

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :  
بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 09 اوت  
2017 تحت ع-960دد.  
من طرف الاستاذة : "ه.ص" المحامية لدى  
التعقيب.

نيابة عن : "ع.ح.ش".  
ضد : "ن.ش".  
محاميه الاستاذ "ع.ج.ع".

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع-12374دد  
الصادر بتاريخ 03 افريل 2017 عن المحكمة الابتدائية  
ببنعروس بوصفها محكمة استئناف لاحكام النواحي الواقعة  
بدائرتها.

والقاضي "قضت المحكمة بقبول الاستئناف شكلا وفي  
الاصل باقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه واعفاء المستأنف  
من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليه وحمل المصاريف  
القانونية على المحكوم عليه وتغريمه لفائدة المستأنف بمبلغ  
300 دينار عن اتعاب التقاضي واجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب  
ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ص.ب.ا" حسب محضره  
ع-4670دد بتاريخ 04 سبتمبر 2017.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع  
الاجراءات والوثائق المقدمة في 05 سبتمبر 2017 حسب  
مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 03 اكتوبر 2017 من الاستاذ "ع.ج.ع" نيابة عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا. وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

### **من حيث الشكل :**

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 من م م م م م م مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### **من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب ضده حاليا) امام محكمة ناحية بن عروس عارضا ان المطلوب (المعقب حاليا) باعه طابقا علويا بالياسمينات بن عروس مساحته 140 م<sup>2</sup> أي ما يقابل 140 جزءا على الشياح من الرسم العقاري ع\*\*\*د بن عروس الا ان عملية ترسيم البيع تعطلت للنقص في بيان عدد الرسم العقاري ونسبة الاجزاء المباعة فعرض على المطلوب امضاء عقد تكميلي الا انه رفض لذا فهو يطلب الزامه بان يبرم معه كتبا تكميليا لعقد البيع في اجل شهر من تاريخ اعلامه بالحكم والا فان الحكم يقوم مقام الكتب التكميلي والاذن للسيد حافظ الملكية العقارية بين عروس بترسيم عملية البيع المشار اليها كالزامه بان يؤدي له جملة المبالغ المفصلة بعريضة الدعوى بعنوان ما بذله من مصاريف بسبب الكتب التكميلي.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها ع25678دد بتاريخ 18 جانفي 2012 يقضي ابتدائيا بالزام المدعى عليه بامضاء كتب تكميلي لعقد البيع

المؤرخ في 18 اكتوبر 1985 والمسجل في 4 نوفمبر 1985 تتضمن ان المبيع تعلق بـ140 جزءا من تجزئة العقار موضوع الرسم العقاري عـ\*\*\*\*د بنعروس وذلك في اجل شهر من صيرورة هذا الحكم قابلا للتنفيذ وفي صورة امتناعه فاعتبار هذا العقد قائم مقام ذلك في كلا الحالتين الزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعي 150 دينار اجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم ضده ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

وحيث استأنفه المحكوم ضده (المطلوب في الاصل) ناعيا عليه صورية العقد وصبغة النزاع الاستحقاقية وسقوط الدعوى بمرور الزمن فاصدرت المحكمة الابتدائية بنعروس قرارها عـ10946 دد بتاريخ 24 ديسمبر 2012 القاضي بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه ورفض الاستئناف العرضي اصلا.

وحيث تعقبه المحكوم ضده (المدعى في الاصل) ناعيا عليه ضعف التعليل ومخالفة احكام الفصل 123 من م م م ت ومخالفة القانون والافراط في السلطة فاصدرت محكمة التعقيب قرارها عـ8213/2013 دد بتاريخ 16 ديسمبر 2014 بالنقض والاحالة استنادا الى عدم خوض محكمة القرار المطعون فيه فيما اثير امامها من دفوع وتاسيسها لحكمها على افتراضات غير ثابتة بالملف.

وحيث وباعادة نشر القضية امام محكمة الاحالة اصدرت قرارها السالف تضمن نصه اعلاه.

