

### قرار تعقيبي مدني

أصدرت محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة القرار الآتي:  
بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 1135 بتاريخ  
2014/08/22 والمقدم من الأستاذ ج. ق.  
نيابة عن : ج. بن ع. ر.، مقره بسيدي الهاني  
مقره المختار بمكتب محاميه الكائن بسوسة  
ضد : (1) ورثة م. ع. وهم زوجته ن. ق. وأبناؤه س. وسا. ووالدته  
أ. ز. ع.، مقرهم بالقلعة الكبرى  
نائبهم الأستاذ ع. د. بن ع.  
(2) ك. ب.، مقره بتونس  
نائبه الأستاذ ح. الك.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 42343 الصادر عن المحكمة  
الابتدائية بسوسة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها  
بتاريخ 2013/03/21 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا  
وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي فيما قضى به برفض الدعوى والقضاء مجددا  
بإبطال عقد البيع المبرم بين ك. ب. وج. بن ع. ر. المؤرخ في 2002/09/19  
والمسجل بالقباضة المالية بمساكن في 2002/10/10 وإقراره فيما زاد على ذلك  
وتخطئة الطاعن بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتخريمه لفائدة  
كل واحد من المستأنف ضدهما ورثة م. ع. وك. ب. بمائتي دينار لقاء أتعاب  
التقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على قرار المحكمة بتاريخ 2015/06/23 بإحالة القضية  
على الرئيس الأول للمحكمة للنظر في عرضها على الدوائر المجتمعة، وعلى  
المذكورة في أسباب اقتراح إحالة القضية على الدوائر المجتمعة.  
وبعد الاطلاع على قرار السيد الرئيس الأول لمحكمة التعقيب بتاريخ  
2015/11/24 القاضي بإحالة القضية على الدوائر المجتمعة.  
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل  
التنفيذ الأستاذين محمد علي كربية ومباركة الراعاش حسب محضريهما عددي  
158 و276 بتاريخي 2014/09/03 و2014/09/04.  
وبعد الاطلاع على تقرير الرد على مستندات الطعن المقدمة في  
2014/09/22 من الأستاذ ع. د. بن ع. في حق ورثة م. ع. والرامية إلى رفض  
مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الاطلاع على تقرير الرد المقدم في 2014/10/03 من الأستاذ ح. الك. نيابة عن المعقب ضده الثاني والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلاً. وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه. وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت، صرح بما يلي:

### من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغه القانونية وهو حري بالقبول شكلاً.

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل م. ع. مورث المعقب ضدهم أولاً الآن أمام محكمة الناحية بسوسة عارضاً بواسطة محاميه أنه على ملك المطلوب الأول المعقب ضده ثانياً ك. ب. جميع العقار المسمى "الأرض الطيبة" موضوع الرسم العقاري عدد 20047 سوسة الكائن بالزعارنة الغربية معتمدية القلعة الكبرى الماسح 7 هك و 12 آر والمتكون من القطعة عدد 22 من مثال مسح سوسة الدائرة E انجرت له بموجب المقاسمة والإسناد حسب الكتب الخطي المسجل بالقبوضة المالية بالقلعة الكبرى في 1988/12/09 الموضح بكتب تكميلي مسجل بالقلعة الكبرى في 2000/04/04 المصادق عليه بكتب خطي مسجل بنفس القبوضة في 2000/06/17، وأنهما أبرما وعدا خطياً بالبيع بتاريخ 2003/01/30 وعده بموجبه المطلوب الأول المذكور ببيعه جميع الجزء الجوفي من العقار المذكور والماسح 4 هك و 91 ص وقد تسلم الواعد الثمن وحوزه فعلياً بذلك الجزء من العقار في جانفي 2003 فبنى عليه مسكناً وأحدث اسطبلًا وحفر بئراً عميقة وبنى خزان ماء وأدخل التيار الكهربائي وقام بغراسة ما يقارب 185 شجرة بين أشجار زيتون وأشجار مثمرة، إلا أنه بمراجعته للرسم العقاري تبين له أنه تم ترسيم بيع من المطلوب الأول إلى المطلوب الثاني ج. بن ع. ر. (المعقب حالياً) وذلك لجميع العقار موضوع نفس الرسم بموجب كتب خطي مؤرخ في 2002/09/19، وبتصاله بالبائع وبمحرر العقد اتضح أن موضوع شراء جمال يتمثل في قطعة الأرض الكائنة بكروسة معتمدية سيدي الهاني موضوع الرسم العقاري عدد 20506 سوسة وهي تمسح 2 هك و 87 أرا و 72 ص وأنه تسرب خطأ مادي إلى عقد البيع تمثل في التنصيص على الرسم العقاري 20047 من قبل محرره في خصوص موضوع التعاقد لذا وباعتباره يستمد صفته كمالك لذلك العقار من كتب تسرب إليه ذلك الخطأ فإن العقد يكون باطلاً وهو له مصلحة في طلب إبطاله، طالباً على ذلك الأساس تكليف خبير في قيس الأراضي لمعاينة وتشخيص العقار الكائن بكروسة موضوع الرسم العقاري عدد 20506 سوسة حداً وموقعاً ومساحة

