

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*ع19420.2014دد القضية

تاريخه: 2015/10/14

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت ع19420دد والمقدم بتاريخ 2014/9/22 من طرف الاستاذ "ل. ب." المحامي لدى التعقيب.
في حق: ورثة المرحوم "ج. ب. ع" وهم ارملة "ش. ب. أ. ج" وابناؤه الرشداء منها "م" و"ف" و"ن" و"ش" و"ر".
ضد: "ه. ب. ح. ز".

طعنا في الحكم الاستئنافي الصادر عن محكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة اليها تحت ع495دد بتاريخ 2013/6/20 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع معلوم المال المؤمن اليه وتعريم المستأنف ضدهم لفائدته بمائتي دينار (200د000) لقاء اتعاب التقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدهم ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن.

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي اوجب الفصل 185 م م ت تقديمها .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية الكتابية والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة اوراق القضية .

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

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

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الاصل المعقبين الان لدى محكمة الدرجة الاولى عارضين ان مورثهم ابرم بمعية شقيقتيه "ف" و"أ. خ" عقد بيع مع المطلوب بالحجة العادلة تحرير عدلي الاشهاد "ط. ب. ر" وجليسه بتاريخ 2004/3/06 والمسجلة في 2004/4/09 حيث فوتوا بمقتضاه في جميع منابهم على الشياح من العقار المسمى ... موضوع الرسم العقاري عدد ... المتكون من القطعتين عـ173 عدد وعـ438 عدد بثمن قدره 2.300د000 ولاحظ انه بتاريخ 2003/12/04 تم التنصيب على منطقة تدخل الوكالة العقارية الفلاحية واضحى الرسم خاضعا لاحكام الفصل 2 مكرر من القانون عـ17 عدد المؤرخ في 16 مارس 1977 والمنقح والمتمم بالقانون عـ29 عدد المؤرخ في 06 مارس 2000 والذي ينص على ان كل حالة بعوض او بدونه لعقارات كائنة بدوائر الوكالة العقارية الفلاحية تخضع الى ترخيص مسبق من والي الجهة والا تكون باطله وطلبوا الحكم طبق طلباتهم المضمنة بعريضة الدعوى .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الاولى حكمها عـ17712 عدد بتاريخ 2012/4/03 يقضي ببطلان عقد البيع المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدلي الاشهاد "ط. ب. ر" وجليسه في 2004/3/06 والمسجل في 2004/4/09 بالقباضة المالية بـ ... تحت عدد ... والزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعين مائتا دينار عن اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض دعوى فيما زاد على ذلك.

فاستأنفت المدعى عليه واصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عد495دد بتاريخ
2013/6/20 المبين نصه بالطالع.

فتعقبه المستأنف ضدهم ناعين عليه ما يلي:

اولا: ضعف التعليل:

بمقولة ان محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة ان احكام القانون عد17دد
لسن1977ة المؤرخ في 1977/3/16 هي احكام خاصة وأمرة وان مخالفتها تؤدي الى
البطلان المطلق حسب قرارها عد6457دد المؤرخ في 2007/2/22 وان الجزاء الذي
رتبه المشرع عن عدم الحصول على الرخصة مسبقا او عن عدم التنصيص عليها وعلى
تاريخها في العقد هو البطلان المطلق المنصوص عليه بالفصل 325 وانه ينجر عن هذا
البطلان انعدام كل اثر للعقد سواء بين المتعاقدين او ازاء الغير استحالة اجازة العقد او
التصديق عليه لانه صك معدوم والعدم لا يصير وجودا وذلك طبقا لاحكام الفصل 329 م ا
ع وقد كرس فقه القضاء نظرية البطلان المطلق ونتائجه كلما خلا العقد من الرخصة او
من التنصيص عليها وذلك في العديد من قراراتها من ذلك القرار التعقيبي مدى عد9364دد
بتاريخ 1974/3/14 والقرار التعقيبي عد2370دد بتاريخ 1975/12/14 والقرار التعقيبي
عد4539دد بتاريخ 1982/12/09 والقرار التعقيبي عد6475دد بتاريخ 1968/12/31
وان محكمة القرار المطعون فيه قد خلطت بين العقد الباطل من اصله وبين العقد القابل
للابطال وقد فرق المشرع والفقهاء بين العقد الباطل من اصله والذي هو عقد لا وجود له
الا من حيث الصورة فهو لا ينتج اثر طبق ما اقتضته احكام الفصل 325 م ا ع وبين العقد
القابل للابطال والذي هو عقد موجود لكن وجود مشوب بعلة قد ينجر عنها طلب ابطاله
ممن له مصلحة في ذلك وبالتالي فهو ينتج كامل اثاره وتجوز المصادقة عليه وسقط
بطلانه بمضي المدة ولا يمكن التمسك بابطاله الا صدور حكم قضائي وقد اتفق الفقهاء
على ان البطلان المطلق تمليه طبيعة الاشياء او برفضه القانون حماية للمصلحة العامة
بالعقد يعتبر موجودا ظاهريا فقط لكنه لا يترتب عليه ادنى اثر ولا يجوز المصادقة عليه
ويمكن لكل ذي مصلحة التمسك ببطلانه والا سقط الدفع ببطلانه بمرور الزمن كما يمكن
لكل ذي مصلحة التمسك ببطلانه والا سقط الدفع ببطلانه بمرور الزمن كما يمكن للمحكمة

التمسك به من تلقاء نفسها) محاضرات في شرح القانون المدنى التونسى
ص271 و285 وعبد الرزاق السنهورى الذى بسط فى شرح القانون المدنى ص429
و513 وما بعدها و العقد ص202 وما بعدها) وقد استقر فقه القضاء على نفس
الاتجاه من ذلك القرار التعقيبي ع23712دد المؤرخ فى 2003/6/04.

