

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

عدد القضية 6559

جلسة : 2020-09-29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 29-06-2018 تحت عدد 7097 من طرف الأستاذ "ع. ش." المحامي لدى التعقيب

نيابة عن "ع.م. الج." الكائن مقره ب.....

ضدّ ورثة المرحومين "يو. ب." و"ح. الج." وهم ابناؤهما "ل." و"م." و"ج." و"ش.ا." الكائن مقرهم ب..... ينوبهم الأستاذ "ع. بن يو.".

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 65720 الصادر بتاريخ 2009/10/07 عن المحكمة الابتدائية بـ بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بالنظر والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الاصلين والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهم بثلاثمائة ب250,000 لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ حسب محضره عدد بتاريخ وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 16-08-2018 من الاستاذ "ع. بن يو." والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

و بعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

### **من حيث الشكل:**

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### **من حيث الأصل:**

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب الان لدى محكمة ناحية عارضا أنه تسوغ المحل التجاري الذي على ملك الشركة الخفية الاسم للعقار الكائن بنهج موضوع الرسم العقاري عدد وقد اعلمت الشركة المدعي بان الدولة أصبحت مالكة للعقار المذكور فاصبح يقوم بخلاص معينات الكراء لها وفي 29-05-

2007 وجه له المطلوبون محضر اعلام بانتقال ملكية ثم في 02-06-2007 وجهوا له محضر انهوا له بمقتضاه العلاقة التسويغية مع عرض التجديد بمعين كراء قدره 800,000 شهريا وانه لا شيء بالرسم العقاري يفيد ملكية المطلبين للعقار وان الشركة المالكة لها وحدها الحق في توجيه التناويه طالبا بناء على ذلك الحكم بابطال التنيهين الموجهين من المدعى عليهم عدد 2006 وعدد 2047 .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 60858 بتاريخ 31-12-2007 يقضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الأصلية بخصوص طلب ابطال محضر التنيه عدد 2047 المؤرخ في 02-06-2007 ورفض الدعوى الأصلية بخصوص طلب ابطال محضر الاعلام عدد 2006 المؤرخ في 29-05-2007 وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتغريم المدعي لفائدة المدعى عليهم ب 150,000 لقاء اتعاب التقاضي واشراف المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه .

وحيث استأنف المدعي في الأصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد لصالح الدعوى .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا الى القول بأن دفع المستأنف المتعلق بالملكية فيه انحراف بالدعوى التي تأسس فيها النزاع على العلاقة الشخصية لطرفي التداعي والمستمدة من عقد التسويغ .

فتعقبه المستأنف وورد بمسئندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

## المطعن الأول المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 19 م م ت

قولاً ان ثبوت صفة المعقب ضدهم في توجيه التنابيه موضوع قضية الحال من عدمها امر يعود أساساً الى ثبوت ترسيم حقوقهم بالسجل العقاري وتحديدًا بالرسم العقاري عدد من عدمه وقد سعى المعقب ضدهم الى ترسيم حقوقهم بدفاتر الملكية العقارية من خلال قيامهم بمطلب تحيين امام المحكمة العقارية بـ التي قضت برفض مطلبهم حسب الحكم عدد 40104 وفي محاولة أخرى حاولوا ترسيم حقوقهم مباشرة امام دائرة الملكية العقارية الا ان مطلبهم جوبه مرة أخرى بالرفض الى حين اثبات حقوق مورثهم وطالما ثبت ان حقوق المعقب ضدهم لم يقع ترسيمها الى حد الآن فان صفتهم تكون منتفية على معنى الفصل 19 م م ت وليس من حقهم توجيه التنابيه موضوع النزاع .

## المطعن الثاني المستمد من مخالفة أحكام الفصل 305 م ح ع

قولاً ان المحكمة الابتدائية بـ قضت صلب حكمها عدد 52075 المؤرخ في 2017-07-03 ببطلان العقود الضمنية التي اعتمدها المحكمة الإدارية ابتدائياً واستئنافياً والتي تثبت حسب اعتقادها حقوق المعقب ضدهم بعد ان اتضح ان حجج تملكهم لا تعدو ان تكون مطالب تقدم بها مورثهم لوسيط مالي بهدف شراء اسهم بالشركة العقارية المدنية ولم يفلح المعقب ضدهم في اثبات ان عملية التفويت والاحالة في تلك الأسهم تمت بالفعل سيما ان إدارة الملكية العقارية وضعت اصبعها على بيت الدائى بشأن حقوق المعقب ضدهم المزعومة من خلال رفض ترسيم تلك الحقوق الى حين اثبات حقوق مورثهم .

## المطعن الثالث المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 123 م م ت

قولاً ان عقد التسويغ لا يمكن بحال ان يكون المرجع الوحيد في تحديد وجه الفصل في النزاع سيما انه مبرم مع الغير وان محكمتي الموضوع تجاهلتا محضر الاعلام بانتقال الملكية الصادر عن المعقب ضدهم والذي لا صفة لهم في توجيهه ضرورة ان عقدي البيع موضوع النزاع هما في الواقع عقدين ضمنيين جاء ذكرهما في عدة مواقع أهمها الحكم الابتدائي الإداري عدد 19502 والقرار الاستثنائي الإداري عدد 26387 الذين استصدرهما المعقب ضدهم لالغاء قرار إحالة الأسهم لفائدة الدولة ومن الغرابة بمكان انه لم يقع الادلاء بالعقدين المذكورين بمناسبة القضية الإدارية ضرورة ان التواريخ المضمنة بالحكمين لا تتعلق بعقدي إحالة اسهم بل بمطالب إحالة اسهم تقدم بها مورث المعقب ضدهم للوسيط المالي وقد استند المعقب ضدهم لتلك المطالب للتدليل وزعم انهم مالكون لعدد من الأسهم بالشركة العقارية واصبحوا يتصرفون تصرف المالك في العقار الذي هو في تصرف المعقب بوجه التسويغ رغم انه لا صفة لهم في ذلك بالنظر الى ان مورثهم لم يتول مطلقاً شراء أي سهم بالشركة المذكورة بحكم عدم إتمام عملية الإحالة وان العقار موضوع الرسم العقاري عدد لا زال الى حد الآن على ملك الشركة العقارية التي لها وحدها حق التصرف فيه .