ثم الحكم بإبطال عقد البيع المبرم بين ك. ب. وج. بن ع. ر. المؤرخ في 2002/09/19 والمسجل بالقبضة المالية بمساكن بتاريخ 2002/10/10 وإلغاء مفعوله وتغريم المدعى عليه الثاني ج. بن ع. ر. بـ 500د. لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 35146 بتاريخ 2005/02/06 ابتدائياً بالإذن لحافظ الملكية العقارية بالتشطيب على ترسيم البيع المبرم بين ك. ب. وج. بن ع. ر. المحرر في 2002/09/19 والمسجل بالقبضة المالية بمساكن في 2002/10/10 وذلك من الرسم عدد 20047 سوسة وتغريم المدعى عليهما بمائة دينار لقاء أجرة محاماة معدلة وحمل المصاريف القانونية عليهما ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك استناداً إلى أن البطلان نسبي لا يخول إلا لمن كان طرفاً في العقد طلبه فيما يعد المدعي غيراً لا تتوفر في جانبه الصفة لطلب إبطاله مع الإذن بالتشطيب على ترسيم البيع استناداً إلى عدم التزام حافظ الملكية العقارية بواجب التحري.

فاستأنفه المدعى عليه الثاني ج. بن ع. ر. ناعياً عليه عدم اختصاص القضاء العدلي باعتبار القضية من قبيل إلغاء قرار إداري صادر عن حافظ الملكية العقارية من جهة وبكون قبول التشطيب مع إبقاء العقد المراد إبطاله صحيحاً غير ممكن طالما أن الفرع يتبع الأصل وأن الدعوى الأصلية في الإبطال طالبا نقض الحكم المذكور.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها عدد 35801 بتاريخ 2007/03/15 والقاضي نهائياً بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلاً وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي فيما قضى به برفض الدعوى والقضاء مجدداً بإبطال عقد البيع المبرم بين المستأنف ضده الثاني ك. ب. والمستأنف ج. بن ع. ر. المؤرخ في 2002/09/19 والمسجل بالقبضة المالية بمساكن في 2002/10/10 وإقراره فيما زاد على ذلك وتخطئة الطاعن بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده الأول بمائة وخمسين ديناراً عن أتعاب التقاضي وأجرة محاماة، استناداً إلى أنه ثبت من أوراق الملف وجود تباين بين مكان المبيع وعدد الرسم 20047 فضلاً عن تأكيد البائع ك. ب. لوجود الخطأ المدفوع به وتعهد بتسوية الوضعية وعلى تأكيده في إطار القضية عدد 6917 وجود خطأ في ذكر عدد الرسم بما تكون معه إرادة الطرفين غير متجهة مطلقاً نحو الرسم عدد 20047 وهو ما ينعدم معه الرضا تماماً كركن جوهرى للتعاقد على معنى الفصل 2 من م 1 ع بما يكون معه العقد باطلاً على معنى الفصل 325 من م 1 ع لخلوه من ركن من أركانه.

وحيث عقب المستأنف القرار المذكور ناعياً عليه تحريف الوقائع وضعف التعليل وعدم الرد على الدفوعات الجوهرية حين اعتبرت المحكمة أن الطاعن لم يناقش مسألة الإبطال والحال أن مستندات الطعن وتقريرى نائبه تضمنت ذلك استناداً إلى الفصول 43 و60 و61 و58 و330 من م 1 ع وأنه طلب الحكم بعدم

سماع الدعوى وتمسك بسقوط الدعوى بمرور الزمن، كما نعى عليه خرق القانون وخاصة الفصول 43 و330 من م ا ع و377 من م ح ع.

وحيث أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 18901 بتاريخ 2008/06/17 يقضي بنقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة استنادا إلى أنه لما كان سبب البطلان النسبي راجعا إلى فساد الرضا المشوب بعيب الغلط فالذي يمتلك الحق في الإبطال هو من كان رضاه زمن التعاقد معيبا وفق أحكام الفصل 330 من م ا ع بما تكون معه المحكمة قد خلطت بين مؤسستين قانونيتين مختلفتين حين اعتبرت العقد المبرم بين المطلوبين باطلا بطلانا مطلقا والحال أنه قابل للإبطال على فرض صحة دفع البائع وأن طلب إبطاله لا يكون إلا من طرف هذا الأخير لا من طرف المدعي في الأصل الذي ليس من مبرمي العقد وبالتالي لم تنزل المحكمة أحكام القانون التنزيل الصحيح فكان حكمها خارقا لأحكامه.

وحيث أعيد نشر القضية وأصدرت محكمة الإحالة حكمها عدد 38809 بتاريخ 2009/11/23 القاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي فيما قضى به برفض الدعوى والقضاء مجددا بإبطال عقد البيع المبرم بين ك. ب. وج. بن ع. ر. المؤرخ في 2002/09/19 وإقراره فيما زاد على ذلك وتخطئة الطاعن بالمال المؤمن، استنادا إلى أن الرضا والتراضي حول موضوع العقد منعدم بين الطرفين لأن اختلاف المحل في مخيلة كل منهما يترتب عنه الانعدام التام للرضا ولا تعييه، وأنه عملا بالفصلين 2 و325 من م ا ع يعتبر العقد باطلا وأن دفع المستأنف بانعدام الصفة في المستأنف ضدهم ورثة م. ع. لطلب إبطال العقد في غير طريقه لثبوت مصلحتهم وباعتبار شراء مورثهم تسلط على نفس العقار موضوع العقد المراد إبطاله فضلا عن كونهم مهديين باستصدار حكم بكف الشغب ضدهم.

