

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد : 80125

تاريخ القرار : 22 / 02 / 2021

قرار تعقيبي مدني

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتـي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ 27 أوت 2019 والمقيد تحت عدد 41062 من قبل الأستاذ "ف.ن." المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب... نيابة عن :

"ح. الش."

ضد :

"ك. اله."

قاطن لا نائب له في هذا الطور.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 35474 الصادر بتاريخ 27 جوان 2019 عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغ نظير منها إلى المعقب ضده بتاريخ 25 سبتمبر 2019 بواسطة العدل المنفذ بمنوبة الأستاذ "إ. الع." حسب محضره عدد 4645 والموعدة بتاريخ 25 سبتمبر 2019.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب الرفض أصلا.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث تفيد وقائع القضية التي أوردها القرار المطعون فيه قيام المدعية في الأصل المعقبة الآن لدى المحكمة الابتدائية بأريانة تعرض بواسطة نائبها أنها اشترت من المدعى عليه المعقب ضده الآن أرضا مساحتها 1931 م² على الشياح في عقار فلاحي كائن...موضوع الرسم العقاري عدد مقام عليها محل معد للسكنى تبلغ مساحته 150 م² واسطبل تقارب مساحته 100 م² وذلك بموجب كتب خطي معرف عليه بالإمضاء من قبل البائع بتاريخ 03 سبتمبر 2014 ومسجل بتاريخ 08 سبتمبر 2014 وقد طالبت المدعية المدعى عليه بتسليمها العقار المبيع وتحويلها به إلا أنه ظل يماطلها وامتنع عن تمكينها من عقارها رغم عديد المحاولات بحجة عدم استكمال تشييد محل سكناه الجديد لينتقل إليه وقد سبق لها رفع قضية استعجالية ضد المدعى عليه لتسليمها العقار المبيع إلا أنه عمد بتاريخ لاحق إلى رفع

قضية في إبطال عقد البيع مدعيا أنه أمي ولا يحسن القراءة والكتابة ولم يمض على العقد ثم قام بطرحها وعليه فالمدعية تطلب الحكم بإلزام المدعى عليه بتسليمها العقار المبيع وتحويلها به تحويزا قانونيا وإلزامه بتعويضها عن استغلال العقار بدون وجه حق طيلة المدة المنقضية.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية المتعهددة حكمها تحت عدد 29413 بتاريخ 06 ديسمبر 2018 وذلك بالقضاء بإلزام المدعى عليه بتسليم وتحويل المدعية بالعقار موضوع العقد المبرم بينهما والمسجل بتاريخ 08 سبتمبر 2014.

وحيث تم استئناف الحكم المذكور من قبل المدعى عليه في الأصل فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع وهو النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

فتعقبته المدعية في الأصل ناعية عليه بواسطة نائبها ما يلي :

-المطعن الأول : في سوء تطبيق وتأويل أحكام الفصل 02 مكرر من القانون عدد 29 المؤرخ في 06 مارس 2000 :

قولاً بأن الفصل القانوني المذكور ينص على أنه تخضع كل إحالة بعوض أو بدونه لعقارات كائنة بدوائر تدخل الوكالة العقارية الفلاحية إلى ترخيص مسبق من والي الجهة التي يوجد بدائرتها العقار موضوع الإحالة طبقاً للشروط المنصوص عليها بالأمر المؤرخ في 04 جوان 1957 والمتعلق بالعمليات العقارية. وقد اعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه أن القانون السالف الذكر وإن لم ينص على جزاء مخالفة شرط الحصول على ترخيص مسبق لوالي الجهة، إلا أنه أحال في تطبيق الشروط إلى الأمر المؤرخ في 04 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية. وهي بذلك أي المحكمة قد أساءت تطبيق القانون وتأويله، ذلك أن الإحالة في تطبيق شروط الفصل 02 مكرر من قانون سنة 2000 إلى أمر 1957 لا يمكن بحال تفسيره بأنه إحالة على جزاء البطلان في حال عدم الحصول على رخصة الوالي، وعملاً بقاعدة لا بطلان بدون نص صريح فإنه طالما لم يرد التنصيص صراحة صلب الفصل 02 مكرر من قانون سنة 2000 على جزاء البطلان عند إحالة العقارات الكائنة ... تدخل الوكالة العقارية الفلاحية دون ترخيص مسبق من والي الجهة وتمت إحالة شروط تطبيقه إلى أمر 1957 ، فإن المحكمة قد أخطأت في فهم وتطبيق أحكام الفصل 02 مكرر المذكور عندما قضت ببطلان العقد الذي أبرمته المعقبة مع المعقب ضده.

