

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :  
بعد الاطلاع على مطلب التعقيب  
المضمن تحت عدد 3711 بتاريخ 2016/7/22  
والمقدم من طرف الاستاذ "ح.و" .  
في حق :  
"س.ب.ح.ب.ح" .  
ضد :  
"س.د" .  
محاميها الاستاذ "م.و" .

طعنا في الحكم الاستئنافي المدني عدد  
20242-20243-20244 الصادر بتاريخ  
2016/01/18 عن محكمة الاستئناف  
بتاريخ 2016/1/18 والقاضي: " بقبول مطالب  
الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا وفي الاصل  
باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطئة  
كل واحد من المستأنفين بالمال المؤمن وحمل  
المصاريف القانونية عليه وتغريم المستأنفين  
متضامين لفائدة المستأنف ضدها بمبلغ ( 500،000د)  
لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة  
عن هذا الطور .

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات  
التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل

التنفيذ السيد "م.ع" بتاريخ 2016/9/1 حسب  
رقيمه عدد 857 .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على  
مستندات التعقيب المقدمة في آجالها القانونية  
والرامية الى طلب رفض طلب التعقيب اصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء  
العام لدى هذه المحكمة المؤرخة في تاريخها  
والرامية الى طلب رفض التعقيب اصلا .

وبعد التأمل من كافة الاجراءات  
والاطلاع على جميع مظروفات الملف .

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

#### **من حيث الشكل :**

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع  
اوضاعه وصيغته القانونية وحرى حينئذ قبوله  
من هذه الناحية .

#### **من حيث الأصل:**

حيث تفيد وقائع الدعوى كما تضمنها  
القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام  
المدعية في الاصل عارضة لدى محكمة البداية  
انه على ملك مطلقها المدعى عليه الاول  
المدعو "اب" قطعة ارض صالحة للبناء كائنة  
بطريق بـ وانها قد تولت من مالها

الخاص تشييد محل سكنى فوق قطعة الارض  
المذكورة الا ان مطلقها رفض تمكينها من  
اموالها التي صرفتها في عملية البناء ما  
اضطرها الى القيام ضده في القضية عدد  
20750 تم الحكم فيبيها بتاريخ 2011/5/24

بالزامه بان يؤدي لها مبلغ ( )  
000،248.000) معين القيمة المادية للبناء

وصار الحكم باتا بموجب عدم الطعن فيه بالاستئناف حسب شهادة عدم استئنافه وقامت استصدار اذن على عريضة في عقلة مكاسب المحكوم عليه تحفظيا واستصدرت اذنا في تكليف خبير لتقدير قيمة العقار محل النزاع فتبين لها ان مطلقها تولى التفريط فيه لفائدة شقيقه المدعى عليه الثالث "م.ح" الذي تولى بدوره التفريط فيه للمدعى عليه الثاني "س.ب.ح" بموجب العقد المؤرخ في 2012/8/31 مؤكدة على وجود تواطىء بين المطلوب الاول وشقيقه لحرمانها من حقوقها وكذلك الامر بالنسبة للمطلوب الثاني "س.ب.ح" بوصفه احد اصدقاء المدعى عليهما وهو من اجوارهما وعلى علم تام بالقضايا المنشورة والحكم الصادر فيها ورغبة المدعية في تنفيذ الحكم لاستخلاص دينها وقد تواطىء الجميع قصد اضرارها في حقوقها وحرمانها من استخلاص دينها المحكوم به لذلك تطلب الحكم بابطال عقدي البيع الاول المبرم بين "ا.ب.ع.ب" و "م.ح.ب.ع.ب" بتاريخ 26 مارس 2012 وابطال العقد الثاني المبرم بين "م.ح.ب" و "س.ب.ح.ب.ح" بتاريخ 2012/8/31 .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 24211 بتاريخ 2014/3/11 بابطال عقد البيع المبرم بين "ا.ب.ع.ب" و "م.ح.ب.ع.ب" في 2012/3/26 كابطال عقد البيع المبرم بين "م.ح.ب" و "س.ب.ح.ب.م.ب.ح" المؤرخ في 2012/8/31 والاذن بالتشطيب عليهما بالرسم العقاري عدد 56935 بنزرت كالزام المطلوبين

بان يؤدوا بالتضامن فيما بينهم لفائدة المدعية ما قدره ( 250،000د) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم .  
فاستأنفه المحكوم ضدهم .

واصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بطالع هذا هذا فتعقبه الطاعن نااعيا عليه :

## **1/ ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع**

**المؤدي الى خرق الفصل 123 م ا ح :**

قولاً ان مستندات الطعن والتقارير المقدمة في حق الطاعن اكدت على عدم انطباق الفصل 306 م ا ح لان البائع لم يكن مدينا بشيء للمدعية في الاصل وان الدعوى ضده كانت سابقة لاوانها اذ كان على المدعية السعي لابطال البيع المبرم بين كل من "ا" و"م.ح.ب" والحصول على حكم بات في الغرض قبل القيام عليه وان قاعدة الفصل 326 لا تسحب على الطاعن كما انه اكتسب الملكية عن حسن نية وقد تعامل مع تنصيصات الواردة بالرسم العقاري ما يجعله متمتعاً بالحماية التي اقتضاها الفصل 305 م ح ع .

ولم تجب المحكمة على هذه الدفوعات الهامة التي لها تأثير على وجه الفصل في القضية .

## **2/ ضعف التعليل والخطأ في تقدير**

**الوقائع وخرق الفصل 559 م ا ع :**

قولاً ان محكمة القرار المنتقد قضت بابطال عقد شراء الطاعن بدعوى ان عقد البائع له باطل والحال انه لا يجوز الحكم بابطال عقدي البيع في اطار قضية واحدة فعقد شراء

البائع للمعقب يعتبر صحيحاً عملاً بقاعدة الفصل 559 م ا ع الى ان يثبت بطلانه ولا يكون ذلك الا بموجب حكم بات وما ذهبت اليه محكمة الحكم المطعون فيه من القضاء بابطال عقد شراء الطاعن استناداً على بطلان عقد شراء البائع له والحال ان هذا البطلان لا زال محل نزاع في اطار قضية الحال يمثل خطأ في تقدير الوقائع وخرقاً للفصل 559 م ا ع .

### 3/ خروج المحكمة عن الحياد وخرق

#### الفصل 12 م م م ت :

قولاً انه كان من المتجه ان تقضي محكمة الدرجة الاولى بعدم سماع الدعوى بخصوص كتب شراء الطاعن بعد ان ثبت ان النص القانوني الذي اعتمده الفصل 306 م ا ع لا يمكن ان يكون سنداً للمطالبة بابطال ذاك العقد الا انها اخذت في البحث عن اسانيد قانونية لفرع الدعوى المتعلق بابطال عقد المعقب واستندت لاحكام الفصل 326 م ا ع الذي لم تشره المدعية وفي خروج عن الحياد ومخالفة للفصل 12 م م ت .

#### 4/ الخطأ في تطبيق الفصل 326 م ا ع .

بمقولة انه للرد على دفع الطاعن بان مقولة " ما بني على باطل فهو باطل " لا تستند لاي نص قانوني اجابت المحكمة بان القاعدة المذكورة تستند للفصل 326 م ا ع وهو ما ينطوي على خطأ واضح في تطبيق ذلك الفصل الذي استخرجت منه المحكمة معنى ومبدأ لم يردا به ضرورة ان هذا النص يقتضي بطلان الالتزامات الملحقة بالالتزام الاصلي مثل العقود التكميلية او التوضيحية او المعدلة لبعض بنود

الاتفاق الاصيلي ففي هذه الحالة فقط ينصرف بطلان العقد الاصيلي للعقود الملحقة او المتممة له وليست هذه وضعية الحال ضرورة ان عقد شراء الطاعن تام الموجبات والشروط وهو عقد مستقل بذاته ولا تنطبق عليه احكام الفصل 326 م ا ع والفصل 326 يتعلق فقط بالالتزامات الجزئية والفرعية التي تتبع عقدا اصليا وتكون بين نفس الاطراف وهو ما لم يتوفر في قضية الحال .

### 5/ الخطأ في تقدير الوقائع خرق الفصل

558 م ا ح :

قولا ان الطاعن تمسك بانه ليست له اية صلة او علاقة او قرابة بباقي اطراف القضية وهو رجل اعمال يقيم باليابان منذ سنوات طويلة ولم يكن له أي علم بوجود خلافات بين المدعية في الاصل ومفارقها "اب" واتخذ كل الاحتياطات عند شراء العقار بان تولى ابرام العقد لدى ادارة الملكية العقارية .

الا ان المحكمة لم تلتفت لهذه العناصر ولم ترتب عليها اية نتيجة .

