

ع 76139 القضية

تاريخ القرار : 2025/10/07

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ 2024/08/28 من قبل الأستاذ *****
المحامي لدى التعقيب

نيابة عن:

***** بنت ***** القاطنة ب ***** ، ***** نائبها
الأستاذ *****

ضد :

1. ***** بن ***** بن ***** ، القاطن ب ***** ، ***** ، ***** نائبه
الأستاذ *****

2. ***** بن ***** ، القاطن ب *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 38394 الصادر بتاريخ 2024/04/24 عن محكمة
الاستئناف ب ***** والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار
الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وقبول

الاستئناف العرضي أصلا وذلك بتغريم المستأنفة لفائدة المستأنف ضده بخمسمائة دينار

(500,000د) لقاء أجرة المحاماة معدلة من المحكمة

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغ بتاريخ 2024/09/16 إلى المعقب ضدهم

بواسطة العدل المنفذ الأستاذ ***** حسب محضره عدد 38374 و بواسطة العدل المنفذ

الأستاذ ***** حسب محضره عدد 182787 والمودعة بتاريخ 2024/09/20

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذ ***** نيابة عن

المعقب ضده الاول و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى رفض مطلب التعقيب

أصلا مع الحجز

و بعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفي جميع أوضاعه وصيغه 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 التي أوردها القرار المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل

المعقب ضده الأول الآن لدى المحكمة الابتدائية ب ***** عارضا بواسطة نائبه أنه اشترى من المدعى

عليه الأول في الاصل المعقب ضده الثاني الان المقسمين 6 و 7 حرف ف من مشروع تقسيم العقار

موضوع الرسم العقاري ع ***** ، مساحتها 224م2 من تجزئة كامل العقار إلى 46660

جزء وذلك بعقد بيع حرره الأستاذ ***** بن ***** المحامي بتاريخ 2013/02/10 لبناء مسكن

فردى و أنه تقدم بمطلب في ترسيم, العقد بتاريخ 2013/12/13 أجابت عنه إدارة الملكية العقارية

بمكتوبها المؤرخ في 2014 /01/06 بوجوب الإدلاء بما يفيد تحمل المشتري رهن موظف على منابات

البائع مجلد ***** رم 19ء 185دد ، ورهن 21 ع 498دد مجلة ***** ، أو ما يفيد التشطيب مضيفا أن المدعى عليه ماطل في تسوية الوضعية، وعمد في 2018/03/03 إلى هبة جميع أسهمه في العقار لوالدته المدعى عليها ***** بالحجة العادلة المحررة بواسطة عدلي الإشهاد ***** وجليسه ***** المسجلة بالقباضة المالية ب ***** في 2018/03/09 وأنه صدر حكم جزائي في مؤاخذه المدعى عليه من أجل التحيل وبيع ما لا يملك مؤسسا دعواه على معنى احكام الفصل 325 م ا ع و طالبا الحكم ابتدائيا ببطلان الهبة الصادرة عن المدعى عليه ***** لفائدة المدعى عليها ***** بالحجة العادلة المحررة في 2018/03/03 بواسطة عدلي الإشهاد ***** وجليسه ***** المسجلة بالقباضة المالية ب ***** في 2018/03/09 ، والإذن للسيد حافظ الملكية العقارية ب ***** بالتشطيب عليها من الرسم العقاري عدد ***** كالإذن له بترسيم عقد شراء المدعي المحرر في 2013/02/10 و المسجل بالقباضة المالية ب ***** في 2013/05/13 وحمل المصاريف القانونية على المدعى عليهما وتغريمهم متضامنين لفائدة المدعي بألفي دينار مقابل أتعاب التقاضي و أجرة محاماة. وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها تحت عدد 10005 بتاريخ 2022/11/21 و القاضي "ابتدائيا بإبطال عقد الهبة الصادر عن المدعى عليه ***** بن ***** لفائدة المدعى عليها ***** المحررة بالحجة العادلة في 03/03/2018 بواسطة عدلي الإشهاد ***** وجليسه ***** ، المسجلة بالقباضة المالية ب ***** في 09/03/2018 وذلك في حدود المناوبات الراجعة للمدعي بموجب عقد البيع المسجل بالقباضة المالية ب ***** في 15/05/2013 و المقدرة ب224 جزء من العقار المسمى *****" موضوع الرسم العقاري عدد ***** وتغريم المدعى عليهما بالتضامن فيما بينهما لفائدة المدعي بالمبالغ التالية:

1 - تسعمائة و ثلاثون دينار (930.000د) بعنوان أجرة الاختبار.