المطعن الثاني : خرق أحكام الفصلين 02 م إ ع و 22 م ح ع :

قولاً بأن محكمة الحكم المطعون فيه قد أساءت تطبيق أحكام الفصلين المذكورين لما التفتت عن مراقبة عقد البيع والتنثبت من توفر الأركان القانونية الجوهرية التي يقوم عليها عقد البيع

الرابط بين الطرفين والتثبت من مدى صحته ، وأسست حكمها ببطلان العقد على مسألة شكلية الحصول المسبق على رخصة الوالي واعتبرتها من المسائل الجوهرية التي تمس بصحة العقد ، في حين أن هذا الاجراء لم يصنفه القانون كركن من أركان العقد الجوهرية الواجب توفرها لصحته مثلما بينه الفصل 02 م إ ع .
وانتهى نائب الطاعنة إلى طلب نقض القرار المطعون فيه.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها :

حيث تأسس قضاء محكمة الدرجة الثانية على اعتبار أن عقد البيع المبرم بين طرفي النزاع هو عقد باطل مطلقا لخلوه من رخصة الوالي المستوجبة بمقتضى الفصل 02 مكرر من القانون عدد 29 لسنة 2000 المؤرخ في 06 مارس 2000 والمتعلق بإتمام وتنقيح القانون عدد 17 المؤرخ في 16 مارس 1977 وكونه أي العقد لا يصلح كسند للمطالبة بتنفيذ ما يترتب عليه من التزامات سوى استرداد ما تم دفعه بموجبه.

وحيث يتجه بدءا استبعاد هذا التعليل لكونه أولا لا يصب في مرمى الدعوى المرفوعة والتي تعلق موضوعها بطلب تمكين المدعية من العقار موضوع التعاقد أي طلب تنفيذ الالتزام بالتسليم المحمول قانونا على البائع ، فلا يمكن هكذا الخروج بالدعوى عن موضوعها الأصلي والخوض في أمورها الجانبية أو التي هي فروع لذلك الموضوع الأصلي. ويتجه ثانيا استبعاد هذا التعليل لكونه يعكس سوء إلمام بالحل القانوني لموضوع الدعوى الأصلية.

حيث تعلقت الدعوى بطلب تمكين المدعية من العقار موضوع عقد البيع المبرم مع المدعى عليه تنفيذا للالتزام بالتسليم المحمول عليه قانونا طبقا لأحكام الفصل 591 م إ ع.

وحيث دفع المدعى عليه ببطلان عقد البيع المذكور لخلوه من رخصة الوالي المستوجبة تبعا لشمول الرسم العقاري المتعلق به البيع بمنطقة تدخل الوكالة العقارية الفلاحية.

وحيث قضت محكمة البداية لصالح الدعوى وبينت بحيثيات حكمها أن عدم الحصول على رخصة الوالي لا يبطل العقد وإنما يعتبر عقدا موقوفا على الحصول عليها ويتعذر ترسيمه بالسجل العقاري.

وحيث قضت محكمة الدرجة الثانية بما يخالف قضاء محكمة البداية تأسيسا على أن عقد البيع الذي يخلو من ترخيص الوالي يعد عقدا باطلا بطلانا مطلقا ولا يصلح كسند للمطالبة بتنفيذ ما يترتب عليه من التزامات.

وحيث جاء بمستندات التعقيب أن الإحالة في تطبيق شروط الفصل 02 مكرر من قانون سنة 2000 إلى أمر 04 جوان 1957 لا يمكن بأي حال تفسيره بأنه إحالة على جزاء البطلان في حال عدم الحصول على رخصة الوالي ، خاصة وأن أمر 1957 قد تم تنقيحه في اتجاه الإعفاء من تلك الرخصة في العمليات العقارية المجراة بين الأشخاص التونسيين والذوات المعنوية التونسية.

وحيث إنه على ضوء ما سبق عرضه وارتباطا بالموضوع الأصلي للدعوى المرفوعة يتبين أن الإشكال القانوني المطروح ينحصر في معرفة إن كان عقد البيع المبرم بين طرفي النزاع والذي خلا من رخصة الوالي والحال أن الرسم العقاري المتعلق به مشمول بمنطقة تدخل الوكالة العقارية الفلاحية ، من شأنه أن ينتج آثاره القانونية كافة والتي من بينها تسليم وتحوير المفوت لها بالعقار المبيع وبالتالي الحكم لصالح الدعوى.

حيث يتكون انتقال الملكية في عقد البيع من عنصرين متلازمين الأول يتمثل في تنازل من جهة البائع ويتمثل الثاني في اكتساب من جهة المشتري. بمعنى أن البائع يتنازل عن الملكية والمشتري يكتسب نفس هذه الملكية.

