

الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
محكمة التعقيب  
القضية عـ 51266 دد:  
تاريخ القرار 2018/4/17

الحمد لله ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي  
:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب  
المقدم في 2017/5/17 من الاستاذ ي س  
المحامي لدى التعقيب .

- نيابة عن : ( ح ش )

- ضد : ( ف ش ) نائبه الاستاذ ( ع م )

المحامي بباجة .

طعنا في القرار الاستئنافي المدني  
عدد 1143 بتاريخ 2017/2/23 عن

المحكمة الابتدائية بباجة والقاضي :

" نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل

والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم

الابتدائي وتخطية المستانف بالمال

المؤمن وحمل المصاريف القانونية

عليه وتغريمه لفائدة المستانف ضده

بثلاثمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي  
واجرة المحاماة." .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب  
المبلغة للمعقب ضدها طبق القانون .  
وعلى نسخة القرار المطعون فيه  
وعلى جميع الاجراءات والوثائق  
المودعة بكتابة المحكمة في  
2017/5/17 حسب مقتضيات الفصل 185 من  
م م م ت .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة  
العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة  
في 2018/2/20 والرامية الى الرفض  
اصلا مع الحجز .

وبعد الاطلاع على اوراق القضية  
وبعد المفاوضة القانونية بحجرة  
الشورى صرح بما يلي :

### **من حيث الشكل :**

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا  
لجميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق  
احكام الفصل 175 من م م م ت وما  
بعده مما يتجه معه قبوله من هذه  
الناحية .

### **من حيث الاصل :**

حيث تفيد وقائع القضية كيفما  
اوردها القرار المنتقد والاوراق التي

انبنى عليها قيام المدعي في الاصل  
(المعقب ضده الان) لدى محكمة  
الناحية بتبرسق عارضا انه بموجب  
الحجة العادلة المؤرخة في 1991/5/30  
باع مورثه ه ش الى المدعى عليه جميع  
ال 15 هكتارا على الشيع من هنشير "  
ب س " الكائن باجة موضوع الرسم  
العقاري 175030 الذي اصبح معرفه  
10136 باجة بثمن قدره ستة الاف دينار  
وذلك بيع رقبة على ان يتسلم المشتري  
المبيع ويتحوز به الحوز الفعلي بعد  
وفاة البائع وان مورث المستانف لم  
تكن له اهلية التعاقد زمن البيع  
باعتبار انه كان في قائم حياته مختل  
الشعور بما اخرجه من الادراك وقد  
اشتهر بذلك لدى العموم قبل ابرام  
البيع واثناءه وبعده الى ان توفي  
واضافة لذلك فان طرفي العقد جزائري  
الجنسية والعقود المبرمة من قبلهم  
يشترط لصحتها الحصول على رخصة  
الولاية وطلب الاذن باجراء المحاولة  
الصلحية والتحرير على بينته ثم  
الحكم بابطال عقد البيع المبرم بين  
مورثه والمدعى عليه وتغريم هذا

الاحير لفائده ب 500 د لقاء اتعاب  
التقاضي واجرة المحاماة .  
وحيث وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت  
محكمة البداية حكمها عدد 8264  
بتاريخ 2015/2/26 ابتدائيا بعدم  
سماع الدعوى وابقاء مصاريفها محمولة  
على القائم بها وقبول الدعوى  
المعارضة شكلا وفي الاصل بتغريم  
المدعي لفائدة المدعي عليه بمائتين  
وخمسين دينارا لقاء تكاليف دفاع  
غرامة معدلة من المحكمة .

فاستأنفه المدعي واصدرت المحكمة  
حكمها السالف تضمن نصه فتعقبه  
المستأنف ناعيا عليه ما يلي :

### **- المطعن الاول : المتعلق بخرق**

احكام الفصول 59 و 60 و 61 من م ا ع  
بمقولة ان المشرع توسع صلب الفصل 59  
في صور تدخل القاضي لتقرير الابطال  
من خلال البحث في مدى تاثير المرض  
الذي الم بالشخص على ملكاته الفكرية  
وعلى ملكتي الادراك والتميز لديه  
ومورث المعقب اشتهر بمرض يجعله غير  
قادر على معرفة مصلحته وادراك نتائج  
تصرفه وقد تعمد المعقب ضده عدم  
ترسيم شراءه حتى لا يفتضح امر كتب

البيع ولا يقع القيام في طلب ابطاله  
الا ان محكمتي الاصل لم تبحث في هذه  
النقطة ولا في مسألة عدم تناسب الثمن  
مع قيمة العقار مستبعدة الفصل 60 من  
م ا ع لعدم اثبات التغيرير والحال ان  
التغيرير يمكن ان يكون دافعا للتعاقد  
وبذلك يكون كافيا لوحده لتقرير  
الابطال او غير دافع للتعاقد ولا بد  
حينئذ من اقترانه بالعبن لتنزيل  
البطلان وبالرجوع الى اوراق الملف  
يتبين ان المحكمة اقرت بوجود الغبن  
الا انها لم تبحث في التغيرير والثابت  
من خلال الايهام بالابقاء على حوز  
البائع والمؤدي الى الابطال لاقتترانه  
بالغبن الا ان المحكمة لم تقم  
بالابحاث اللازمة في هذا الاتجاه مما  
جعل حكمها ضعيف التعليل والمبنى .

**المطعن الثاني** المتعلق بمخالفة  
قواعد الاتفاقات الثنائية والقوانين  
المتعلقة باصلاح الاوضاع العقارية  
الفلاحية والمذكرة التطبيقية عدد 14  
لسنة 2012 تطبيقا لمكتوب وزارة  
الخارجية والمرسوم عدد 4 لسنة 1977  
والقانون عدد 38 لسنة 1992 بمقولة  
ان اتفاقية الاستيطان التي اعتمدها

محكمة القرار المنتقد لا تنطبق على العقارات الفلاحية التي تبقى خاضعة للقانون عدد 56 لسنة 1969 المؤرخ في 1969/9/22 المنقح بالقانون عدد 15 لسنة 1971 المؤرخ في 1971/4/13 والقانون عدد 33 لسنة 1997 المؤرخ في 1997/5/26 خصوصا وان المذكرة التطبيقية الصادرة عن ادارة الملكية العقارية حول اعفاء المواطنين الجزائريين من رخصة الوالي تحت عدد 14 لسنة 2012 تضمنت ان العمليات العقارية المتعلقة بالعقارات الفلاحية غير مشمولة مبدئيا بهذا الاجراء اضافة الى ان اعتبار المحكمة ان العقارات الفلاحية غير مستثناة صلب المرسوم عدد 4 لسنة 1938 هو موقف خطير ويمس بالنظام العام والامن العام الفلاحي وليس للمحكمة ان تتوسع في تفسيرها وطلب نقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الابدائية بباجة لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى .

وحيث وجوابا عن مستندات الطعن لاحظ الاستاذ «ع م» ان الدعوى تاسست على البطلان المطلق لانعدام الاهلية وهو

امر يتعارض مع مستندات النعيب التي ارتكزت على فصول تتعلق بالفسخ والعقد المخدوش فيه هو بيع حق رقبة ودليل على ان البائع بارادته الاحتفاظ بالانتفاع بالمبيع كان في اتم مداركه العقلية اثناء ابرام العقد ولم تقم بالملف أي قرينة او بداية حجة على ان مورث المعقب كان قبل سنة 1991 ضعيف العقل كما ان الدفع المتعلق بالرخصة الادارية غير وجيه لان الرخصة لم تعد لازمة بموجب اتفاقية الاستيطان مع الجزائر المؤرخة في 1963/7/26 فضلا عن ان الترخيص الاداري السابق للعقد هو ترخيص شكلي لا يتعلق مطلقا باركان العقد ولا بتكوينه ولا نشاته وقد تم ترسيم العقد في اطار قضية تحيين عدد 5976 وطلب رفض التعيب اصلا .

## المحكمة

عن المطعن الاول المتعلق  
بخرق احكام الفصول 59 و 60 و 61 من م  
اع :

حيث ان محكمة الموضوع حرة في فهم الوقائع المعروضة عليها ولها ان تستخلص منها من الوجهتين الواقعية

والقانونية النتيجة السليمة الا ان ذلك يظل مشروطا بالتعليل المستوفي المستمد من اوراق الملف والمؤسس على اسانيد واقعية وقانونية وعلى فهم صحيح للمؤيدات دون تحريف وبمناقشة تصريحات الاطراف وفحصها والرد عليها بدلالات ثابتة ومعززة مما حوته مظروفات القضية دون اغفال او تحريف .

وحيث يتضح رجوعا الى اوراق القضية ان محكمة القرار المنتقد اعتبرت ان التمسك باختلال المدارك العقلية لمورثه وانعدام اهليته التي ينتج عنها بطلان العقد بطلانا مطلقا مثلما جاء بعريضة الدعوى عار عن كل دليل يدعمه ورتبت على ذلك ان التمسك باحكام الفصلين 60 و 61 من م ا ع فاقد للوجاهة ايضا لعدم توفر شروط تفعيلهما وكان قضاؤها خلافا لما جاء بمستندات الطعن مؤسسا على وقائع ثابتة بملف القضية وينم على فهم للنصوص القانونية المتمسك بها وتطبيق سليم لها .