وحيث عقب المستأنف ج. الحكم ناعيا عليه تحريف الوقائع وضعف التعليل قولاً إن العقد المبرم بين المعقب وك. ب. تعلق بجميع الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 20047 في حين التجأت المحكمة إلى التخمين والاستنتاج بقراءة متناقضة مع وسائل الإثبات ومضمون عقد البيع كما حرفت الوقائع حين اعتبرت أنه سبق لك. ب. التفويت في العقار لفائدة مورث المعقب ضدهم في حين أن شراء المعقب هو الأسبق في التاريخ، كما نعى عليه خرق الفصول 43 و240 و330 من م ا ع و19 من م م ت.

وحيث أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 51821 بتاريخ 2011/05/06 بالنقض والإحالة بناء على تضمن العقد المحكوم بإبطاله لجملة البيانات الأساسية التي وردت صحيحة من حيث عدد الرسم العقاري 20047 وتسميته ومساحته بما م يتسلط معه الخطأ إلا على الموقع إذ ذكر جميع العقار الكائن بكروسة وصوابه الزعارة بما يشكل معه القول بانعدام الرضا لمجرد وجود خطأ في الموقع ضعفا في التعليل ضرورة أن الخطأ المؤدي للإبطال على معنى الفصل 45 من م ا ع هو خطأ في الصفات الأساسية الموجبة للتعاقد وقد

ثبت في قضية الحال أن جميع الصفات الأساسية وردت صحيحة بما شكل معه القول بانعدام الرضا خرقاً للفصل 43 من م ا ع، كما ثبت أن مورث المعقب ضدهم لم يكتسب أي حق على العقار في تاريخ إبرام عقد البيع المحكوم بإبطاله فوعد البيع أبرم في تاريخ لاحق وفي حدود جزء معين هو الجزء الجوفي الماسح 4 هك و75 أرا وليس في كامله وهو مجرد وعد بالبيع لا يكسبه أي حق عيني ولا شخصي على العقار بما تكون معه المحكمة قد حرقت الوقائع حين اعتبرت أن البيع تسلط على عقار سبق التفويت فيه،

وأنه على فرض اعتبار الغلط في الموقع عيباً فإن ذلك يؤدي إلى انطباق أحكام البطلان النسبي الذي لا يجوز إلا للمتضرر منه الاحتجاج به وليس لغير من تحقق العيب في جانبه أن يطلب الفسخ لأنه هو الطرف الذي تقررته حمايته في هذه الصورة، معتبرة أن محكمة الإحالة جانبت الصواب لما لم تضع الوقائع في إطارها الصحيح ولم تحقق التطبيق السليم للقانون.

وحيث أعيد نشر القضية وأصدرت محكمة الإحالة الثانية قرارها المذكور نصه أعلاه استناداً إلى أن إرادة المستأنف بوصفه مشترياً اتجهت نحو التعاقد على العقار موضوع الرسم العقاري 20047 الكائن بجهة الزعرانة منطقة القلعة الكبرى والحال أنه تم التنصيب على أنه كائن بكروسة سيدي الهاني ونفس الشيء بالنسبة للبايع الذي اتجهت إرادته نحو التعاقد على العقار موضوع الرسم 20506 وبالتالي فما كان المستأنف ليقبل التعاقد مع المستأنف ضده الثاني لو علم بأن إرادة هذا الأخير متجهة نحو العقار موضوع الرسم 20506 كما لم يكن هذا الأخير ليقبل التعاقد مع الأول لو علم أن إرادته اتجهت نحو العقار موضوع الرسم 20047 لكونه سبق له التفويت فيه لفائدة مورث المستأنف ضدهم بما بات معه الغلط في موضوع العقد غلطاً مانعاً لا يفسد الرضا وإنما يعدمه تماماً وهو ما يجعل العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً عملاً بالفصلين 2 و325 من م ا ع لخلوه من أحد أركانه الجوهرية وطالما كان البطلان مطلقاً فإن لكل شخص المصلحة في التمسك به ومصلحة المدعي ثابتة لأنه اكتسب حقوقاً على كامل العقار وأقام إحدائات وغراسات زيتون وأشجار مثمرة والحال أنهم مهددون باستصدار حكم بكف الشغب ضدهم.

