا يكسبه الشرعية القانونية ولا يصير صحيفا .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المسجل تحت عدد 13253 المرفوع في 3 افريل 1985 من طرف الاستاذ مصطفى لحوه المحامي لدى محكمة التعقيب نيابة عن المشري وحمز ابني حسن القاطنان بحي سيدي مبروك باردو ضد عبد الحبيد القاطن بارض الكرامة باردو (2) عبد القادر القاطن بالدندان احواز تونس محاميه الاستاذ مصطفى السماوي .

طلعنا في القرار الاستثنائي عدد 54578 الصادر في 16 جانفي 1985 عن محكمة الاستئناف بتونس القاضي بقبول الاستئناف شكلا ورفضه اصلا وقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما .

وبعد الاطلاع على مذكرة اسباب الطعن والرد عليها من طرف الاستاذ السماوي محامي المعقب ضد الثاني وعلى الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق التي أوجب تقديمها الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من ناحية الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية لذا فهو مقبول شكلا .

ومن جهة الاصل :

حيث تلخص وقائع القضية كما اوردها القرار المنتقد قيام المعقبين بقضية لدى محكمة الدرجة الاولى في 20 اكتوبر 1979 ضد المعقب ضدها مدعين انه بموجب الكتب الخطى المؤرخ في 30 اوت 1961 اشتريا من المعقب ضده الاول جميع قطعة الارض الكائنة بباردو المعروفة بالكرمة موضوع الرسم العقاري 8084I وهي في حيازتهما وتصرفهما منذ تاريخ الشراء وقد شيئا فوقها منزلا الا ان المعقب ضده الثاني اشترى القطعة المذكورة مرة ثانية من المعقب ضده الاول حسب حجة عادلة مؤرخة في 12 جويلية 1975 رغم علمه بان ما اشتراه مباع لهما لذلك فانهما يطلبان الحكم بإبطال عقد شرائه والاذن لحافظ الملكية العقارية بتشطيه من السجل العقاري كالاذن بادراج شرائهما لجميع المناب الذي يستحقه المعقب ضده الاول بالرسم المذكور وتغريم المعقب ضدهما بالتضامن بأربعة آلاف دينار لقاء اتعاب التقاضي ومائة دينار اجرة محاماة وحمل المصاريف .

- المحكمة -

حيث أفادت وقائع القضية كما أثبتتها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها ان المعقب عليه عبد الحميد باع المدعي فيه مرتين المرة الاولى خلال سنة 1961 للاخوين المعقبين والمرة الثانية خلال سنة 1975 للمعقب عليه الثانى عبد القادر .

وحيث كانت الدعوى المرفوعة من طرف المعقبين لدى محكمة الموضوع تهدف الى ابطال البيع الثانى على اساس انه غير ذى موضوع والاذن بشطب ادراجه من السجل العقار .

وحيث افاد حافظ الملكية العقارية بمكتوبه المؤرخ فى II أوت 1976 تحت عدد 503 ان البائع لا يملك من العقار المشترك غير المبيع الذى تسلط عليه البيع مرتين وان المشتري الثانى قام بادراج شرائه بالسجل العقارى .

وحيث صدر الحكم المطعون فيه كما سبقت الاشارة اليه بعدم سماع الدعوى تطبيقا للفصل 305 من مجلة الحقوق العينية فى حين ان هذا الفصل لا ينطبق على اطراف قضية الحال باعتبار ان المشتري الثانى قد انجر له الحق من نفس البائع للمشتري الاول .

وحيث اقتضى الفصل 24I من مجلة الالتزامات والعقود ان الالتزامات لا تجرى احكامها على المتعاقدين فقط بل تجرى ايضا على ورثتهم وعلى من ترتب له حق منهم وتبعا لذلك فان هؤلاء الورثة او المترتب لهم الحق من احد المتعاقدين لا يعتبرون غيرا لانهم معنيون بالالتزام مباشرة .

وحيث ان محكمة الموضوع لم تحسن تطبيق القانون لما اعتبرت المشتري الثانى غيرا وحسن النية يتمتع بحماية الفصل 305 المذكور والحال ان احكام البيع الاول تسرى عليه بحكم القانون لان الحق انجر له من نفس البائع .