### 6/ خرق الفصل 305 م ح ع

قولا ان العقار موضوع التداعي خاضع للمفعول المنشىء للترسيم وقد تمسك بانه اكتسب حقوقا بناء على الترسيمات الواردة بالسجل العقاري باعتبار انه اشترى العقار بعد ان اطلع على الرسم العقاري الذي يفيد ان البائع هو مالك العقار ما يجعله يتمتع بالحماية التي اقرها الفصل 305 ولا يمكن تبعا لذلك حتى في صورة بطلان عقد شراء البائع له معارضته بذلك البطلان اعتمادا على الفقرة 2 من ذلك

النص وتجاوزت المحكمة اوجه الدفاع هذه المثارة امامها وخرقت المبادئ التي يقوم عليها نظام الشهر العيني مع الرسوم العقارية في حضر ما يترتب عنه فقدان الثقة في نظام التسجيل العقاري .

#### **7/ الخطأ في تطبيق الفصل 540 م ا ع :**

بمقولة ان النصوص القانونية التي تسمح بالطعن في التصرفات القانونية وابطالها مثل الفصولين 306 و 326 م ا ع هي من قبيل النصوص ذات الصبغة الاستثنائية بما يوجب التشديد في تطبيقها وعدم التوسع في تأويلها عملا بقاعدة الفصل 540 م ا ع كل ذلك حتى لا يقع المساس باستقرار الوضعيات القانونية – وما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد من الحكم بابطال عقد شراء الطاعن رغم ثبوت حسن نيته وتمتعه بالحماية القانونية فانها تكون قد توسعت كثيرا في تأويل النصوص القانونية .

#### **8/ خرق الفصل 555 م ا ع :**

قولا انه حتى لو اخذنا بما ادعته المعقب ضدها فان ذلك لا يسمح بالمطالبة بابطال عقد شراء الطاعن والمساس بحقوقه عملا بالفصل 555 م ا ع الذي جاء به ان التصدي على شخص لا يكون وجهها له في الاضرار بغيره .

#### **9/ خرق الفصول 365 و 367 و 368 م**

**ح ع :**

قولا انه طالما تعلق الامر بعقار مسجل فقد اقتضى القانون اجراءات معينة لحفظ حقوق من يرغب في استصدار حكم بابطال عقود مرسمة بالسجل العقاري كما تهدف هذه الاجراءات في نفس الوقت الى حماية من يتعامل

مع الرسوم العقارية حتى يكون على بينة من الاشكالات الموجودة وتتمثل هذه الاجراءات في القيود الاحتياطية المنصوص عليها بالفصل 365 وما بعده من م ح ع وقد اهملت المعقب ضدها القيام بالاجراءات المشار اليها ولم تطلب ترسيم قيد احتياطي بالرسم العقاري وتبعاً لذلك لا يمكنها معارضة الطاعن بابطال عقد شراء البائع له عملاً بالفصل 368 م ح ع ..... على انه اذا لم يسبق قيد الدعوى احتياطياً فان الحكم لا يكون له مفعول ازاء الغير الا من تاريخ ترسيمه وقد خالفت محكمة القرار المنتقد احكام هذا الفصل.

## 10/ الخطا في تطبيق الفصل 327 م م م

ت

بمقولة ان المعقب ضدها تذكر انها استصدرت ضد مفارقتها حكماً مدنيا يقضي بالزامه بان يؤدي لها مبالغ مالية وانها رغبت في عقلة العقار فاتضح لها انه تم بيعه وقد اقتضت مجلة المرافعات اجراءات تحفظية يتعين القيام بها في مثل هذه الحالة وذلك بترسيم اعتراض تحفظي بالرسم العقاري عملاً بالفصل 327 من هذه المجلة وطالما اهملت المعقب ضدها القيام بالاجراء المذكور فانه لا يمكنها المطالبة بابطال العقود التي تم ترسيمها .  
وطلب لذلك قبول مطلب التعقيب شكلاً واصلاً ونقض القرار المطعون فيه مع الاحالة .

المحكمة

• عن كافة المطاعن لتداخلها ووحدة

القول فيها :

- حيث ينعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد عدم الانتباه لانتفاء شروط الدعوى البليانية بالنسبة للعقد المبرم بينه وبين المطلوب "م.ح.ب" باعتبار عدم مديونية هذا الاخير للمدعية وانعدام التواطىء وسوء النية بينهما ويأخذ عليها سوء فهم الفصل 326 م ا ع وتطبيقه خطأ على الوقائع وتغاضيها عن اشتراء المعقب العقار محل التداعي بعد الإطلاع على بيانات السجل العقاري واكتسابه حقا في الحماية بناء على الترسيمات الواردة به .