فتعقبه المستأنف متمسكاً بنفس المطاعن المتعلقة بتحريف الوقائع وضعف التعليل من جهة ومخالفة الفصول 43 و240 و330 من م ا ع و19 من م م ت و377 من م ح ع من جهة أخرى :

### **المطعن الأول : تحريف الوقائع وضعف التعليل :**

قولاً إن المحكمة استبعدت عقد البيع المتضمن لبيع المعقب ضده الثاني له لجميع العقار المسمى الأرض الطيبة موضوع الرسم 20047 والكائن بالزعرانة الغربية والذي يمسح 7 هك و12 أرا والمتكون من القطعة عدد 22 وهو عقار

عابنه عند الشراء ورضي به وتسلمه من البائع وحازه حوزا فعليا والحال أن هذا الكتب يمثل قرينة قانونية على انصراف إرادة المتعاقدين للتعاقد على ذلك العقار في حين التجأت محكمة الإحالة إلى التخمين والاستنتاج والاقتراض بقراءة متناقضة مع وسائل الإثبات القانونية ومضمون عقد البيع، وإن ما ورد بتعليلها من أنه ما كان لكمال أن يقبل بالتعاقد مع المستأنف لو علم أن إرادته متجهة نحو العقار موضوع الرسم 20047 لكونه سبق له التفويت فيه لفائدة مورث المستأنف ضدهم يشكل تحريفا للوقائع باعتبار شراء المعقب هو الأسبق في التاريخ فضلا عن كون الكتب المبرم بين مورث المعقب ضدهم أولا وبين المعقب ضده الثاني يتعلق بوعد بيع في جزء من العقار وليس في كامله وبالتالي فقد نطقت المحكمة بما يتعارض مع مظروفات الملف وهو ما يشكل تحريفا للوقائع أدى إلى ضعف التعليل.

**المطعن الثاني: مخالفة الفصول 43 و 240 و 330 من م ا ع و 19 من م م م ت و 377 من م ح ع :**

قولا إن محكمة الإحالة قضت بالإبطال تبعا لطلب تقدم به مورث المعقب ضدهم حال أنه لم يكن طرفا في العقد وأنها مزجت بين البطلان المطلق والبطلان النسبي أو العقد الباطل والعقد القابل للإبطال، فالعقد الباطل لا يعتبر عملا قانونيا لأنه غير مستوف لأركانه المتمثلة في الرضا والموضوع والسبب والأصل في البطلان هو حماية المصلحة العامة ولكل من له مصلحة التمسك به ويكون دور القاضي معايته والتصريح بفقدان الأثر للعقد، بينما البطلان النسبي يتعلق بعقد فاسد مشوب بعلّة ويمكن فسخه إذا تمسك الطرف الذي تقررته حمايته في الأجل التي ضبطها القانون والهدف منه هو حماية الإرادة الضعيفة بفقدان الرشد أو عيب من عيوب الرضا ولذلك فإن خاصيات البطلان النسبي هو قابليته للفسخ واقتصار ذلك على من تحقق العيب في جانبه (مبدأ النسبية) وزوال الفساد بمضي المدة حسب الفصل 330 من م ا ع، وأن الدعوى تأسست على الخطأ في مكان العقار وقد طلب المستأنف ضدهم على أساس ذلك الإبطال وليس البطلان بما لا يمكنهم معه التمسك بالبطلان لأنهم غير بالنسبة لطرفي العقد بما يكون معه حكم محكمة الإحالة قد خرق أحكام الفصل 330 من م ا ع حين قضى على نحو ما ذكر على أساس الخطأ في عدد الرسم وخلط بين نظرية البطلان المطلق ونظرية البطلان النسبي.

كما أن قول المحكمة بأن إرادة طرفي العقد لم تتجه مطلقا نحو الرسم 20047 وأن ركن الرضا منعدم يشكل خرقا لأحكام الفصل 377 من م ح ع الذي حدد محتويات الصكوك المقدمة للترسيم المتمثلة في أسماء الأطراف وهوياتهم واسم العقار ومساحته وعدده بالسجل العقاري .. وهي البيانات القانونية الواجب تضمينها بعقد البيع وقد استندت المحكمة إلى الغلط في مكان العقار رغم عدم تأثير ذلك على صحة البيع ولا على الترسيم،

وأنة تأكد أن شراء المعقب تم بواسطة والده الذي اتفق مع البائع بحضور شقيقه ف. ب. المحامي ومحرر العقد ورغم مرور ما يفوق خمس سنوات على إمضاء العقد فإن البائع لم يحرك ساكنا ولم يدع حصول أي عيب أو خلط في موضوع البيع وإنما تم إدخاله في القضية وتواطأ مع مورث المعقب ضداهم لغاية الرجوع في البيع فضلا عن كون تزيد محرر العقد بتضمين مكان خاطئ للعقار لا يعتبر عيبا مبطلا للرضا حتى على فرض اعتبار ورثة المدعي في الأصل على حق في طلب إبطال البيع،

وأنة تبين من عقد شرائه المؤرخ في 2002/09/19 أنه يتعلق بكامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد 20047 الماسح 7 هك و 12 أرا فيما تعلق الوعد بالبيع المؤرخ في 2003/01/30 بالجزء الجوفي من العقار والذي يمسح 4 هك و 71 أرا ورغم عدم تعلق الوعد بالبيع بكامل العقار فإن المحكمة قضت بإبطال عقد البيع المتعلق بكامل العقار مخالفة بذلك أحكام الفصل 19 من م م م ت،