2 - أربعمائة دينار (400.000د) بعنوان أتعاب تقاضي و أجرة محاماة

وحمل المصاريف القانونية عليهما ورفض الدعوى المعارضة شكلا و رفضها أصلا

بناءا على تعمد الواهب هبة منابات ليست على ملكه يجعل من عقد الهبة عقدا محتل الاركان و
باطلا بطلانا مطلق

فاستأنفته المدعى عليها في الأصل ***** بنت ***** ***** فأصدرت محكمة الدرجة الثانية
قرارها المضمن نصه بالطالع فتعقبته المدعى عليها في الأصل المذكورة ناعية عليه ما يلي

المطعن الأول خرق القانون

-الفرع الاول : المتعلق بالاختصاص الترابي

بمقولة ان محكمة البداية اقرت مبدأ وحدة الدفاع الذي لا وجود له في مادة القانون في ظل
تضارب مصالح المدعى عليهما و ان تمسك نائب المدعى عليها الثاني في الأصل بعدم الاختصاص
الترابي للمحكمة لا يمكن أن يحد منه عدم تمسك نائب المدعى عليه الأول بذلك الدفع و نقاشه في
أصل الدعوى و ان الفصل 18 م م م لم يشترط هذا الفصل إثبات الضرر في جانب الطرف الواقع
استدعاؤه في لغير محكمة المقر بل اقتصر على طلب التخلي لفائدة المحكمة المختصة و هذا ما طلبته
المعقبة غير ان محكمة القرار و من قبلها محكمة البداية تجاوزت الطلب بتعلة أن المدعى عليها في
الأصل لم تثبت الضرر الذي لحقها جراء خرق هذه القاعدة الإجرائية .

-الفرع الثاني المتعلق طلب الابطال بحماية المصالح العامة و بالنظام العام الإجرائي

بمقولة أن الدفاع عن النظام العام و عن المصلحة الاجتماعية هو من مشمولات النيابة العمومية
وحدها عملا بالفصل 251 م م م ت و ا ن هذا التبرير لحق طلب الإبطال لا يستقيم قانونا و لا
يمكن الاستئناس به لتقرير حق الخلف الخاص في مباشرة دعوى في إبطال كتب لم يكن طرفا فيه لمساسه
بحقوقه. وان محكمة البداية اعتبرت عن خطأ أن مناط طلب الإبطال المثار من قبل المدعي في الأصل
هو حماية المصلحة العامة و النظام العام الإجرائي.

الفرع الثالث المتعلق بمخالفة احكام الفصل 337 م ح ع

بمقولة انه لا يجوز قانونا الرجوع على العقار في صورة تضرر شخص من ترسيم بل يكفي إقرار الحق في غرم الضرر حيث ورد بالفصل 337 م ح ع ان " و ان الترسيم موضوع قضية الحال بني على عقد هبة سليم لا تشوبه شابة المحل و ان التزام لا يخلو من محل كما ذهبت إلى ذلك محكمة البداية و أن المحل هو احد الأركان الأساسية للعقد و المقصود به هو محل الالتزام لا محل العقد و أن محل التزام المعقبة مشروع و معين و ممكن فان عقد الهبة يكون وخلافا لما ذهبت إليه محكمة البداية موجودا و سليما و هو نقل ملكية منابات شائعة في . في عقار مسجل في إطار تسوية رهون مثقلة على تلك المنابات و سابقة من حيث التاريخ لعقد بع المعقب ضده . و إن دفع محكمة البداية بانعدام سبب الالتزام في عقد الهبة المطلوب إبطاله لا شيء يبرره من الناحية القانونية لوجود المحل على معنى الفصول 62 إلى 66 م ا ع . و انه طالما توفر للالتزام محل كما في قضية الحال فلا لزوم للدفع بأحكام الفصل 325 م ا ع لطلب إبطال كتب هبة المعقبة.