ثانيا: تحريف الوقائع وسوء تاويل القانون : الرخصة اللاحقة لا تجيز العقد الباطل
من اصله.

بمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه قد خرقت الوقائع الثابتة ضرورة ان الوضعية
المتحصل عليها لا تهم منابات مورث المعقبين وانما منابات اشخاص اخرين وبالتالي لا
يجوز القول بامكانية تصحيح العقد وانه خلافا لما ذهبت اليه المحكمة فإن عملية التفويت لا
تكون صحيحة الا إذا وقع التحصيل سلفا على الرجعة ووقع تضمينها بالعقد والا فإن العقد
يكون باطلا بطلانا مطلقا وهو ما استقر عليه موقف محكمة التعقيب فى العديد من
القرارات من ذلك القرار التعقيبي ع9364دد بتاريخ 1974/3/14 وقرار تعقيبي مدنى
ع2370دد بتاريخ 1978/12/14 وقرار تعقيبي ع4539دد بتاريخ 1982/02/09
وقرار تعقيبي ع6475دد بتاريخ 1968/12/31 وانه من هذا الموقف المستقر لفقه
القضاء ان طلب المعقبين كورثة ابطال عقد البيع الصادر عن مورثهم لا يعد من قبيل
السعي فى نقض ما تم من جهته ضرورة ان طلب التصريح بالبطلان المطلق مخول لكل
ذى مصلحة بمن فى ذلك اطراف العقد او خلفائهم وانه ولئن حول المشرع للمحكمة
العقارية تجاوز الصعوبات المادية الحائلة دون ادراج الصكوك بالرسوم العقارية الا انه لم
يخولها خرق القانون وتبقى صلاحياتها محصورة فى تجاوز النقائص المادية التى تعترى
الصكوك المقدمة للتسجيل فقط وبات تبعا لذلك الحكم المطعون فيه ضعيف التعليل ومحرفا
للوقائق ويتجه نقضه وطلبوا تبعا لذلك نقض الحكم المطعون فيه.

وحيث اجاب نائب المعقب ضده على ما جاء بمستندات التعقيب ملاحظا ان القانون
ع17دد المؤرخ فى 1997/3/16 لم يرتب جزاء البطلان المطلق فى حال غياب
الترخيص زمن ابرام العقد وان المعقب ضده قد تمكن من تسوية الوضعية القانونية بينه

وبين المدعوتين "ف. ب. م. ب" و"أ. ب. م. ب. ع" وذلك بالحصول على الترخيص المتعلق بذات عقار التداعي وان الوكالة العقارية ما كان لها ان تستند هذا الترخيص لولا قابلية الموضوع برمته للتصحيح وانه لا بطلان بدون نص فضلا على ان المعقبين هم ورثة المعاهد الاصيلي ويمكن معارضتهم بالحق الذي التزم به مورثهم والمترتب عن عقد البيع والذي يتمثل اساس في ضمان الاستحقاق طبقا لاحكام الفصل 241 من م ا ع وطلب تبعا لذلك رفض التعقيب اصلا.

المحكمة

عن المطعنين معا لاتحاد القول فيهما :

حيث خلافا لما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه فإن العقد الباطل لا يكون له وجود او اثر منذ البداية ولا تصححه المصادقة او الاجازة ولا يسقط الدفع ببطلانه وبالتالي فإنه يكون لكل ذي مصلحة الحق في التمسك بذلك البطلان ولا يجوز معارضته بدعوى انه سعى في نقض ما تم من جهته على معنى الفصل 547 م ا ع ضرورة ان القانون يجيز ذلك صراحة تتعلق الامر بقواعد امرة تهم النظام العام.

وحيث اقتضى الفصل 2 مكرر من القانون عدد 29 لسنة 2000 المؤرخ في 06 مارس 2000 المتعلق بتنقيح واثمام القانون عدد 17 لسنة 1977 المؤرخ في 16 مارس 1977 المتعلق باحداث وكالة الاصلاح الزراعي بالمناطق العمومية السقوية انه يخضع كل احالة بعوض او بدونه لعقارات كائنة بدوائر تدخل الوكالة العقارية الفلاحية الى ترخيص مسبق من والى الجهة التي يوجد بدائرتة العقار موضوع الاحالة طبقا للشروط المنصوص عليها بالامر المؤرخ في 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية .

وحيث ان احكام النص المذكور صريحة في اخضاع كل احالة بعوض او بدونه لعقار كائن في دائرة تدخل الوكالة العقارية الفلاحية للترخيص المسبق من الوالي وهي احكام خاصة وأمرة الغاية منها حماية المصلحة العامة من ذلك مقاومة بتثبيت الملكية الكائنة بمنطقة تدخل الوكالة العقارية الفلاحية عن طريق مختلف العمليات العقارية وعليه

فإن محكمة القرار المطعون فيه بانتهاجها خلاف ذلك تكون قد اساءت تاويل مقصد
المشرع مما يورث حكمها خرقا للقانون وتعين نقضه.

ولهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض الحكم المطعون فيه
واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لاحكام محام
النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعنتين من الخطية وارجاع
معلوماتها المؤمن اليهم.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2015/11/18 عن الدائرة المدنية الثالثة

المتألفة من رئيسها السيد وعضوية المستشارتين السيدتين

و وبحضور المدعي العام السيد وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه