قرار تعقيبي مدني عدد 66237

مؤرخ في 3 أوت 1998

صدر برئاسة السيد حمودة السعيدي

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

المادة : حقوق عينية.

مراجع : الفصلان 127 و305 من م.ح.ع.

مفاتيح : عقار مسجّل، غير حسن النيّة، خلف خاص، خلف عام.

المبدأ :

نقض قسمة العقار المسجّل بين أطرافها لا يتضرّر منه الغير حسن النيّة وحسن النيّة مفترض خاصّة عند خلوّ الرسم من أيّ قيد إحتياطي والخلف الخاص يعتبر غيرا بعكس الخلف العام.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت العدد 66237 والمقدم من الأستاذ الحبيب الشطي بتاريخ 22 /1998/05 في حق آمال.

ضد : نور الدين أصالة عن نفسه وبوصفه أحد ورثة والده، ورثة عبد الرحمان وهم أرملته لويز وأبناؤه، جليلة وليلى وفوزية ونورة ودلندة والعربي وعبد السلام (محاميهم الأستاذ محمد شقرون) محمد وهم أبناؤه نور الدين آنف الذكر (محاميهم الأستاذ نجيب الشابي) ومنوبية وعلي والطيب وصالح والهادي وسميرة ونجلة وعبد اللطيف ومنيرة، مامية شهرت بية، محمود، محمد، اسماعيل، أحمد بن حميدة بوصفه مصفيا لتركة محمد، عبد القادر، محمد.

طعنا في الحكم المدني الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس تحت عدد 89209 بتاريخ 1997/07/14 والقاضي بقبول الإعتراض المرفوع في القضية الحالية والإستئناف المرفوع في القضية عدد 97375 شكلا وفي الأصل بإلغاء القرار الإستئنافي عدد 51974 الصادر بتاريخ 1985/02/28 وبنقض الحكم الإبتدائي عدد 335 الصادر بتاريخ 1991/10/31 والقضاء من جديد في القضيتين معا بقسمة العقار المرسم بدفتر خانة للأملاك العقارية تحت عدد 92085 والعقار المرسم تحت عدد 1728 والمتفرع عن الرسم الأول وفقا للمشروع المعد من قبل الخبير السيد عبد الحكيم الفتحلي المنتدب من قبل هذه المحكمة والمضمن بتقريره الأصلي والتكميلي والأمثلة الهندسية المرافقة لهما مع إلزام ورثة محمد بأداء مبلغ 6.285.405 إلى بقية المستحقين وللمعترض نور الدين 1.756 833 وللمرأة آمال مبلغ 2.885 714 تعديلا للقسمة وإعفاء المعترض من الخطية وإرجاع معلومها إليه وحمل المصاريف القانونية في القضيتين بما في ذلك أجرة الخبير السيد عبد الحكيم الفتحلي عن كافة المستحقات حسب الانصباء.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدهم بتاريخ 20/19/18 جوان 1998 وعلى الرد عليها من الأستاذين الشابي وشقرون.

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 م.م.م.ت. تقديمها وعلى ملحوظات النيابة العمومية والإستماع إلى ممثلها بالجلسة.

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة أوراق الملف والمداولة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغته القانونية ولذلك فهو حري بالقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما يثبته الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المعترض المعقب ضده نور الدين جبيرة لدى محكمة الإستئناف بتونس عارضا عليها حبسه على زوجته محبوبة بشرط التأتيم وبعد وفاتها يرجع الوقف لولديه منها محمد ومامية وتدعى بية وحفيده للإبن نور الدين بن محمد وتم ترسيم حجة وفاة صالح المذكور الواقعة بتاريخ 18 /1953/02 بالسجل العقاري حسب تاريخ الإدراج في 1976/03/10 وقد أحاط بإرثه أبناؤه عبد الرحمان ومحمد ومامية والزوجة محبوبة التي توفيت بدورها في 1973/09/29 وتم إدراج حجة وفاتها بالسجل العقاري في 1976/03/10 وقد أحاط بإرثها الأبناء المذكورون من زوجها المتوفي قبلها المذكور.

وبمقتضى قضية في القسمة قدمها عبد الرحمان المذكور صدر الحكم عن المحكمة الإبتدائية بزغوان تحت العدد 524 بتاريخ 1981/02/25 بتقسيم العقار كما هو مبين بتقرير الخبير محمد قاسم المؤرخ في 1981/01/20 ولدى الإستئناف صدر الحكم عدد 51754 في 1985/02/28 بالإقرار مع التعديل والإذن لديوان القيس بتشخيص المقاسم كالإذن لإدارة الملكية العقارية بإفراد كل مقسم برسم عقاري مستقل.