وأنة تأكد من مضمون عقد الشراء أن جميع الصفات الأساسية للعقار وردت صحيحة بما يؤكد حصول الرضا ويجعل القرار المنتقد مخالفا لأحكام الفصل 43 من م م ا ع، فضلا عن مخالفة المحكمة للقرار التعقيبي عدد 51821 معلة قرارها بنفس أسانيد الحكم الاستئنافي السابق عدد 38809 من أجل نفس الأسباب التي تم النقض من أجلها بما يتعين معه النظر من طرف الدوائر المجتمعة في المسألة القانونية المتعلقة بالغلط بين نظرية البطلان والإبطال وكذلك مسألة توفر الرضا من عدمه ومخالفة القرار المنتقد لأحكام الفصل 330 من م م ا ع ثم الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا والنقض مع الإحالة أو بدونها. وحيث ردّ نائب المعقب ضداهم أولا بأن موضوع المطعن الأول لا تأثير له على تشخيص ماديات النزاع وعلى وجه الفصل في الخصومة من حيث تحديد النص القانوني المنطبق عليها، وأنة خلافا لما ورد بمستندات الطعن فإن المحكمة الاستئنافية سردت الوقائع بما يتناسب مع بيان النزاع من حيث موضوعه وأسبابه وقد ورد تشخيصها للوقائع وإضافؤها للوصف القانوني في مستنداتها القانونية تحت عنوان "في القانون" أما ما سبقه فهو مجرد سرد لمقالات الأطراف تنفيذيا لما يوجبها الفصل 123 من م م م ت وبالتالي فلا يمثل مضمونه في أي حال من الأحوال تحريفا للوقائع كما لم تعتمد المحكمة على معطيات غير صحيحة في مستنداتها، مشيرا إلى أن المطعن الثاني جمع بين قواعد قانونية لا رابط بينها وصيغ بصفة مبهمه بما يجعله مردودا فضلا عن كون النزاع لا يتعلق بعيوب الرضا على معنى الفصل 43 من م م ا ع ولا يستدعي تطبيق أحكام الفصل 330 من نفس المجلة والمتعلقة بالبطلان النسبي وإنما يهم البطلان المطلق بما يجعل التمسك بأحكام الفصل 19 من م م م ت بلا سبب، أما أحكام الفصل 377 من م م ح ع فهي تهم البيانات الوجوبية التي يتعين وجودها في الصك المقدم للترسيم ولا علاقة لها بماديات النزاع والقواعد العامة المتعلقة بصحة انعقاد العقود، وبالتالي فقد علل القرار الاستئنافي قضاءه بصفة سليمة حين اعتبر أن النزاع لا يتعلق

بعبعب من عبوب الرضا وإنما بعلط في موضوع العقء وهو غلط لا يفسء الرضا بل يعءمه أساسا وأن البطلان يكون مطلقا عندما يكون أحد أركان العءء مفقوءا تماما مثلما هو الشأن في قضية الحال ذلك أن الرضا كان منعءما وهو ما ينجر عنه البطلان المطلق للعءء ولا يترتب عنه شيء مثلما نص عليه الفصل 325 من م ا ع بما يخول لكل شخص له مصلحة طلب بطلانه والمصلحة هنا ثابتة طالما أنه اكتسب حقوقا على العقار وهي أسباب لم تنل منها مستنءات الطعن بالتعقيب، وهم يتمسكون بأن سبب النزاع هو تسرب خطأ مائي شاب عءء البيع بسبب أنه وقع تشخيص موقع العقار تشخيصا صحيحا (كروسية معتمءية سيءي الهائي) لكن الرسم العقاري المتعلق به ذكر مغلوطا ولم يكن للطرفين المتعاقءين أي مسؤولية في ذلك وإنما محرر العءء هو الذي ارتكب هذا الخطأ المائي عن سهو وفق ما أكدته التءريرات المكتبية المجرأة في إطار القضية الحوزية عءء 6917 وبالتالي فالنزاع ليس في عبوب الرضا وإنما في غلط في ذات المتعاقء عليه بمعنى انءءام الرضا بالتعاقء بسبب ذلك الخطأ المائي باعتبار الموضوع هو ركن صحة في العءء عملا بالفصل 2 من م ا ع يترتب عن غيابه البطلان المطلق على معنى الفصل 325 من م ا ع وبالتالي فلهم الصفة في طلب معاينة ذلك البطلان والحكم به طالما أضر بحقوقهم ونال من مركزهم القانوني، كما أن عءم حضور المعقب بموعء التءريرات المأءون بها من محكمة الاستئناف المطعون في قرارها تننزل عليه أحكام الفصل 429 من م ا ع باعتباره إقرارا حكما ناتجا عن سكوت الخصم في مجلس الحكم بعء أن عءاه القاضي للجواب، وقد تضمنت التءريرات تأكيدا من زوجة المعقب ضءه ثانيا على تسرب ذلك الخطأ وانصراف نية زوجها لبيع العقار الكائن بكروسية موضوع الرسم 20506 سوسة لكنه حصل خطأ من محرر العءء الموقف الذي استغله المعقب لفائءته وأن العقار الذي تم بيعه له هو العقار المجاور لمنزله والملاصق له وقد كان يستغله من قبل شرائه وهو ما ثبت أيضا بشهءاة الشاهءين من شراء مورثهم للعقار موضوع النزاع وتحوزه به وإقامته لعدة إءءاثات وعراسات به خلافا للمعقب الذي لا يعرفه ولم يأت أبءا لتقليبه أو للتحوز به، طالبا على هذا الأساس رفض مطلب التعقيب أصلا.