- وحيث يستبان بالرجوع الى اوراق القضية ان محكمة الاصل سحبت بطلان العقد المبرم بين مفارق المدعية "ا.ب" وشقيقه "م.ح" على العقد المبرم بين هذا الاخير والطاعن بناء على القاعدة الاصولية القائلة ان انبنى على باطل فهو باطل معتبرة ان تلك القاعدة تجد سندها في الفصل 326 م ا ع الناصّة على انه اذا بطل الالتزام بطل ما التحق به من التزامات الا اذا اقتضى نوعها او القانون ما يخالف ذلك وان بطلان الالتزامات التابع لا يترتب عليه بطلان الاصل .

- وحيث ان هذا المنحى الذي انتحته محكمة القرار المنتقد يقوم على فهم وتطبيق خاطئين للقانون ضرورة انه ولئن ثبت توفر شروط دعوى ابطال العقد المبرم بين المطلوبين الشقيقين "ا" و "م.ح.ب" لقيام التواطىء وسوء البينة بينهما لتهريب ما يكفل للدائنة ( المعقب ضدها ) استخلاص دينها على معنى احكام 306 م ا ح الا ان اعتبار عقد البيع الثاني المبرم بين المعقب والمطلوب "م.ح.ب" باطلا استنادا

للقاعدة الكلية المشار اليها لا يستقيم لانه في تطبيق تلك القاعدة على نزاع الحال عدم ادراك لخصوصيات القانون العقاري وما يحف بالمعاملات مع الرسوم العقارية من مقتضيات اشهار قانونية وما يترتب على البيانات والترسيمات المدرجة بها من حقوق مكتسبة .

- وحيث فضلا على ما تقدم فان استناد المحكمة للفصل 326 م ا ع السالف الالماح اليه لا يستساغ ضرورة انه يستشف بوضوح من صريح لفظه ومدلول عباراته انه يتعلق بالالتزامات الفرعية التي تتبع الالتزام الاصيلي مثل العقود التكميلية او التوضحية وما شاكلها من الكتائب التعديلية لبنود العقد الاصيلي ولا يجد بهذا المنظور الفصل المذكور مجال انطباق في قضية الحال التي كان فيها كل عقد مستقل بكيانه عن الآخر .

- وحيث لم تكن على صواب محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت انه لا حاجة للبحث في مدى توفر شروط الدعوى البيانية في العقد الثاني ونأت بنفسها عن الخوض في مسألة سوء نية الطاعن من عدمه ضرورة ان قضائها على ذلك النحو ينطوي على تغاضي من جانبها على احكام الفصل 305 م ح ع المنطبقة على قضية الحال وكان من المتعين عليها في هذا الخصوص ان تثبته لخلو الرسم العقاري من اية بيانات من شأنها ان تنبه المتعامل مع الرسم بوجود اشكالات ونزاعات قضائية بخصوصه باعتبار ان المدعية في الاصل تخلفت عن اجراء ما يتوجب عليها في هذا الخصوص لحماية حقها باجراء قيد احتياطي وفق احكام

الفصول 365 وما بعده من م ح ع او اعتراض  
تحفظي على معنى الفصل 327 م م م ت وكان  
لازما بالتالي ترتيب الاثر القانوني المناسب  
بناءا على قيام حسن النية في جانب الطاعن وفقا  
لذلك كل ذلك ما لم تقم الطالبة بدحضها بتقديم ما  
من شأنه ان يفيد علم الاخير بما كان المتعاقدان  
السابقان يضرانه من نية الاضرار بها .  
- وحيث يتجلى مما سلف بيانه ان محكمة  
القرار المنتقد لم تحسن تطبيق القانون على  
الوقائع المتجمعة لديها وجعلت حكمها عرضة  
للنقض على هذا الاساس .

### ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب  
شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة  
القضية على محكمة الاستئناف بـ لاعادة  
النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من  
الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في  
2017/6/12 عن الدائرة الاولى برئاسة السيدة  
وعضوية المستشارتين السيدتين

بحضور

و

وبمساعدة

المدعي العام السيدة

كاتب(ة) الجلسة السيد(ة)

وحرر في تاريخه