وحيث تعقبه المحكوم ضده (المطلوب في الاصل) بواسطة محاميته التي نعت عليه صلب مستندات طعنها.

**أولا : مخالفة الفصلين 480 و481 من م.إ.ع :**

قولا بانه سبق لمنوبها ان تمسك امام محكمة القرار المنتقد بصدور حكم بات بين الطرفين في عدم الاختصاص الحكمي لمحكمة الناحية الا ان المحكمة تجاوزته بمقولة ان هذا الحكم لم يبت في اصل النزاع بما لا تقوم معه قرينة اتصال القضاء وهو توجه مخالف لفقهاء قضاء محكمة التعقيب الذي يعتبر ان اتصال القضاء يقوم كذلك متى كان للحكم الصفة البتة في الاجراءات.

فيكون القرار المطعون فيه بذلك مخالفا لصريح القانون والفقهاء وفق القضاء واتجه نقضه.

### **ثانيا : تحريف الوقائع :**

قولا بان محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت ان تاريخ تحرير المعقب لعقد البيع مع الوكالة العقارية للسكنى هو 26 ديسمبر 1978 في حين ان العقد المبرم مع المعقب ضده تم في 18 اكتوبر 1985 أي خارج اجل الخمس سنوات المسقط للحق وانه خلافا لذلك فانه من الثابت من مظروفات الملف ان المعقب ابرم عقد البيع مع شقيقه في 13 اكتوبر 1985 قبل ابرامه لعقد البيع مع الوكالة العقارية للسكنى في 02 سبتمبر 1987 وان اعتماد التاريخ الخاطئ قد نجم عنه سوء تعليل للحكم.

### **ثالثا : ضعف التعليل :**

قولا بان منوبه قد دفع بسقوط الدعوى بمرور الزمن لمرور ما يزيد عن العشرين عاما بين تاريخ ابرام عقد البيع والقيام بدعوى الحال فاحابت محكمة القرار المنتقد بان موضوع الدعوى هو تلافي نقائص ولا تاثير له على اصل الحق باعتبار ان الكتب التكميلي لا يعمر الذمة ولا يمكن التمسك بسقوط الدعوى بمرور الزمن وهو تعليل مخالف للقانون اذ ان الدعاوى الناشئة عن العقد تسقط بدورها طبقا للفصل 384 من م ا ع وهو ما انتهت اليه محكمة التعقيب في

قرارها ع734دد وهو ما يجعل القرار المطعون فيه مخالفا  
للقانون وضعيف التعليل  
طالبة القضاء بالنقض والاحالة.

حيث رد نائب المعقب ضده على مستندات الطعن بان  
الحكم الاستئنافي ع10946دد قد وقع تعقيبه وقد قررت  
محكمة التعقيب نقضه مع الاحالة بتاريخ 16 ديسمبر 2014  
تحت ع8213دد معتبرة ان محكمة الناحية هي المختصة  
حكما كما تمسك بان عقد البيع المبرم بين المعقب والوكالة  
العقارية للسكنى تم في 26 ديسمبر 1978 وسلمت له شهادة  
الحوز في 29 اوت 1977 فيما ابرم عقد البيع مع منوبه في  
18 اكتوبر 1985 وهو ما اضحى معه مطعنه غير صحيح  
واكد ان تعليل المحكمة هو تعليل سليم ومستساغ بخصوص  
أن الكتب التكميلي لا يعمر الذمة ولا يمكن التمسك بسقوط  
الدعوى بمرور الزمن وانتهى الى طلب رفض مطلب التعقيب  
اصلا.

## المحكمة

عن المطعن الاول المتعلق بمخالفة احكام الفصلين  
480 و481 من م.إ.ع:

حيث تعلق هذا المطعن باتصال القضاء بمسالة عدم  
الاختصاص الحكمي لمحكمة ناحية بنعروس للبت في  
الدعوى.