وحيث وبخصوص مخالفة الفصل 59 من م ا ع فضلا عن انه يرتب البطلان

النسبي للعقد في صورة توفر شروطه  
شانه شان الفصلين 60 و 61 من نفس  
المجلة فقد تبين من الاطلاع على  
اوراق الملف الاستئنافي انه لم يقع  
الدفء بهذا المطعن لدى محكمة القرار  
المنتقد .

وحيث ان الدفوعات المثارة لاول  
مرة لدى التعقيب لا يمكن قبولها ان  
لم تتعلق بالنظام العام لانه من محض  
اختصاصات هذه المحكمة انها محكمة  
قانون تراقب مدى مطابقة قضاء محكمة  
الاصل له ومدى شرعيته واحترامه لحقوق  
الطرفين وليست محكمة درجة ثالثة حتى  
تثار امامها دفوعات موضوعية جديدة  
لم يقع عرضها على الخصوم احتراماً  
لمبدأ المجابهة ولم تدرسها المحكمة  
حتى يمكن مناقشة موقفها واجراء  
الرقابة عليه وتعين رد هذا المطعن  
.

### **- عن المطعن الثاني :**

حيث نعى المعقب على محكمة القرار  
المنتقد مخالفتها للفصل الاول من  
القانونق عدد 56 لسنة 1969 المؤرخ

في 1969/9/22 مثلما وقع تنقيحه  
بالقانون عدد 15 لسنة 1971 المؤرخ  
في 1971/4/13 الذي يحجر على غير  
الاشخاص الماديين من ذوي الجنسية  
التونسية التملك بالاراضي الفلاحية  
الا بموجب ترخيص من الجهات المختصة .  
وحيث وخلافا لما جاء بمستندات  
الطعن فان اتفاقية الاستيطان التي  
اسست محكمة القرار المنتقد حكمها  
على اساسها اعفت المواطنين  
الجزائرين المقيمين بتونس من الادلاء  
بالرخصة الادارية المسلمة من الوالي  
والمشترطة مسبقا في العمليات  
العقارية وقد ثبت رجوعا الى الرسم  
العقاري عدد 10136 باجة ان مورث  
المعقب البائع للمعقب ضده بدوره  
جزائري الجنسية ومالك من اصله  
للمنابات التي تولى التفويت فيها  
والذي تم ترسيمه بموجب حكم التحيين  
عدد 5976 الصادر بتاريخ 2015/6/3 .

وحيث ثبت رجوعا الى حكم التحيين المذكور ان المعقب الان اعترض امامها على مطلب التحيين وتمسك بذات الدفوعات الراهنة وان دائرة الرسوم العقارية المجمدة ردت دفوعاته استنادا الى ان الاتفاقية المبرمة بين تونس وباقي دول المغرب العربي اعلى درجة من القانون والمراسيم والمناشير وتعفي من الحصول على الرخصة المسبقة ونافذة وتولت على ذلك الاساس ترسيم البيع المخدوش فيه الان واعفت ادارة الملكية العقارية من المطالبة بالرخص الادارية المستوجبة .

وحيث وترتبا على ما سبق فان محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت ان البيع المخدوش فيه غير خاضع للرخصة الادارية المسبقة انفاذا لاتفاقية الاستيطان المبرمة بين تونس وباقي

دول المغرب العربي صادفت المرمى  
واحسنت تطبيق القانوني ورتبت الاثار  
القانونية السليمة على ذلك ولم تات  
مستندات الطعن باي مطعن جدي من شأنه  
النيل من حكمها وتعين رفض التعقيب  
اصلا .

وحيث لم يكسب الطاعن من طعنه  
واتجه تخطيته بالمال المؤمن عملا  
بالفصل 184 من م م م م ت.

### **ولهذه الاسباب**

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

وصدر هذا القرار بحجرة  
الشورى يوم الثلاثاء 2018/4/17  
عن الدائرة المدنية الثانية  
برئاسة السيد كمال مصطفى العلاني  
وعضوية المستشارين السيدة ماجدة  
الرياحي والسيدة سامية القطاري  
وبمحضر المدعي العمومي السيد  
لطفى الواقع وبمساعدة كاتبة  
الجلسة السيدة امال بن نصر .

— وحرر في تاريخه —

