

ز/ز

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*42626.2016 عدد القضية

تاريخه: 2017/10/30

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب المضمن تحت عدد
2427 والمقدم بتاريخ 2016/10/06 من قبل الأستاذ

في حق ب.ع.

ضد بلدية *** في شخص ممثلها القانوني نائبها
الأستاذ ****.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 20341 الصادر
بتاريخ 01 جوان 2016 عن محكمة الاستئناف بمدنين
اعادة نشر والقاضي نصه بقبول الاستئناف شكلا وفي
الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم
سماع الدعوى.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة
نسخة منها الى المعقب ضدها بتاريخ 10 اكتوبر 2016
بواسطة العدل المنفذ بمدنين السيد *** حسب محضره
عدد 7317.

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي يوجب
الفصل 185 م م م ت تقديمها

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية
المؤرخة في 23 مارس 2017 والرامية الى طلب قبول
مطلب التعقيب شكلا واصلا مع النقض والاحالة
وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه
وصيغه القانونية لذا فهو حري بالقبول شكلا

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم
المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل
(المعقب الان) لدى المحكمة الابتدائية بمدنين بتاريخ
2011/12/24 عارضا انه على ملكه جميع قطعة الارض
الكائنة بمركز بلدية *** صالحة للبناء مساحتها 387 م
مربع كائنة شرقي نهج *** وقبلي *** يحد كمالها قبلة
حائط بناية ع.خ التي كانت من الاسفل مقهى والان بنك
في ظلع 20 م وشرقا كان على ملك عائلة س وغيرهم
بياض ارض في ضلع 21 م وجوفا شريط من بياض الارض
يفصلها عن بناية السوق المركزي للخضر في ظلع 20 م
غربا حرم معبد نهج *** في ضلع 18 م وقد انجرت له
ملكيتها بالنسبة للنصف على الشيعاء من البائع له م.و.د
بكتب بيع خطي معرف عليه بالإمضاء من البائع و مسجل
بمدنين في 1993/08/06 مجلد عدد 621 صفحة

76 اطار 86 وكانت مساحة المبيع النصف على الشيع
من جملة 528 م م وقد تخلى المدعي و شريكه منها
على ما يرجع لحرم طريق *** بناء على توسع ذلك الحرم
بعد تحرير كتب شراء النصف المذكور ثم امتلك النصف
الثاني على الشيع من ورثة م.و.د بحجة عادلة مؤرخة في
2002/7/4 فاصبح المدعي يملك كامل العقار والذي
ارسى في مساحته الجملية ما يساوي 387 م م وكانت
البلدية المطلوبة لا تنزع في ملكية هذا العقار واحترمت
ملكية المدعي الى ان قام بطلب رخصة بناء لتسييج
عقاره و بعد المماطلة في تسليم الرخصة والتلدد والتشكي
ضدها للولاية اعلنت بتاريخ 2008/02/11 و
2008/8/1 منازعتها في ملكية عقار التداعي الموصوف
حدا وموقعا اعلاه بدعوى انها حائزة و يعرض المدعي ان
حجج تملكه مرافقة للدعوى وبينه مستفيضة على حيازته
المكسبة و صدق دعواه وطلب بذلك اجراء بحث عيني
لتطبيق رسومه و سماع بينته على العين ثم الحكم
باستحقاقه لعقار التداعي وجبر المطلوبة على تسليم
العقار اليه.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة
البداية حكمها في القضية عدد 14072 بتاريخ
2013/04/29 والقاضي نصه باستحقاق المدعي لمحل
النزاع الموصوف بتقرير التوجه والاختبار المضمنين صلب
هذا الحكم والزام المدعي عليها برفع يدها عنه.

وحيث استأنفت المدعى عليها المعقب ضدها الان ذلك الحكم فصدر القرار الاستئنافي عن محكمة الاستئناف بمدنين تحت عدد 18241 بتاريخ 2014/05/28 وذلك بإقرار الحكم الابتدائي.

فتعقبته وصدور القرار التعقيبي عدد 19676 بتاريخ 2015/10/27 بالنقض والاحالة.

وحيث اعيد نشر القضية من جديد فصدر القرار الاستئنافي المبين نصه بالطالع وهو محل هذا الطعن وحيث نعى الطاعن بواسطة محاميه على القرار المنتقد ما يلي

تحريف الوقائع

ذلك ان محكمة القرار المنتقد قد وقعت في خلط بين العقار موضوع الشراء المحرر بالكتب الخطي في 06 اوت 1993 المبرم مع و.د والذي صار خارجا عن موضوع النزاع بموجب حصر الدعوى الذي قام به المنوب اثناء البحث العيني لدى الطور الابتدائي وبين العقار موضوع الحجة العادلة المؤرخة في 4 جويلية 2002 وهي المبرمة مع ورثة البائع في العقد الاول و هذا التحريف للوقائع كان له انعكاس على مستوى النص القانوني المتمثل في الفصل 566 م ا ع.

سوء تطبيق القانون

وذلك لما اعتبرت محكمة الاستئناف المطعون في قرارها ان الحكم الابتدائي قد بني على خرق واضح للفصل 566 م ا ع الذي يشترط ان يكون البيع بين محام وحريف مسلطا على ما اشرف عليه المحامي اثناء النزاع والحال انه في قضية الحال فان المنوب لم يكن نائبا للبائعين له وذلك بعد ان بتت المحكمة العقارية في مطلبي التسجيل عدد 465 عدد 1058 يوم 13 جوان 2001 بصدور حكم بالرفض في كليهما ولا جدال انه بمجرد صدور الحكم لا يبقى مجال للقول بان الحقوق متنازع فيها تبعا لانتهااء نيابة المحامي ومجرد صدور الحكم في القضية و ان التحجير الوارد في الفصل 566 م ا ع يرتفع بمجرد صدور الحكم في القضية المتعلقة بذلك النزاع اضافة الى عدم ثبوت نيابة منوبه على الورثة الذين اشترى منهم محل النزاع بالحجة العادلة وهو قضى له فقط ابتدائيا وان البطلان الذي ورد في الفصل 566 المذكور لا يثبت الا حكم قضائي وان خروج قرار المحكمة المطعون فيه لما قضى بالنقض و عدم سماع الدعوى في خصوص الحجة العادلة لم يكن النزاع قائما وقتها و تم البت فيه قبل عامين من تاريخ الحجة ولم يكن البائعين اطرافا فيه و منوبيه تنوبهم بما يكون معه الحكم المطعون فيه متسم بضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع وخرق القانون طالبا للنقض والاحالة وحيث نعى الاستاذ *** بمستندات تعقيبه الاضافية فضلا على ذلك مخالفة الفصل 566 م ا ع

والتوسع فيه والحال ان التوسع بشمول الحكم للعقد
المحرر في 2002 لا يتسع اليه الفصل المذكور ويتجافى
وروح الفصل 540 م ا ع طالبا النقض والاحالة.

حيث رد الاستاذ **** نائب المعقب ضدها على
مستندات الطعن قولا ان المدعي في الاصل كان محاميا
نائبا عن البائع له قبل وفاته ثم نائبا لورثته في القضية
عدد 1058 المنشورة امام المحكمة العقارية بمدنين
وعمد لشراء ذلك العقار رغم ما به من معارضات و
منازعة استحقاقية افضت للحكم بالرفض بناء على منازعة
المعترضين وغموض الحالة الاستحقاقية و تكون بذلك
مستندات تملكه باطللة بطلانا مطلقا طبق مقتضيات
الفصل 566 م ا ع ولا يمكن اعتمادها قانونا و طالما
ثبت ان الحكم الابتدائي قد اسس قضاءه على مستندات
باطلة فان القرار الاستئنافي المطعون فيه كان صائبا لما
قضى بالنقض لانعدام الاسس القانونية خاصة بعد ان ثبت
عدم انطباق تلك الحجج على محل النزاع وعدم تصرف
المعقب مطلقا في محل النزاع هذا من جهة ومن اخرى
فان الحكم المطعون فيه كان معللا ولا تثريب عليه طالبا
على ذلك الاساس رفض مطلب التعقيب اصلا ان قبل من
الناحية الشكلية.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها

حيث اسست محكمة الاستئناف بمدنين بوصفها محكمة احالة حكمها المطعون فيه حاليا بكون الحكم المطعون فيه أي الحكم الابتدائي القاضي بالاستحقاق للمدعي قد بني على مخالفة واضحة للقانون واتجه نقضه لعدم وجاهته والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى لثبوت كون العقار الواقع شرائه من المستأنف ضده المدعي في الاصل هو موضوع نزاع قضائي وكان ينوب فيه الباعين له وفي ذلك خرق لأحكام الفصل 566 م ا ع

وحيث انه هذا الحل الذي ارتاتته محكمة الاحالة لا يمكن مسايرتها فيه ضرورة ان المدعي المعقب الان قد استند في مطالبته القضائية على عقدي بيع الاول خطي ومسجل في 06 اوت 1993 والثاني محرر بالحجة العادلة بتاريخ 04 جويلية 2002.

وحيث ولئن كان لا جدال في وقوع العقد الخطي المسجل في 06 اوت 1993 تحت طائلة الفصل 566 م ا ع من حيث الشروط والخبراء المقررين بهو ذلك لثبوت نيابة المعقب للبايع له في العقد المذكور في اطار مطلب التسجيل الاختياري عدد 1058 فان العقد العدلي المؤرخ في 4 جويلية 2002 يناى عن الجزاء المقرر بالفصل 566 م ا ع و ذلك لثبوت وقوعه أي العقد في مجال زمني انتهت فيه نيابة المعقب وذلك بعد صدور حكم بالرفض في مطلب التسجيل عدد 1058 بتاريخ 13 جوان 2001.

وحيث اتجه فقه قضاء هذه المحكمة القرار التعقيبي عدد 7606 بتاريخ 26 مارس 1956 الى الفصل 566 من المجلة المدنية انما ورد على سبيل الاستثناء للحد من ارادة المتعاقدين لاعتبارات خارجة عن موضوع العقد

وانه يجب تطبيق الفصل 566 المذكور بدون امكانية التوسع فيه وبمجرد صدور الحكم البات لا يبقى مجال للقول بان الحقوق متنازع فيها لان النزاع قد انتهى فيها فعلا ويرتفع حينئذ التحجير وان نيابة المحامي تنتهي بصدور الحكم في القضية.

وحيث انه ترتيبا على ما سبق عرضه يكون الحل الذي ارتاتاه محكمة الاحالة و ذلك بالتصريح بثبوت ان العقار الواقع شرائه من المعقب حاليا هو موضوع نزاع قضائي وفيه خرق لأحكام الفصل 566 م ا ع دون التعرض الى كون العقد العدلي المؤرخ في 2002/07/4 قد ابرم بعد صدور حكم بالرفض في مطلب التسجيل عدد 1058 بتاريخ 2001/6/13 يكون هذا الحل غير مستساغا قانونا اذ وجب عليها النظر الى المطالبة القضائية المقدمة من المدعي من زاوية ان العقد العدلي الانف الذكر قد وقع في فترة زمنية لم يعد فيها الحق موضوع التعاقد متنازعا فيه و ارتفع بشأنه التحجير بعد صدور الحكم بالرفض من قبل المحكمة العقارية

وحيث انه طالما ان موضوع الدعوى الاصلية قد تأسس على عقدين احدهما لا تثريب عليه فانه على محكمة الموضوع ان تبت في الدعوى على أساس ذلك أي مناقشة مدى ثبوت استحقاق المدعي لمحل النزاع على أساس صحة العقد العدلي المؤرخ في 2002/7/4 ناهيك ان هذا الاخير يتمسك بان هذا العقد هو السند الوحيد لدعواه و عليه لما لم تفعل المحكمة ذلك يكون حكمها مجانباً للصواب و اتجه نقضه .

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً واصلاً ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بمدنين لإعادة النظر فيها مجدداً بهيئة أخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2017/10/30 عن الدائرة الثالثة والعشرين المترتبة من رئيسها السيد احمد الرحموني وعضوية المستشارين السيدين توفيق الجريدي و ثريا بن منا وحضور ممثل الادعاء السيدة سميرة قرماني ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني.

وحرر في تاريخه