المطعن الثاني : في ضعف التعليل

-الفرع الاول في خصوص الصفة و المصلحة

بمقولة ان محكمة القرار تعتبر حيناً أن التمسك بالفصل 325 م ا ع لا يهم سوى مصلحة الخصوم العام و يمكن أن يثار من المحكمة من تلقاء نفسها. و اخر اعتبرته يهم النظام العام كما اخطات محكمة القرار أيضا عندما اعتبرت العقد " واقعة قانونية " بالنسبة للغير و الحال أن العقد يحكم تعرفه القانون هو تصرف قانوني بامتياز يلزم اطرافه و يلزم خلفهم الخاص و العام و أن ما ذهبت إليه محكمة البداية و من ورائها محكمة القرار من توافر سوء النية في جانب المعقبة بناء على علمها بخروج المنابات المباعة من ذمة نجلها البائع ***** بن ***** بغاية الحد من عمليات البيع العشوائية علاوة على فحوى تصريحات البائع الذي حقق استغلال والدته لوضعه للضغط عليه لإبرام عقد الهبة ، لم يكن في طريقه واقعا وقانونا وجاء محرفا للوقائع مناط قضية الحال . لانه ثبت من خلال محاضر البحث عدد 387-3-2018 المحررة من قبل فرقة الأبحاث والتفتيش ب ***** ان محكمة القرار حرفت الوقائع حين نسبت لنجل المعقبة " ***** بن ***** " تصريحاً مفاده أن والدته استغلت وضعه الصحي و لحمله على التعاقد . و انه و خلافا لما ذهبت إليه محكمة البداية لم يكن الهدف من

الهبة وضع اليد على عقارات بيعت للغير بل في إطار تسوية الرهن المثقل على منابات المدعى عليه
الأول ***** بن ***** و المدرج بالرسم العقاري بتاريخ سابق عن البيع المدعى به . حسب
المراسلة المضافة لملف القضية و الصادرة عن إدارة الملكية العقاري و ان الهبة كان الهدف منه ضمان
استخلاص الرهون و ان علاقة القرابة لا تفيد شيئا في مثل هذه الوضعيات و ان محكمة القرار حرفت
الوقائع أيضا حين نسبت للأستاذ ***** ملاحظات خطيرة لم يتضمنها أي تقرير خاص و
طلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث اجاب نائب المعقب ضده الاول بالقول ان محكمة القرار المطعون فيه استندت لاحكام
الفصل 14 م م ت القاضي بأن مخالفة القواعد التي لا تهم غير مصالح الخصوم الشخصية لا يترتب
عليها بطلان الإجراء الا متى نتج عنها ضرر للمتمسك بالبطلان وبشرط ان يثبته قبل الخوض في
الأصل، ولم تثبت المعقبة ان القيام اضر بحقوقها كما استند الحكم المطعون فيه إلى التفرقة بين الرسوم
العقارية الخاضعة للمفعول المنشئ للتسجيل وتلك الغير خاضعة له لرد الدفع بالفصول من 330 الى
338 من مجلة الالتزامات والعقود باعتبار أن الهبة موضوع التداعي من مشمولات رسم عقاري غير
منشئ للتسجيل، وان ترسيم الهبة كان على سوء نية استنادا لعنصر القرابة القوية بين الطرفين، بما يتجده
معه رد هذا الدفع و انه خلافا لما ذهب اليه المعقبة فإن القيام بالبطلان تأسس على احكام الفصل
325 من مجلة الالتزامات والعقود، وانتهت محكمة المطعون فيه انه تبعا لذلك يجوز لكل شخص خارج
إطار الأطراف والخلف في العقد والدائن العادي، ان يطلب البطلان شرط ان يثبت المصلحة في ذلك
و ان المصلحة في القيام قد توفرت في شأن المعقب ضده الذي تضررت حقوقه جراء الهبة موضوع
التداعي و طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