وحيث رء نائب المعقب ضءه ثانيا على مستنءات الطعن ملاحظا أن رغبته تمثلت في بيع العقار موضوع النزاع إلى مورث المعقب ضءهم أولا ءون المعقب الذي استغل تسرب خطأ مائي في تءرير العءء ليسارع بإءراج مشتراه بالرسم العقاري والحال أن الاتفاق معه اتجه إلى بيعه العقار الكائن بكروسية من معتمءية سيءي الهائي حيث يقيم وهو موضوع الرسم العقاري عءء 20506 سوسة فيما انصرفت نيته إلى بيع العقار الكائن بمشيخة الزعارنة الغربية من معتمءية القلعة الكبرى إلى مورث المعقب ضءهم أولا وما كان ليقبل التعاقد لو كان يعلم أن إرادة المعقب اتجهت نحو العقار موضوع الرسم 20047، وأن المعقب الذي أكد أن نيته انصرفت إلى شراء العقار موضوع الرسم العقاري 20047 ما كان بءوره تبعا لذلك ليقبل التعاقد معه لو علم بإراءته المتجهة نحو العقار موضوع الرسم 20506، وأنه وقع تسرب خطأ مائي عند تءرير العءء في خصوص عءء الرسم

لكنه تم ذكر مكان العقار "كروسية من معتمدية سيدي الهاني" بما يؤكد إرادته في هذا الشأن علما وأن المعقب هو أصيل منطقة كروسية وأن العقار موضوع الرسم 20506 هو المنطبق على ذلك المكان خلافا للرسم 20047 الذي سبق له أن فرط في العقار موضوعه وبالتالي فقد أضحي الرضا والتراضي حول موضوع التعاقد منعما لأن اختلاف المحل في مخيلة كل من المتعاقدين يترتب عنه انعدام تام للرضا ولا عيب الرضا، وباعتبار الرضا ركن جوهرى للعقد على معنى الفصل 2 من م ا ع يبطل العقد بانعدامه عملا بأحكام الفصل 325 من م ا ع فقد بات الحكم المنتقد في طريقه من هذه الناحية، أما الطعن بانعدام صفة ورثة م. ع. في طلب الإبطال فهو في غير محله طالما كانت مصلحتهم ثابتة باعتبار شراء مورثهم تسلط على نفس العقار المراد إبطاله فضلا عن كونهم مهديين باستصدار حكم في كف الشغب ضدهم، طالبا على هذا الأساس رفض مطلب التعقيب أصلا.

### المحكمة

#### **في صحة تعهد الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب :**

حيث اقتضى الفصل 191 من م م م ت أن القرار الذي تصدره محكمة التعقيب بالنقض يرجع الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل الحكم المنقوض في خصوص ما تسلط عليه النقض. وإذا كان النقض مع الإحالة على محكمة أخرى وحكمت هذه بما يخالف ذلك ووقع الطعن في هذا الحكم بنفس السبب الذي وقع النقض من أجله أولا فإن محكمة التعقيب متألفة من دوائرها المجتمعة تتولى النظر في خصوص المسألة القانونية الواقع مخالفتها من دائرة الإحالة وإذا رأت النقض فإنها تثبت في الموضوع إن كان مهياً للفصل. وإذا رأت إرجاع القضية فإن قرارها يكون واجب الاتباع من طرف محكمة الإحالة.

وحيث قضت محكمة الإحالة بما خالف قرار محكمة التعقيب وأصرت على رأيها في خصوص المسألة القانونية الواقع النقض من أجلها معتبرة أن الغلط في موضوع العقد غلط مانع يترتب عنه البطلان المطلق لعدم توفر ركن الرضا في حين اعتبرت الدائرة التعقيبية التي أصدرت القرار التعقيبي عدد 51821 بتاريخ 2011/05/06 أن الصفات الأساسية للعقد متوفرة في صورة الحال وأن الغلط في موقع العقار لا يعدم الرضا ولا يترتب عنه سوى البطلان النسبي المخول طلبه لطرفي العقد دون الغير.

وحيث كان الطعن الحالي مؤسسا على نفس الأسباب التي وقع من أجلها الطعن أمام محكمة القانون في مناسبتين بما انعقد معه التعهد السليم لهذه المحكمة بدوائرها المجتمعة وفق مقتضيات الفصل 191 من م م م ت.

#### **عن المطعن الأول المتعلق بضعف التعليل وتحريف الوقائع:**

حيث خلافا لما ورد بالمطعن فإن محكمة القرار المطعون فيه أسست رأيها على معاينتها لما ورد بالعقد من تضارب بين عدد الرسم العقاري للعقار موضوعه وبين موقعه المنتهية في نطاق اجتهادها كمحكمة أصل وبعد إجرائها

للأبحاث والاستقرارات إلى اعتبار ذلك من قبيل الغلط في موضوع العقد الذي ينعقد معه ركن الرضا ويترتب عنه البطلان المطلق وإلى ثبوت مصلحة مورث المستأنف ضدهم في طلب الإبطال لاكتسابه حقوقا على العقار بإقامته لإحداثيات وغراسات هامة بما لم يكن معه تعليلها من هذه الناحية مشوبا بالضعف ولا بتحريف الوقائع وتعين رد هذا المطعن لعدم وجاهته.