وحيث انه من الثابت ان قرينة اتصال القضاء لا تقوم  
الا بتوفر الشروط المنصوص عليها بالفصل 481 من م ا ع  
ومتى كان الحكم المتمسك به قد بت بصفة اصلية في النزاع  
وفصل في اصل الحق المتنازع بشانه.

وحيث ان الاحكام القاضية بعدم الاختصاص الحكمي  
هي احكام قاضية برفض الدعوى دون الخوض في اصل  
النزاع ودون البت في جوهر الحق المتنازع بشانه وان

منطوقه قد اقتصر على الخوض في جانب شكلي لا غير وبالتالي فهي لا تعد من الاحكام الحائزة على حجية الامر المقضي به وهو ما انتهت اليه عن صواب محكمة القرار المطعون فيه مما يتجه معه رد هذا المطعن.

### **عن المطعن الثاني : المتعلق بتحريف الوقائع :**

حيث تمحور الطعن حول خطأ محكمة الدرجة الثانية في تحديد تاريخ عقد البيع المبرم بين المعقب والوكالة العقارية بما انجر عنه خطأ في ترتيب الاثر القانوني هو سقوط الحق في ابرام عقد البيع مع المعقب ضده.

وحيث انه ولئن اخطات محكمة القرار المنتقد في ذكر تاريخ عقد البيع المبرم بين المعقب حاليا والوكالة العقارية للسكنى باعتباره مؤرخا في 23 جويلية 1987 بما جعله لاحقا لعقد البيع المبرم بين المذكور والمعقب ضده والمؤرخ في 18 اكتوبر 1985 الا ان هذا التحريف لم يؤثر على وجه الفصل في القضية باعتبار ان عقد البيع المبرم مع المعقب ضده قد سبق عقد البيع المبرم مع الوكالة العقارية للسكنى الذي وقع التنصيب به على شرط سقوط الحق والذي يمنع المعقب من التفويت في عقاره في بحر خمس سنوات من تاريخ شرائه فضلا عن ان هذا الشرط قد شرع لمصلحة الوكالة العقارية للسكنى والتي يكون لها وحدها حق التمسك به واثارته وانه ليس للطاعن ان يتمسك بهذا السند للتفصي من العقد الذي ابرمه مع المعقب ضده.

وحيث اضحى هذا المطعن غير منتج في قضية الحال ولا تاثير له على وجه الفصل فيها واتجه الالتفات عنه.

### **عن المطعن الثالث المتعلق بضعف التعليل :**

حيث تمحور المطعن حول سقوط الدعوى بمرور الزمن للقيام بها بعد اكثر من خمسة عشر عاما من تاريخ ابرام عقد البيع.

وحيث ان دعوى الحال تتعلق بابرام كتب تكميلي ملحق لعقد البيع لتلافي النقائص الواردة بهذا الاخير والتي حالت دون ترسيمه بالسجل العقاري وهي بذلك ليست دعوى في تعمير الذمة باعتبار ان الملكية قد انتقلت بموجب عقد البيع.

وحيث ان اجل الخمسة عشر عاما الوارد بالفصل 402 من م ا ع يتعلق باجل سقوط الدعاوى الناشئة عن تعمير الذمة.

وحيث ان ما اقتضاه الفصل 384 من م ا ع لا يخرج عن الاطار الوارد به الفصل 402 السالف الذكر لتعلقه بسقوط المطالبة الناشئة عن العقد وبالتالي بالدعاوى الناشئة عن تعمير الذمة المتأتية من العقد.

وحيث ان ما انتهت اليه محكمة القرار المنتقد من ان الدعوى التي موضوعها ابرام عقد تكميلي لا تخضع للسقوط بمرور الزمن يعد تاويلا سليما لاحكام الفصلين 384 و402 من م ا ع واتجه رد هذا المطعن.

### **ولهذه الأسباب :**

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 24 اكتوبر 2018 عن الدائرة الثالثة برئاسة السيدة نعيمة رحيم وعضوية المستشارتين السيدتين مفيدة الطلحاوي وعفاف عالشيخ وبمحضر المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية عبداوي.

**وحرر في تاريخه**