وتم تنفيذ هذا الحكم وأحدثت عدة رسوم عقارية متولدة عن الرسم الأم منها الرسم عدد 1728 الذي بقي مشاعا بين الأخوة محمد وعبد الرحمان ومامية.

فطلب عبد الرحمان بمقتضى القضية عدد 335 لدى المحكمة الإبتدائية ببن عروس قسمة ذلك الرسم المتولد وصدر الحكم بالقسمة بتاريخ 1990/10/31.

فاستأنف نور الدين جبيرة هذا الحكم تحت عدد 97375 كما اعترض على الحكم الإستئنافي عدد 51754 القاضي بقسمة الرسم الأم وأصبح اعتراضه يحمل عدد 89209 وضمت القضية الإستئنافية عدد 97375 إلى هذه القضية الإعتراضية للبت فيها بحكم واحد.

وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 89209 بقبول الإعتراض شكلا وأصلا وإعادة القسمة، كيفما يتضح من نصه المضمن أعلاه استنادا إلى أن نص التحبيس نزل المعترض منزل الإبن حسب حجة الحبس المؤرخة في 1949/09/17.

فتعقبته الطاعنة ناسبة له ما يلي :

أولا – خرق أحكام الفصل 110 م.م.م.ت. :

بمقولة أن الخبير لم يدرج اسم الطاعنة ضمن أطراف النزاع كما لم يقع استدعاؤها لحضور الإختبار.

ثانيا – أحكام الفصل 127 م.ح.ع. :

بمقولة أن نقض الحكم لا يمكن أن يمس حق الغير المنجر له بعوض وبوجه لا يعلم عيبه.

ثالثا – خرق أحكام الفصل 305 م.ح.ع. :

بمقولة أن الطاعنة اشترت العقار موضوع الرسم المتولد عدد 1730 بن عروس بمعية زوجها بتاريخ 1990/07/24 ثم اشترت مناب زوجها المشار إليه ورسمت الشراء بالرسم العقاري عن حسن نية وكان شراؤها على أساس تنصيصات السجل العقاري الذي كان خاليا من كل قيد احتياطي أو تحمل وقد بذلت مبالغ باهضة تقارب 400000 لتحسين العقار وإنشاء احداثات به وهي بالتالي غير بالنسبة لأطراف القسمة ولا تعلم بتواصل الخصام بشأنها فترسيم شرائها كان عن حسن نية ولا يمكن ابطاله من الرسم المذكور.

وطلبت الطاعنة النقض :

المحكمة

عن المطعن الأول :

حيث يتبين أن الخبير المنتدب وان أغفل ذكر اسم الطاعنة ضمن قائمة الأطراف بالصفحة الأولى من تقريره إلا أنه حرر على زوجها بالصفحة الخامسة بوصفه شريكا لها بالملكية بوجه الشراء وبذلك فإن مصالحها في الإدلاء بمؤيداتها والنضال عنها بقيت محفوظة ولم تهضم حقوقها مما يجعل هذا المطعن في غير طريقه.

عن المطعنين الثاني والثالث لإرتباطهما وإتحاد وجه القول فيهما :

حيث يتضح من خلال الفصل 127 م.ح.ع. أن حق المشتري وهو غير لا يمكن أن يتضرر من نقض القسمة بين أطرافها.

وتتدعم هذه الحماية لحقه إذا ما كان موضوع الشراء رسما عقاريا وتم الترسيم عن حسن نية ذلك أن حسن النية مفترض خاصة أن الرسم العقاري إبان الشراء لا يتضمن أي قيد احتياطي من شأنه التنبيه إلى وجود نزاع متواصل حول القسمة والإستحقاق مما يترتب عنه عملا بالفصل 305 م.ح.ع. تعذر إبطال ترسيم الغير عن حسن نية وإن الخلف الخاص يعتبر غيرا بعكس الخلف العام.

وحيث أضحى هذان المطعنان وجيهين وتعين الأخذ بهما وتبعا لذلك نقض الحكم المطعون فيه.

ولهذه الأسباب وعملا بما تقدم

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه.

وإحالة القضية على محكمة الإستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في 1998/08/03 عن الدائرة الصيفية المتركبة من رئيسها السيد حمودة السعيدي ومستشاريها السيدين عبد اللطيف الحنفي ومحمد بن سالم و بمحضر المدعي العمومي السيد سمير الباجي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد جلال الدين العنتير.

وحرر في تاريخه