### **المطعن الرابع المستمد من مخالفة أحكام الفصل 22 م ح ع**

قولاً انه بالرغم من ان النزاع يعود الى ما يفوق 15 سنة مضت لم يفلح المعقب ضدهم ولا مورثهم في قائم حياته من قبلهم الى إقامة الحجة والدليل على ملكيتهم لاسهم بالشركة العقارية بالرغم من انهم ما انفكوا يدعون شراء مورثهم للاسهم موضوع النزاع من خلال مجرد مطالب تقدم بها الى وسيط مالي وعملاً بالفصل 22 م ح ع فان المعقب ضدهم ملزمين بالادلاء بما يفيد شراء مورثهم للاسهم وتقديم كتب قانوني

يمكن ان يثبت صفتهم في توجيه التنابيه موضوع النزاع وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضدهم أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فقد ثبت من ملف القضية أن المعقب ضدهم يستمدون الصفة من العلاقة الكرائية باعتبارهم مسوغون ذلك ان بيع الأصل التجاري لا يحدث علاقة جديدة وانما ينقل العلاقة على حالتها بين المسوغ ومشترى الأصل التجاري وكذلك فان وفاة المرحوم "يو. ب. لا تلغي العلاقة الكرائية بل تنتقل العلاقة بين المتسوغ والورثة وان الصفة تستمد من للعلاقة الكرائية وهذه العلاقة هي علاقة شخصية لا دخل للملكية فيها باعتبار الملكية علاقة عينية وان ملكية المعقب ضدهم ثابتة بالشهادة الصادرة عن الإدارة العامة للشركة الخفية الاسم التي تصرح ان مورث المعقب ضدهم مالك لاسهم من 1 الى 163 وهذه الشهادة مسجلة بدفاتر توزيع رفاع الشركة وانتهى الى أن مستندات المعقب لم تات بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه وعليه طلب رفض التعقيب أصلا إن كان مقبول شكلا.

## المحكمة

### عن جملة المطاعن لاتحاد وجه القول فيها

حيث نعى المعقب على محكمة القرار المنتقد خرقها أحكام الفصول 19 و 123 م م ت و 22 و 305 م ح ع بمقولة أنه لا صفة للمعقب ضدهم في توجيه التنابيه موضوع قضية الحال الى المعقب لعدم ترسيم حقوقهم بالرسم العقاري عدد فضلا عن عدم

ثبوت شراء مورثهم لأسهم بالشركة العقارية المالكة الفعلية للعقار المذكور والتي لها وحدها حق التصرف فيه .

وحيث ثبت بالاطلاع على مظروفات الملف ان العلاقة الكرائية أصبحت تربط بين مورث المعقب ضدهم والمعقب الان بعد شراء هذا الأخير للأصل التجاري المستغل بالمحل الكائن بنهج موضوع التداعي الحالي من مالكة السابق بمقتضى العقد المسجل في 30 ديسمبر 1997 .

وحيث خلافا لما ورد بمستندات الطعن فان صفة المعقب ضدهم كمسوغين يستمدونها من صفة مورثهم المسوغ الأصلي للمحل بوصفهم خلفا عاماله يحلون محله في جميع ماله من حقوق وما عليه من التزامات ولم يدل المعقب بما يفيد انقضاء عقد التسويغ الأصلي المؤرخ في 01-07-1978 والمسجل في 08-05-1985 والذي لا زال أساسا للعلاقة الرابطة بينه وبين المعقب ضدهم الآن .

وحيث علاوة على ما تقدم وخلافا لما تمسك به المعقب بخصوص عدم ثبوت ملكية المعقب ضدهم للمكرى الذي في تصرفه فانه لا جدال في أن العلاقة الكرائية تتعلق بالتزامات شخصية لا علاقة لها بالحقوق العينية المترتبة على العقار موضوع هذه العلاقة إذ لا علاقة للمسوغ بالحق العيني المتعلق بالمكرى باعتبار أن صفة تصرفه فيه أساسها العلاقة الشخصية القائمة مع المسوغ الذي يبقى محقا في مطالبته بالإيفاء بالتزامه الناشئ من العقد طالما أن صفته كمسوغ لا زالت قائمة.

وحيث تكون محكمة الحكم المطعون على صواب لما اتخذت هذا المنحى وجاء فهمها للوقائع المعروضة عليها في طريقه ومستمدا مما له أصل ثابت بملف القضية كما جاء استخلاصها للنتائج وتطبيقها للنصوص

القانونية معللا بما هو سائغ من الناحيتين الواقعية والقانونية وتعين تبعا لذلك رد جملة المطاعن المثارة لعدم وجاهتها ورفض التعقيب أصلا .

وحيث أخفق المعقب في طلبه واتجه حيز معلوم الخطية المؤمن من طرفه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت .

### ولهاته الاسباب

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

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 29 سبتمبر 2020 عن  
الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيستها السيدة  
و عضوية المستشارتين السيدتين  
وبحضور المدعي العام السيد  
الجلسة السيدة .  
وبمساعدة كاتبة

وحرر في تاريخه