

ذ/الم  
الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
محكمة التعقيب  
\*محدد القضية 54802  
تاريخ القرار : 2024/4/01  
تليخيص المستشار : جعفر الربعاوي

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 07  
ديسمبر 2022 والمضمن تحت عدد 529 من طرف الاستاذ  
\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب والكائن مكتبه بـ \*\*\* .  
نيابة عن : شركة \*\*\*\* في \*\*\*\* مقرها \*\*\*\* .

ضد : 1- \*\*\*\* .

قاطن بجي \*\*\*\* .

2- \*\*\*\* .

قاطن \*\*\*\* .

نائبهما الاستاذ \*\*\*\* المحامي لدى التعقيب والكائن  
مكتبه \*\*\*\* والاستاذ \*\*\*\* المحامي لدى التعقيب والكائن  
مكتبه \*\*\*\* .

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية  
بالمستير في مادة التسجيل الاختياري بتاريخ 2022/10/20

تحت عدد 29233 القاضي نصّه نهائيا : اولا : برفض معارضة  
المكلف العام بنزاعات الدولة لتجردها .

ثانيا : برفض معارضة شركة \*\*\*\* لعدم جديتها .

ثالثا : بقبول تداخل \*\*\*\* .

رابعا : باعتبار حقوق المطلوب في حقه التسجيل ثابتة  
على العقار موضوع التحديد وتسجيله لفائدته وعلى حالة العقار  
يوم تقديم المطلب .

خامسا : الإذن للديوان الوطني للملكية العقارية بترسيم  
عقد البيع المعروف عليه بالامضاء في 2017/2/10 والمسجل  
في 2017/3/06 كترسيم عقد البيع المعروف عليه بالامضاء في  
2017/02/25 و 2019/5/8 والمسجل في 2019/5/9  
واعتبارهما يتسلطان على كامل القطعة عدد 3 لفائدة المتداخل  
\*\*\*\* واعفاء السيد حافظ الملكية العقارية من اعتبار الوصف  
والتشخيص والمساحة المذكورين بهما . سادسا : الإذن للديوان  
الوطني للملكية العقارية بافراد القطعة عدد 3 برسم عقاي  
مستقل .

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة  
منها الى المعقب ضدهما بتاريخ 2023/06/22 طبق القانون .

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية  
المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام الفصل 357 مكرر  
وما بعده من مجلة الحقوق العينية .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المؤرخة في 2024/2/14 والرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب لتعقيب شكلا ورفضه اصلا مع الحجز .

### من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية المنصوص عليها صلب الفصل 357 وما بعده من مجلة الحقوق العينية واتجه قبوله من هذه الناحية .

### من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المخدوش فيه والاوراق التي انبنى عليها تقديم المعقب ضده الآن \*\*\*\* للمطلب تسجيل العقار اختياري لدى فرع عقار كائن بالبحيرة طريق القطب التكنولوجي الساحلين معتمدية الساحلين ولاية المنستير تبلغ مساحته النهائية 4779 والمنجر اليه بموجب الهبة من والدته \*\*\*\* شقيقته \*\*\*\* بمقتضى عقد هبة محرر بالحجة العادلة في 2015/5/07 خالص معلوم نقله في 2015/5/11 ثم المقاسمة الرضائية مع شقيقته المذكورة بمقتضى عقد مقاسمة خطي معرف عليه بالامضاء في 2015/05/26 ومسجل في 2015/05/27 والمنجر لها بدورها بمعية ابنيها المذكورين بموجب الارث في مورثهم \*\*\*\* المتوفي بتاريخ 1992/10/26 والمنجر له بدوره وبموجب الشراء من شقيقته \*\*\*\* بمقتضى عقد بيع محرر بالحجة العادلة .

وحيث اثار المطلب معارضة المعقبة الآن شركة \*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني بمقتضى تقرير نائبها الاستاذ \*\*\*\* الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 2021/3/23 ومسجل في 2002/11/19 وأدلى للغرض بمجموعة من المؤيدات .

وحيث اثار المطلب معارضة المعقبة الآن شركة \*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني بمقتضى تقرير نائبها الاستاذ \*\*\*\* الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 2021/3/23 والذي تمسك بملكية منوبته لكامل موضوع التحديد بموجب الشراء من الطالب بمقتضى عقد بيع خطي مؤرخ في 2022/9/26 ومسجل في 2022/11/19 وادلى للغرض بمجموعة من المؤيدات .

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار اليه آنفا استنادا الى الابحاث الاستقرائية المكتبية والعينية التي اجراها القاضي المقرر وعدم وجهة المعارضة المثارة فتعقبته المحكوم ضده شركة \*\*\*\* في \*\*\*\* بواسطة نائبها الاستاذ \*\*\*\* وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراء نعيه على الحكم المذكور ضعف التعليل وتحريف الوقائع المؤدي الى خرق القانون بمقولة انه سبق لمنوبته شراء كامل العقار موضوع التحديد من طالب التسجيل \*\*\*\* بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 2002/09/26 ومسجل في 2002/11/19 المنجر له بدوره بموجب الشراء من شقيقه \*\*\*\* بمقتضى عقد البيع المحرر بالحجة العادلة في 1964/8/8 خالص معلوم نقله في 1986/7/11 وقد انطبقت مؤيداته تمام الانطباق على العقار موضوع التحديد وانحصر الاشكال في

حجية البيع الصادر من \*\*\*\* لفائدة ابنائه والمحرم بالحجة العادلة بتاريخ 1995/8/23 والخالص معلم نقله بتاريخ 1995/11/10 وكتب المصادقة المؤرخ في 2021 وآثاره على ملكية العقار موضوع المطلب بناء على احكام مجلة الحقوق العينية وما درج عليه فقه القضاء بكون الحيازة المكسبة للملكية مقدمة على الرسوم .