### عن المطعن الثاني المتعلق بمخالفة القانون:

حيث نعى الطاعن على حكم محكمة الإحالة مخالفته لأحكام الفصول 43 و240 و330 من م ا ع و19 من م م م ت و377 من م ح ع على أساس خلطه بين مؤسستي البطلان المطلق والبطلان النسبي الذي تنطبق في شأنه أحكام الفصل 330 من م ا ع من جهة أولى، واعتباره للخطأ المتسرب إلى العقد متعلقا بعدد الرسم العقاري ومن قبيل الغلط المعدم للرضا والحال أن الدعوى تأسست على الخطأ في مكان العقار بما لا يترتب عنه سوى البطلان النسبي ولا يخول لغير طرفيه طلبه من جهة ثانية وورود جميع الصفات الأساسية للعقار صحيحة بما يؤكد حصول الرضا ويجعل القرار المنتقد مخالفا لأحكام الفصلين 240 و43 من م ا ع من جهة ثالثة وتضمن العقد لجميع البيانات المحددة بالفصل 377 من م ح ع بما يشكل معه اعتبار الرضا منعما لعدم اتجاه إرادة طرفيه نحو الرسم العقاري عدد 20047 خرقا لأحكام الفصل المذكور من جهة رابعة، علاوة على تعلق وعد البيع المبرم لفائدة المدعي في الأصل بجزء من العقار وليس بكامله بما يجعل طلب إبطاله في الكل واستجابة المحكمة لذلك مخالفا لأحكام الفصل 19 من م م م ت من جهة خامسة.

وحيث تتمحور جملة هذه المطاعن حول مسألتين أساسيتين تتعلق الأولى بالوقائع وتحديد مناط الغلط المتسرب إلى العقد بالنسبة لطرفيه إن كان متعلقا بعدد الرسم العقاري أم بموقع العقار فيما تتعلق الثانية بتطبيق القانون بالنظر إلى البيانات الواردة بالعقد وما إذا كان الغلط المعاین يشكل غلطا مانعا يشوب العقد بالبطلان المطلق بما يفتح المجال لكل ذي مصلحة للطعن فيه ولو لم تتعلق تلك المصلحة بكامل العقار أم أنه من قبيل الغلط الذي لم يمس الصفات الأساسية للعقد بما يترتب البطلان النسبي ويخول لطرفيه دون غيرهما الطعن فيه بالإبطال، أم أنه من قبيل الغلط الذي لم يؤثر إطلاقا على صحة البيع ولا على سلامة الرضاء عند التعاقد بما لا يجيز الطعن فيه بالإبطال.

وحيث إنه من الأركان الضرورية لتكوين العقد أن يكون موضوعه معلوما لدى المتعاقدين بصورة تنفي عنه كل جهالة سواء من حيث ذاته أو من حيث صفاته الأساسية لهذا وجب أن يتضمن تحديد ذاتية العقار موضوع التعاقد ووصفه وصفا يؤدي إلى التعرف عليه وتمييزه عن غيره كموقعه وخصائصه من مساحة وحدود وثمانه وغيرها.

وحيث ولئن ثبت أن العقار المتفق على التعاقد بشأنه كائن بكروسية من معتمدية سيدي الهاني وأن قيمته قدرت بمبلغ 3000د. وأن هذا العقار يحمل

الرسم العقاري عدد 20506 سوسة على خلاف عدد الرسم المضمن بالعقد وهو 20047 سوسة المنطبق على عقار آخر كائن بالزعارنة الغربية من معتمدية القلعة الكبرى وما تبع ذلك من بيانات تتعلق بمساحته وقدرها 7 هكتارات و12 أرا وتسميته بالأرض الطيبة، فإن الموقع يعد من المعايير الحاسمة والدافعة إلى التعاقد في العقارات رغم كونه ليس من البيانات التي أوجبها الفصل 377 من م ح ع بالعقد لقبول ترسيمه، على خلاف عدد الرسم الذي يمثل معطى عدديا يخص مقتضيات مسك السجلات العقارية وتحتمه معطيات فنية وإدارية تهتم إدارة الملكية العقارية المكلفة بإقامة الرسوم ولا تؤثر في الاتفاق.

وحيث لا يعد الغلط في عدد الرسم العقاري وما تبعه من تنصيصات متصلة به تتعلق بالتسمية والمساحة غلطا في نفس الشيء لعدم تعلقه بوصف العقار الحامل على التعاقد في جانب الطرفين ولا غلطا جوهريا مؤثرا على رضا المتعاقدين وسلامته عند نشأة العقد وإنما هو غلط مادي لاحق لتكوينه تسبب فيه محرر العقد فلم يمنع قيام إرادة الطرفين ولم يؤثر عليها بل انصب فقط على نقل مضمونها بما يخرج النزاع في إطار دعوى البطلان أو الإبطال ويجعله مندرجا في إطار صورة الطعن في العقد بمقتضى الغلط المادي على معنى أحكام الفصل 444 من م ا ع في فقرته الأخيرة سواء من أحد الطرفين أو غيرهما ممن له مصلحة مقبولة قانونا.