ومن جهة البائع يكفي العقد لحصول التنازل من قبله إذ هو بمجرد التعاقد يعبر عن إرادته في التنازل عن الملكية لفائدة المشتري ويلزم تبعاً لذلك بأن لا يطالب بتلك الملكية مستقبلاً وبأن لا يستعيدها. وهذا الالتزام يستغرقه مدلول الالتزام بالضمان المحمول قانوناً على البائع.

أما من جهة المشتري فالإكتساب قد يكفي فيه العقد وقد لا يكفي. إذ قد يتدخل القانون أحياناً نتيجة لطبيعة المال موضوع العقد أو اعتباراً لظروف خاصة بالمعاملة ويضيف شروطاً أخرى يتحقق بها الإكتساب.

وحيث يفضي هذا التحليل إلى القول بأن انتقال الملكية كأثر قانوني في عقد البيع لا يتحقق إلا بتمام ضلعيه وهما التنازل والإكتساب. فإذا لم يتم الإكتساب فلا يجوز حينئذ الحديث عن انتقال الملكية.

وحيث في قضية الحال فإن رخصة الوالي المستوجبة لكل إحالة بعوض أو بدونه في العقار المشمول بمنطقة تدخل الوكالة العقارية الفلاحية المشار إليها بالفصل 02 مكرر من القانون عدد 29 لسنة 2000 الأنف الذكر ، ما هي إلا تدخل من المشرع في عملية الإكتساب للملكية من قبل المشتري ، وتعد الرخصة بهذا المعنى شرطاً مضافاً لعقد البيع ولا يعتبر تاماً إلا بتوفرها.

وحيث إنه بمثل هذا التحليل يتم التوصل إلى استنتاج أن الرخصة المستوجبة لا تهم مرحلة انعقاد البيع وليست من أركانه ولا من شروط صحته ، وإنما تبقى أجنبية عنه لكن القانون ربط تمام العقد بها وهي كما سلف بيانه مؤثرة في عملية اكتساب الملكية من جهة المشتري.

لذلك فإن خلاصة هذا الاستنتاج هي استبعاد القول ببطلان عقد البيع لخلوه من ترخيص الوالي خلافاً لما صرحت به محكمة الدرجة الثانية.

وحيث إن القول بكون رخصة الوالي تعد شرطاً مضافاً ومؤثراً في اكتساب المشتري للملكية وبأن عقد البيع يعتبر غير تام بغيابها كل ذلك من شأنه أن يفضي إلى استخلاص أن المفوت لها في قضية الحال وهي المدعية لم تملك بعد بالعقار المبيع. ومن مظهر عدم تملكها أنه لا يمكنها ترسيم عقد شرائها بالسجل العقاري المعني (فضلاً عن غياب الرخصة فإنه يوجد

مانع آخر لعدم إمكان الترسيم وهو كون البائع ليس مالكا مرسما ، إذ تحول أحكام الفصل 392 م ح ع دون قبول مثل هذا الترسيم) ، وحتى على فرض أنها قد تلتجئ إلى المحكمة العقارية في نطاق قضية طعن في قرارات إدارة الملكية العقارية (التسمية الجديدة الحالية هي الديوان الوطني للملكية العقارية) أو في نطاق قضية تحيين فلا مناص من الوقوف على تلك الرخصة أو طلب مصادقة الوكالة على البيع لتجاوز غيابها .

وحيث ترتيبا على ما تقدم ، وطالما أن التسليم والتحويل بالعقار المبيع هما عنوان الأثر العيني لعقد البيع وهو انتقال الملكية ، فلا وجه لقبول الدعوى المرفوعة والحال أن المدعية وبوصفها المشتري لم تمتلك بعد بالعقار المبيع لغياب رخصة الوالي المستوجبة قانونا وكل هذا لا يؤثر في شيء على حقوقها الأخرى المستمدة من العقد المبرم مع المدعى عليه.

وحيث يخلص أن قضاء محكمة الدرجة الثانية وإن كان مختلا في تعليقه إلا أنه يبقى في طريقه من ناحية النتيجة المتوصل إليها وما ورد بهذا القرار يصح ذلك التعليل المختل واتجه من كل ما سبق رد الطعن لعدم الوجاهة.

لذا ولهذه الأسباب :

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 22 فيفري 2021 عن الدائرة المدنية التاسعة والثلاثين برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيد محمد الورهاني والسيدة بسمة بن الكحلة وبمحضر المدعي العام السيدة رجاء الخضراوي وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه.