مؤكد ان كتب المصادقة المستند اليه من قبل محكمة الحكم المطعون فيه والواقع تحريره خلال سنة 2021 لا اثر له قانونا باعتباره يؤكد ويثبت ان البائع أي المالك الفعلي والقانوني هو \*\*\*\* لا غير وان البيع الواقع خلال سنة 1995 كان صوريا لا اكثر ولا اقل علاوة على انه محرم على غير الصيغ القانونية الواجب الاتباع في تحرير الكتائب المتعلقة باحالة ملكية عقارية والواجب تحريرها من قبل عدل اشهاد او محامي .

وحيث اجاب المعقب ضدتهما بواسطة نائبهما الاستاذ \*\*\*\* بمقولة انه على خلاف ما ورد في مستندات التعقيب فان محكمة الحكم المطعون فيه احسنت تكييف الوقائع عندما اعتبرت ان \*\*\*\* البائع للمعتزضة بموجب العقد المؤرخ في 2002/09/26 سند الاعتراض قد باع في تاريخ ابرام ذلك العقد ما لا يملك لكونه سبق له ان باع نفس الملك الى ابنائه في 1995/8/23 بما يدخل ذلك البيع تحت طائلة الفصل 576 من م ا ع وبالتالي فانه في ذلك الوقت لم يكن مالكا للعقار ولا يصح ذلك البيع الا بإجازة المالك الحقيقي او بصيرورة البائع مالكا .

وبما انه لم تحصل اية اجازة من المالكين الحقيقيين وهم  
\*\*\*\* و\*\*\*\* ابناء \*\*\*\* للبيع الصادر عن والدهم لفائدة  
الشركة المعترضة فانه لا يمكن لها التمسك بنفاذ شرائها .  
وفي خصوص عدم تحرير الكتب طبق الصيغ القانونية فان  
الفصل 377 مكرر من م ح ع مجاله العقارات المسجلة وليس  
العقارات الغير مسجلة .  
وطلب على اساس ذلك الحكم برفض مطلب التعقيب  
اصلا ان استقام شكلا .

### المحكمة

حيث وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة فقد عللت  
محكمة الحكم المخدوش فيه قضائها تعليلا مستساغا واقعا وقانونا  
مستمدا مما له اصل ثابت باوراق الملف .  
وحيث وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه وجميع الاوراق  
المضمنة بالملف يتبين ان محكمة الموضوع ادنت باجراء جميع  
الابحاث الاستقرائية المكتبية والعينية المستوجبة بواسطة القاضي  
المقرر طبق احكام الفصل 329 وما بعده من م ح ع .  
وحيث وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنة كذلك فقد  
وردت حيثيات الحكم المخدوش فيه متناسقة ومتجانسة وشاملة  
لأجوبة المحكمة عن المطاعن المثارة من طرف الدعوى اذ  
استعرضت وثائق جميع الاطراف واقوالهم ودفوعاتهم وتولت  
تفحص هذه الوثائق بدقة وقامت بالترجيح بينها بعد الاذن

للقاضي المقرر بتطبيقها على عين العقار موضوع التحديد كما  
تولت الرد على فحوى المعارضات المثارة بما له اصل ثابت في  
الاوراق والابحاث دون ان تحمل اية وثيقة مضمنة بالملف بما في  
ذلك المؤيدات المدلى بها من طرف المعارضين وطالب التسجيل  
المعقب ضده الآن .

وحيث لم تدل المعقبة بما يفيد بطلان او صورية عقد البيع  
الصادر من نفس البائع لها الى ابناؤه والمؤرخ في 1995/8/23  
والذي كان اسبق تاريخا وتسجيلا بالقباضة المالية على معنى  
الفصل 581 من م إ ع .

وحيث وفي خصوص التمسك بعدم تحرير العقد المذكور  
طبق الصيغ القانونية من طرف محام غير متمرن او عدل اشهاد  
فان مجال ذلك هو العقارات المسجلة طبق احكام الفصل 377  
مكرر من م ح ع وليس العقارات الغير مسجلة التي لم يشترط  
فيها المشرع هياكل معينة لتحريره .

وحيث اتضح ان جملة المطاعن ترمي الى مناقشة محكمة  
الموضوع في صحة ما اعتمده من العناصر لتبرير قضائها وهو  
جدل موضوعي داخل في اجتهادها وليس لهذه المحكمة ان  
تنقض الاجتهاد بالاجتهاد طالما كان حكمها معللا تعليلا سليما  
مستمدا مما له اصل ثابت بالاوراق دون تحريف وخرق للقانون  
وهو ما كان متوفرا في قضية الحال واتجه بذلك ردّ جملة المطاعن  
لعدم وجاهتها ورفض مطلب التعقيب اصلا .

**ولهذه الاسباب**

قررت المحكم قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا  
وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 01 افريل  
2024 عن الدائرة المدنية 23 المترتبة من رئيسها السيد احمد  
الحافي وعضوية المستشارين السيدين جعفر الربعاوي وثريا بن منا  
وبحضور المدعي العام السيد ماجد بن عمّار وبمساعدة كاتبة الجلسة  
السيدة عائدة الحلواني .

وحرر في تاريخه