القانونية عليها وتختلف المعقب ضده الاول عن الحضور والجواب عن الدعوى اما المعقب ضده الثانى فقد اجاب بانه لا علم له بشراء المعقبين لوجوده فى ذلك التاريخ خارج الجمهورية التونسية كما ان شراءه كان على وجه الشيعاء ولا يتعلق بقطعة معينة حسب شهادة الملكية المضافة وطلب الحكم بعدم سماع الدعوى .

وبعد اتمام الاجراءات قضت محكمة الدرجة الاولى بعدم سماع الدعوى وحمل المصاريف القانونية على المدعين اعتمادا على الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية وبناء على ان المدعين لم يثبتوا نية المدعى عليه الثانى وقد كان هذا الاخير عن حسن نية فاستأنفه المدعيان فى الاصل المعقبان الآن تأسيسا على أن المعقب ضده الثانى كان على علم بالبيع لهما حسب حجة شرائه التى تضمنت صراحة ان انجاز البيع اليه وقع بعد الرؤية والتقليب والرضا وهذا معناه انه عاين الارض المبيعة من المعقب ضده الاول اليه وهى فى تصرف المعقبين ورضى بالملك لمجرد اطلاعه على المعقبين لم يدرجا شرائهما بالسجل العقارى كما ان لهم بينة تثبت ان المشتري الثانى يعلم علم اليقين ان الارض التى اشتراها هى على ملك المعقبين وتعهد شراءها وهذا ما يثبت سوء نيته خلافا لما قضى به الحكم الابتدائى وبموجب ذلك قضت محكمة الدرجة الثانية تحضيريا بتاريخ II ماي 1983 بارجاع القضية للنشر لسماع شهود المستأنفين ثم فى II جويلية 1984 اذنت بسماع شهادة المهندس المعماري السيد المنصف القرمازى وبعد اتمام الاجراءات وسماع البيئات المأذون بسماعها قضت بالحكم السالف تضمنين نصه بالطانع اعتمادا على شهادة المهندس المعماري وتطبيقا لمقتضيات الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية

وحيث تعقب الطاعنان القرار المذكور ناسبين اليه ضعف التعليل بمة ولة ان المحكمة اعتمدت شهادة شاهد واحد لاثبات حسن النية والحال ان مثبتى سوء النية ثلاثة شهود ولم تعلل رايها ومن هنا كان حكمها ضعيف التعليل ومخالفا لما اقتضاه الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية واستوجب النقض .

وحيث يتضح هكذا ان البيع الثانى غير ذى موضوع وان البائع فى العقد الثانى قد باع ما لا يملك باعتبار ان ملكية المبيع قد انتقلت الى المشتري الاول من تاريخ البيع خلال سنة 61 طبق احكام الفصل 580 من مجلة الالتزامات والعقود .

ولهذه الاسباب :

وحيث ان الالتزام يكون باطلا من اصله ولا يعمل به اذا خلا من ركن من اركانه طبق ما هو موضح بالفصل 325 من مجلة الالتزامات والعقود وتأسيسا على ذلك فان ترسيمه بالسجل العقارى لا يكسبه الشرعية القانونية ولا يصيره صحيحا ويحق للمشتري الاول خلافا لما ذهب اليه الحكم المطعون فيه طاب التصريح بالفسخ وشطب الترسيم .

وحيث ان كل الترسيمات بالسجل العقارى يمكن شطبها او الحط منها متى اتضح انها انبنت على اوراق او عقود باطلة او غير صحيحة باستثناء تلك التى تمت بمقتضى حكم صادر بالتسجيل طبق مقتضيات الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية .

وحيث يتضح من ذلك ان المعقبين محقان فى طلبهما وان الحكم المطعون فيه قد جانب الصواب ولم يحسن تطبيق القانون وبات مستهدفا للنقض .

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لاعادة النظر فيها بواسطة هيئة اخرى واعفاء المعقب من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 19 ماي 1986 عن الدائرة الخامسة المتألّفة من رئيسها السيد محمد الزيانى والمستشارين السيدين ضو الحمرونى ويونس القارشى بمحضر المدعى العام السيد محمد الاخضر الامين ومساعدة كاتب المحكمة السيد عمر حميدى - وحرر فى تاريخه .