وحيث طالما ثبت تسرب غلط مادي في ذكر عدد الرسم العقاري المتعلق بالعقار موضوع الاتفاق صلب العقد محل النزاع بمناسبة النظر في قضية الحال على معنى أحكام الفصل 443 من م ا ع ولو لم يكن محل طلب المدعي في قضية الحال، فقد بات ذلك الغلط قابلا للإصلاح سواء بتصحيح العقد بالتراضي بمقتضى عقد تكميلي أو اتفاق لاحق أو بالتقاضي، أو بتصحيح البيانات الواردة بالرسم بإجراء إداري في التشطيب على الترسيم طبق أحكام الفصل 388 من م ح ع بناء على مخالفة واجب التحقيق المحمول على الإدارة عند الترسيم بغض النظر عن صحة الصك سندها أو قضائيا أمام المحكمة العقارية بالاعتراض على رفض التشطيب عند الاقتضاء أو بتقديم مطلب في التحيين.

وحيث تبعا لما تقدم باتت الدعوى في إبطال العقد والنقاش الناتج عنها حول ما إذا طال العقد بطلان مطلق أو نسبي مؤسسة على سوء تكييف للغلط موضوعها وللأثار المترتبة عنه الأمر الذي جارته محكمة الإحالة فبات تطبيقها لأحكام الفصلين 2 و325 من م ا ع باعتباره غلطا معدما للرضا ينتج عنه البطلان المطلق للعقد فاقتضا لأساسه بما اتجه معه نقض قرارها.

وحيث تعتبر الدوائر المجتمعة في قضية الحال أن الموضوع مهياً للفصل على معنى الفصل 191 من م م م ت وتقرر تبعا لذلك عدم الإحالة والتصدي بالنظر في الأصل.

وحيث طالما كانت دعوى الإبطال فاقدة لكل سند قانوني فقد بات الحكم الابتدائي القاضي باعتبار البطلان نسبيا وبرفض الدعوى باعتبار المدعي غيرا

عن العقد لم تتوفر في جانبه الصفة في طلب الإبطال في غير طريقه واتجه تبعاً لذلك نقضه والقضاء مجدداً بعدم سماع الدعوى. وحيث أفلح المستأنف في مسعاه واتجه إعفاؤه من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه. وحيث تكبد المستأنف أتعاب تقاضي وأجرة محاماة تعين تعويضه عنها بخمسمائة دينار معدلة من المحكمة. وحيث وطالما أفلح المستأنف في طعنه فقد بات الاستئناف العرضي فاقداً لسنده واتجه رفضه موضوعاً. وحيث عملاً بأحكام الفصل 128 من م م م ت تحمل المصاريف القانونية على من تسلط عليه الحكم.

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة بدوائرها المجتمعة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه بدون إحالة والتصدي للأصل والقضاء تبعاً لذلك بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلاً ونقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على من سبقها وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع مالها المؤمن إليه وتغريم المستأنف ضدهما لفائدته بخمسمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما ورفض الاستئناف العرضي موضوعاً.

وصدر هذا القرار عن الدوائر المجتمعة بتاريخ 18 جانفي 2018 برئاسة السيد الهادي القديري الرئيس الأول لمحكمة التعقيب، وعضوية رؤساء الدوائر السادة: الهادي العياري، نازك كادة، البشير المطوي، ماجدة بن غربية، وسيلة الكعبي، الحبيب بالحاج، رجاء الشواشي، كوثر السعدي، نعيمة رحيم، فوزي ساسي، وسيلة التليلي، عادل الأندلسي، لمياء الحمامي، مفيدة الشوالي، عبد المجيد بوريقة، سارة العياري، شادية الصافي، كمال مصطفى العلاني، جمال المستيري، منيرة النحالي، أسماء ديلو، ناجي السويسي، المنصف الكشو، محمد عماد بن عبد الجليل، حياة البصلي، لطيفة البغدادي، سلوى النهدي، المنجي شلغوم، روضة أوبيش، محمد كمال دويك، جمال العبيدي، سلوى الزين، محرز الزواوي والمستشارين السادة: هنده العلاقي، علي الشورابي، عبد الباسط خالدي، إبراهيم الحرباوي، أمال عباسي، بسمة بون، فتحى السكندراني، محمد رضا بن طالب، عيسى الساسي، عادل بوصفارة، كوثر الشريفي، زينب لغوغ، عفاف عالشيخ، أمال المالكي، مفيدة المحجوب، بسمة العيساوي، رجاء بوسمة، سعاد شبار، عمار الطرودي، ماجدة الفهري، سهام الشاهد، رؤوف ملكي، نجلاء نصير، نادرة بن سالم، محمد الورهاني، أمال العرفاوي، ثريا الدايش، مفيدة اليعقوبي، نجلاء المصمودي، منيرة سحنون، سامي الدايش، سميرة الحويوي، ريم دغدوف، بديع بن عباس، حاتم بن جماعة، هالة البجار، وداد بن موسى، أحمد الغالي، إيمان الشرفي، إلهام البناني.

وبمحضر السيد شكري التريكي مساعد وكيل الدولة العام لدى محكمة  
التعقيب،

وبمساعدة السيدة عفاف الحاجي كاتبة الجلسة.

وحرر في تاريخه