المحكمة

عن الفرع الاول من المطعن الاول المأخوذ من مخالفة قواعد الاختصاص الترابي

حيث عابت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه خطأها في تطبيق قواعد الاختصاص الترابي حين اعتبرت ان الفصل 18 م م م ت لم يشترط إثبات الضرر في جانب من تمسك بعدم الاختصاص و ان المستانفة لديها لم تثر ذلك الدفع قبل الخوض في الاصل و الحال انها تولت التمسك بعدم اختصاص المحكمة تريبيا و ان عدم تولي المعقب ضده الثاني اثاره ذلك الدفع لا يمكن ان تعارض به بدعوى مبدأ وحدة الدفاع

وحيث و خلافا لما ورد بهذا الفرع من الطعن فقد ثبت من اوراق الملف ان نائب المعقبة الان في الطور الابتدائي الاستاذ ***** لم يتول اثاره الدفع المتعلق بمخالفة الاختصاص الترابي صلب تقريره المقدم بجلسة يوم 2019/12/02 وخاض مباشرة في اصل النزاع كما ان الاستاذ ***** عند توليه تقديم مستندات الاستئناف في حق المعقبة الان لم يثر مسألة عدم الاختصاص الترابي بما يجعل من غير الممكن ان يثير الاستاذ ***** ذلك الدفع بصفة لاحقة و بعد الخوض في الاصل و هو ما يجعل ما عللت به محكمة القرار المطعون فيه قضاءها بان الدفع بعدم الاختصاص الترابي دفع لا يهم سوى مصلحة الخصوم و لا يمكن اثارته الا قبل الخوض في الأصل كان تعليلا سليما مستمدا مما له اصل ثابت من اوراق الملف و محترما لأحكام الفصلين 14 و 18 م م م ت بما يجعل الدفع بعدم الاختصاص الترابي غير وجيه و حري بالرفض

عن بقية المطاعن لوحدة القول فيها

حيث عابت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه اعتبارها ان صفة القيام بالدعوى بابطال الهبة متوفر في جانب المعقب ضده الاول و الحال انه لم يكن طرفا في العقد المراد ابطاله وحيث من الثابت رجوعا إلى اسانيد القرار المنتقد أن المحكمة مصدرته قد عللت قضاءها بثبوت الصفة و المصلحة في القيام في جانب المعقب ضده الاول الآن على اعتبار ان التمسك بالبطلان المطلق طبق الفصل 325 م ا ع مخول لكل شخص حتى الغير الأجنبي عن العقد طالما ان البطلان المذكور يهم النظام العام و يمكن ان تثيره المحكمة من تلقاء نفسها و طالما اثبت القائم بدعوى

البطلان على معنى الفصل مساس العقد المراد إبطاله بحقوقه وهو تعليل سليم المبني واقعا و قانونا
و لا تشرب عليها في ذلك

و حيث من جهة اخرى فقد احسنت محكمة القرار المطعون فهم الوقائع المعروضة لديها و فحص
المؤيدات المدلى بها و استخلاص النتائج القانونية منها منتهية عن صواب الى بطلان عقد الهبة
سند الدعوى عملا بمقتضيات الفصل 62 م 1 ع لفقدانه احد اركانه الاساسية و هو المحل سيما بعد
ان ثبت لديها من خليل العديد من القرائن المتضافرة سوء نية المستانفة لديها الطاعنة الان سبق
علمها بشروع ابنها الدخيل في احالة منابات من العقار الموهوب و المتجسمة خاصة في عنصر القرابة
القوية الرابطة بين الطرفين و من دوافع التعاقد التي كانت ترمي الى الحد من عمليات البيع العشوائية
التي كان يقوم بها ابن الطاعنة الان دون احترام اية اجراءات قانونية و تكون بذلك المحكمة و
حينما استبعدت قرينة حسن النية مناط الفصل 305 م ح ع في جانب الطاعنة تكون قد
احسنت حكمها على معطيات واقعية و قانونية صحيحة و عللت قضاءها تعليلا سليما مستمدا مما
له اصل ثابت باوراق الملف و كان بذلك قرارها بمنأى عن النقض و اتجه لذلك رد المطاعن لعدم
وجاهتها و القضاء برفض مطلب التعقيب اصلا

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2025/10/07 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر

المتركبة من رئيستها السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و *****

***** بحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه