

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*ع-2015.25156 عدد القضية

تاريخه: 2016-01-07

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ "ع. ب" المحامي لدى التعقيب بتاريخ

2015/4/16.

نيابة عن : "ب. ب"

ضد :

1- "م. ص. خ" محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ "س. ج"

2- "ش. ق. ا. هـ. ر" في شخص ممثلها القانوني "ر. ب. ع. ح"

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 78914 والصادر بتاريخ 4 فيفري 2015 عن المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعين لها والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا ورفض الأول موضوعا وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده الأول بمائتين وخمسين دينارا لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة . وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ "أ. هـ" حسب رقيمها عدد 1705 المؤرخ في 2015/5/14.

وبعد الإطلاع على نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في الأجل القانوني طبق الفصل 185 من م م م ت .

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا مع النقض والإحالة.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

### من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع صيغه الشكلية والقانونية على معنى الفصل 175 من م م ت وما بعده واتجه لقبوله شكلا .

### من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب ضده الآن لدى المحكمة الابتدائية عارضا بواسطة محاميه أنه بتاريخ 1982/10/27 باعه وسلمه المدعو "ر. ح" الممثل القانوني للمطلوبة المقسم عدد 101 بمقتضى كتب مسجل بـ في 1982/11/22 تحت عدد 39884 وقد تولى نفس البائع بتاريخ 1984/3/22 التفويت في نفس المقسم إلى المدعى عليه الثاني بمقتضى كتب خطي مسجل في 1984/4/12 بثمن 2800 دينار ويروم المدعي الطعن في هذه العملية الأخيرة والغاء مفعولها ضرورة أنه زمن إبرام العقد مع المدعى عليه الثاني عقد البيع لفائدة المدعي على سوء نية باعتبار أنه باع ما لا يملك لذا وعملا بالفصول 30 و 39 و 28 من م م ت و 325 و 539 من م ا ع و 292 م ج طلب الحكم بإبطال عقد البيع المذكور.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 12435 بتاريخ 2014/4/30 يقضي ابتدائيا بإبطال عقد البيع المبرم بين كل من "ر. ح" و "ب. ب" بتاريخ 1984/3/22 والمسجل بالقباضة المالية بتاريخ 1984/4/12 وتغريم المدعى عليها بـ 250 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها كقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا .

فاستأنفه نائب المحكوم ضده

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها عدد 78914

السالف نصه بالطالع

فتعقبه نائبه ناعيا عليه :

### **\*مخالفة أحكام الفصل 305 و 307 من م ح ع :**

قولاً بأنه بالرجوع إلى وقائع القضية يتضح وأن أسبقية المعقب ثابتة فضلاً عن أن حسن النية متوفرة بحكم توليه البناء بموجب رخصة وبموجب العديد من المكاتيب من بلدية المكان فضلاً عن توليه خلاص المعالم البلدية بصورة منتظمة وكان على المحكمة القيام ببحث استحقاقى لإبطال عقد المعقب بناء على أسبقية التسجيل بالقباضة وتناسى أسبقية الحوز وبدفع الثمن في جانب المعقب مشيراً إلى أن أركان العقد متوفرة فضلاً عن توفر حسن النية في جانب المعقب خاصة وفي أسبقيته في الدفع والتحوز والبناء متمسكاً بأن المحكمة تقر بعدم تحوز المعقب ضده مما يجعل غياب موضوع البيع ثم تنتهي إلى نتيجة عكسية وهو ما يجعل قضاءها معرضاً للنقض.

### **\*هضم حقوق الدفاع :**

قولاً بأن المحكمة أهملت الرد على عديد الدفوعات المقدمة ومنها وصل التسبقة الذي يعود تاريخه إلى 1982/9/30 وتحديد الأحكام المتعلقة بالعقار والتي لها أهمية على وجه الفصل .

### **\*ضعف التعليل :**

قولاً بأن المحكمة لم تعلل قضاءها تعليلاً سليماً وخاصة بعدم ردها على الدفوعات المثارة وتعليل استبعادها للمؤيدات المقدمة مما جعل حكمها ضعف التعليل .

### **\*تحريف الوقائع :**

قولاً بأنه خلافاً لما ذهبت إليه محكمة الحكم المنتقد فإن العقار غير مرسوم بإدارة الملكية العقارية ولا يوجد بملف القضية مما يؤكد ذلك مما يجعلها محرفة للوقائع وانتهى إلى طلب النقض والإحالة .

## **المحكمة**

### **\*عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها :**

حيث لا خلاف في أن العقار موضوع النزاع بين الطرفين هو عقار مسجل بإدارة الملكية العقارية وبالتالي فهو يتمتع بحماية خاصة من قبل المشرع الذي منع التمسك فيه بالحوز مهما طال مدته طبق أحكام الفصل 307 من م ح ع بقطع النظر عن حسن النية من عدمه .

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن حسن النية لا محل لها في قضية الحال باعتبار أن العقد موضوع الطعن غير مرسم وبالتالي لا مجال لتطبيق قاعدة الأول بالترسيم الأولى بالحق ولا يمكن بالتالي الاعتداد بحسن نية المعقب لأن الغير حسن النية في القانون العقاري هو من تولى ترسيم حقه وهي غير صورة الحال.

وحيث وفي غياب الترسيم من كلا الطرفين المشتري الأول والثاني فإنه يتعذر تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة به وهو ما يحيلنا على تطبيق المبادئ العامة للقانون وخاصة منها المتعلقة بالعقد .

وحيث لا جدال في أن المعقب ضده قد اشترى عقار النزاع موضوع المقسم ع-101 دد من الرسم العقاري ع...دد بتاريخ 1982/10/27 بموجب كتب مسجل بالقباضة المالية بـ في 1982/10/28 تحت عدد 39884 في حين تولى البائع التفريط في نفس العقار للمعقب بتاريخ 1984/3/27 .

وحيث يكون بذلك البيع المبرم بين المالك الأصلي والمعقب فاقتدا لأهم ركن من أركانه وهو المحل ضرورة أنه قد انتقل من ذمة البائع إلى المعقب ضده وصار جزء من الذمة المالية لهذا الأخير منذ تاريخ تسجيله بالقباضة المالية وهو ما يجعل العقد الثاني المبرم لفائدة المعقب قد تسلط على ملك الغير وعليه فهو باطل بطلانا مطلقا وفق مقتضيات الفصل 325 م ا ع وغير منتج لأي أثر قانوني ولا يمكن مواجهة المشتري الأول بحصول البناء فوق عقار النزاع والحصول على ترخيص بلدي في ذلك.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن محكمة القرار المنتقد قد أحسنت تطبيق القانون وتولت الإجابة عن كافة الدفوعات الجوهرية التي لها تأثير على وجه الفصل وبينت موقفها منها بوضوح منتهية إلى رفضها لعدم جهايتها وكان بذلك قضاؤها صائبا ومستمدا مما له أصل ثابت بملف القضية دون هضم أو تحريف وهو ما تتعين معه رد جملة المطاعن لعدم جديتها .

### ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 7 جانفي 2016 عن الدائرة الثالثة عشر  
برئاسة السيدة  
وعضوية المستشارتين السيدتين  
وبحضور المدعي العام السيدة  
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

**وحرر في تاريخه**