

ش/فد

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله

\*2016.39603 عدد القضية

تاريخه: 2017/05/02

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 7 جوان 2016 عدد

28398 من الاستاذ (ع.ب) المحامي لدى التعقيب

نيابة عن : (ب.ف) القاطن ب \*\*\*\*\*

ضد : (أ.ف) القاطن ب \*\*\*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 68973 الصادر بتاريخ 2 مارس

2015 عن محكمة الاستئناف بتونس

والقاضي : قضت المحكمة بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي

الاصل بإقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن

وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده بثلاثمائة دينار

(300.000د) لقاء اتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدلي

التنفيذ الاستاذان (ز.ش) و (ر.ع) حسب محضره عدد 50193 و 69051 بتاريخ

4 جويلية 2016

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة

في 4 جويلية 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية

الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا والنقض والاحالة

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :  
من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام  
الفصل 175 وما بعده من م م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية  
من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى  
عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب ضده ا لأول الان ) امام المحكمة الابتدائية  
بتونس عارضا انه اشترى من والده (ع.ف) في قائم حياته المقسم عدد 69 نوع ريفي  
المنجز في نطاق برنامج التنمية الريفية 1969 الكائن بحي \*\*\* بموجب عقد بيع  
مؤرخ في 1991/11/6 ومسجل بالقباضة المالية في 1992/6/25 وقد تحوز  
بالعقار وزاد في بنائه حسب شهادة الشهود وفاتورة مواد البناء واثر وفاة والده اتضح ان  
هذا الاخير تنازل لفائدة ابنه المعقب الآن على نفس العقار بموجب كتب التنازل  
المؤرخ في 2010/9/7 والمسجل بالقباضة المالية في 2010/9/13 وقد رسمت  
المدعى عليها الثانية المعقب ضدها ملكية العقار باسم المعقب ضده طالبا ابطال  
كتب التنازل والاذن للمدعى عليها الثانية بالتشطيب على ملكية المدعى عليه الاول  
المضمن بدفاترها والتنصيب على ملكيته هو للعقار .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد  
29198 بتاريخ 16 سبتمبر 2013 يقضي ابتدائيا بابطال كتب التنازل المحرر في  
2010/9/7 والمسجل بالقباضة المالية \*\*\* بتاريخ 2010/9/13 تحت عدد  
10103054 والغاء مفعوله وجميع الاثار المترتبة عنه بما في ذلك التنصيب عليه  
بدفاتر المدعى عليها الثانية الشركة \*\*\* كالزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعى المبالغ  
المالية التالية :

1- الفي دينار (2000.000د) لقاء ضرره المعنوي

2- ثلاثمائة دينار لقاء اتعاب تقاضي واجور محاماة

وحمل المصاريف القانونية عليه كقبول الدعوى المعارضة شكلا وعدم  
سماعها أصلا .

استنادا الى ان موضوع عقد البيع وكتب التنازل واحد وبالتالي خلو كتب التنازل من ركن من اركانه

فاستأنفه المدعى عليه امام محكمة الاستئناف بتونس التي اصدرت قرارها المضمن نصه بالطالع باعتبار ان موضوع عقد البيع وموضوع كتب التنازل هو نفسه العقار الراجع بالملك للبائع المتنازل وان عدم تكليف خبير من طرف محكمة البداية لا يوهن الحكم خاصة وان اللجوء الى الاختبار يبقى مجرد وسيلة تلجأ اليها المحكمة لتوضيح بعض جوانب النزاع المنشور أمامها

فتعقبه المستأنف بواسطة محاميه ناعيا عليه ما يلي :

المطعن الأول : هضم حقوق الدفاع والاصرار على عدم تطبيق القانون :

بمقولة ان منوبه تمسك منذ الطور الابتدائي على اختلاف موضوع العقدين وان كتب المعقب ضده يتعلق بقطعة ارض مساحتها 117 م م وكتب التنازل تسلط على مسكن جاهز مساحة 65 م م وان المحكمة لم تلتفت الى الفارق في المساحة واصرت على عدم تكليف خبير لحسم هذا النزاع الاستحقاقى مضيئا ان محكمة الدرجة الثانية لم تنتبه الى ما تمسك به المعقب ضده بانه أنشأ بناية بالعقار واستدل بجملة من المؤيدات لا ثبات ذلك الامر الذي يؤكد اختلاف العقارين الا ان محكمة الاصل تجاهلت هذه الوثائق مما اجحف بحقوق منوبه مضيئا ان عقد المعقب ضده مخالف للقانون لان المشتري لم يتول خلاص باقي الثمن ولم يتحصل على الرخصة من الشركة البائعة الاصلية خلافا لما اقتضاه الفصل 7 من عقد البيع بينها وبين المورث وتكون بذلك المحكمة قد هضمت حقوق الدفاع .

المطعن الثاني: ضعف التعليل :

بمقولة انه كان على محكمة الاستئناف تكليف خبير يتولى مطابقة العقدين على عقار التداعي وعدم قيامها بذلك يجعل حكمها ضعيف التعليل طالبا نقض القرار المطعون فيه .

## المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما :

حيث تمسك الطاعن باختلاف موضوع الكتيين وبضرورة تكليف خبير لحسم

النزاع

وحيث تعلق النزاع بين الطرفين بخصوص العقار عدد 69 برنامج التنمية الريفية 1969 الكائن بحي \*\*\*\* وادعى المعقب ضده المدعى في الاصل بطلان كتب التنازل لفقدانه للمحل باعتباره هو من اشترى العقار المذكور .

وحيث يؤخذ مما له أصل ثابت في الملف وخاصة عقد بيع المورث ان الشركة \*\*\* باعث ل(ع.ب) والد الطرفين محلا معدا للسكنى نوع ريفي حسب العقد المعرف عليه بالامضاء في 19 جويلية 1979 .

وحيث يؤخذ من عقد بيع المعقب ضده (أ.م) عليه بالامضاء في 6 نوفمبر 1991 والمسجل في 25 جوان 1992 ان ع باع لابنه (أ) قطعة ارض صالحة للبناء كائنة بحي \*\*\*\* تمسح 117 م م .

وحيث يؤخذ من كتب المنازل المراد ابطاله ان \*\*\*\* تنازل لابنه \*\*\* المعقب الآن على جميع المسكن الكائن بحي (\*\*\*).

وحيث ونظرا لتقارب كتب التنازل وعقد البيع أساس انجرار الملكية وتمسك الطاعن بعدم انطباق عقد بيع المعقب ضده على العقار موضوع كتب التنازل فانه كان من المتجه الاستعانة بأهل الخبرة لحسم النزاع وتحديد ان كان هناك عقار واحدا ام عقارين تطبيقا لمقتضيات الفصل 86 م م م ت وتكون محكمة القرار المنتقد حينما رفضت طلب تكليف خبير قد هضمت حقوق الدفاع واورثت قرارها ضعفا في التعليل موجبا للنقض .

### لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن اليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 2 ماي 2017 عن الدائرة المدنية الثانية المترتبة من رئيسها السيدة (ر.ش) وعضوية المستشارين السيدين (ز.م)

و(س.د) وبحضور المدعي العام السيدة (ل.ع) وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة  
(آ.ب) .

**وحرر في تاريخه**