

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 76801

تاريخه: 2025/10/28

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/09/06 تحت 6382 من الاستاذ *****
المحامي لدى التعقيب

نيابة عن:

***** قاطن: *****

ضد:

***** 1- قاطن *****

***** 2- قاطنة ***** تنوبهما الاستاذة ***** المحامية لدى التعقيب

***** 3- مقره *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 31067 الصادر عن محكمة الاستئناف ببزرت بتاريخ
2023/12/14 و القاضي نصه " نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار
الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه الفائدة المستأنف
ضدهما ***** و ***** سوية بينهما لقاء اتعاب التقاضي واجرة محاماة بخمسمائة دينار (500,000)

(د) عن الطور الاستثنائي وبستمائة دينار (600,000 د) عن الطور التعقيبي وبخمسماية دينار

(500,000 د) عن هذا الطور"

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بتاريخ 2024/09/10 بواسطة عدل

التنفيذ الاستاذ ***** حسب رقيمه عدد 26440 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع

الوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحررة من قبل الاستاذة ***** في حق

المعقب ضدهما الاول و الثانية و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب

شكلا و رفضه أصلا و الحجز

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده

من م م م ت مما يتجه مع قبول الطعن من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل)

المعقب الآن) لدى المحكمة الابتدائية ب ***** عارضا بواسطة نائبه انه على ملكه قطعة أرض تبلغ

مساحتها 1150 متر مربع كائنة ب ***** ب ***** انجرت له بموجب الشراء من البائعين ***** و

***** بموجب العقد المؤرخ في 2008/01/10 و المسجل بالقباضة المالية ب ***** بتاريخ

2008/01/29 و قد انجرت الملكية للبائعين له بموجب كتب خطي مسجل في 2006/06/21 و

حجة عادلة مؤرخة في 2006/08/25 و حجة عادلة مؤرخة في 2006/04/15 وهي في حوزة و

في تصرفه منذ شرائه وقام بتسويرها و شيد بها مستودعا على جزء من العقار قام بتسويغه للغير بموجب

عقد ثابت التاريخ ومسجل بالقباضة المالية غير انه في سنة 2013 شاغبه المدعى عليهم المعقب ضدهم الان و تولوا تكسير السور والاستحواذ على جزء منه يقدر بقرابة 500 متر مربع مدعين الشراء من المطلوب الثالث المعقب ضده الثالث الان ***** رغم ان المحكمة العقارية رفضت مطلب التسجيل الذي تقدم به لغموض الوضعية العقارية و طالب اجراء بحث استحقاقه والقضاء باستحقاقه للعقار موضوع التداعي والزام المطلوبين بالخروج منه وتسليمه للمدعي بعد إزالة ما تم من أحداثات كالزامهم متضامين بأداء 1000 دينار لقاء أتعاب التقاضي واجرة محاماة.

وبعد استيفاء جميع الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية بتاريخ 10 أكتوبر 2020 حكمها تحت عدد 7978 والقاضي نصه : "ابتدائيا برفض الدعوى وابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتغريم المدعي لفائدة المطلوب ***** بثلاثمائة وخمسون دينار (350 د) لقاء أتعاب تقاضي واجرة محاماة."

فاستأنفه المدعي في الاصل امام محكمة الاستئناف ب ***** التي أصدرت قرارها عدد 28571 الصادر بتاريخ 26-10-2021 والقاضي نصه: " قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا وفي الأصل اقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه الفائدة ***** و ***** بثلاثمائة وخمسون دينارا 350 (د) سوية بينها وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه" فتعقبه المدعي في الاصل فاصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 40258 بتاريخ 2022/07/12 و القاضي

بقبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف ب ***** لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه على اعتبار انه طالما ان الاختبار المجرى في الغرض اكد انطباق عقد شراء المدعي في الاصل على ذلك العقار حدا وموقعا و محتوى فان محكمة القرار المطعون فيه تكون قد اخطأت في تطبيق القانون لما طالبته باثبات سلامة انجرار الملكية للبائعين له ضرورة ان الحجة العادلة هي حجة رسمية نافذة المفعول بين اطرافها ولا يمكن الخدش فيها الا بالزور ومن طرف من له مصلحة في ذلك و ان مطالبة الطاعن باثبات صحة عقود تملك من باعوه العقار هو من قبيل مطالبته باثبات امر سلبى والزامه بما لا يلزم.

وحيث بعد اعادة نشر القضية اصدرت محكمة الاستئناف ب***** بصفتها محكمة احالة القرار المضمن
نصه بالطالع فتعقبه المدعي في الاصل بواسطة نائبه الاستاذ ***** ناعيا عليه ما يلي

المطعن الأول : هضم حقوق الدفاع

بمقولة انه دفع لدى محكمة القرار المطعون فيه بصورية العقد المبرم بين المعقب ضده ***** و قريبه
***** للاستيلاء على جزء من عقار المعقب ضرورة انه بالرجوع لهذا العقد يتضح انه يتعلق بقطعة
ارض مساحتها ثلاثة هكتارات أي 30000 مترا مربعا يحدها قبله الرسمين العقاريين عدد 131872 و
عدد 42097 و بالرجوع للمثال الهندسي المرفق بتقرير الاختبار يتضح أن كامل قطع الأرض الموجودة
في محيط محل النزاع كلها قطع صغيرة و لا وجود لأي عقار يمسح 30000 مترا مربعا بما يثبت أن
العقد المبرم بين المستأنف ضده الثالث وقريبه ***** لا يتعلق بمحل النزاع وأن الرسمين العقاريين المشار
إليهما غير موجودين إطلاقا بالمنطقة بما يعني ان عقد البيع الذي ابرمه المستأنف ضده الثالث مع قريبه
***** و فضلا عن صبغته الصورية فهو يتعلق بعقار آخر بعيد كل البعد عن محل النزاع و محيطه. و أنه
رغم اهمية هذه الدفوعات فان محكمة القرار المنتقد أن تناقشها و تجيب عنها

المطعن الثاني : مخالفة الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية:

بمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه لم تأخذ بطلبات المعقب في طلب استحقاق العقار بموجب العقد
معتبرة أن العقد ليس كافيا لوحده للقضاء باستحقاق المشتري إذ لا بد من إثبات أصل انجرار ملكية
المبيع للبائع في مخالفة لأحكام الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية الذي اعتبر أن كل سبب من
الأسباب المنصوص عليها بالفصل المذكور يكون كافيا لوحده لاكتساب الملكية و هو ما سبق لمحكمة
التعقيب أن أكدت عليه في عديد المناسبات خاصة و أن المعقب اثبت حقوقه و حقوق من باع له
بعقود صحيحة كما اثبت الاختبار انطباقها أتم الانطباق و إن مطالبته إضافة لكل ذلك بإثبات حيازته
و تصرفه و حيازة وتصرف من باع له المدة القانونية يعني أن الرسوم التي أدلى بها المعقب لا قيمة لها
قانونا وهو ما يمثل خرقا لأحكام الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية لان ذلك يؤدي إلى اعتبار أن
الحيازة هي المصدر الوحيد لاكتساب الملكية وهو ما لا يقتضيه القانون.

المطعن الثالث : الخطأ في تقدير الوقائع:

بمقولة انه طالما اثبت المعقب اكتسابه الملكية بموجب العقد فانه غير ملزم لإحضار بينة و مع ذلك فقد احضر ثلاثة شهود تم سماعهم خلال البحث الموطني إلا أن محكمة القرار لم تأخذ بتلك الشهادات معللة قضاءها على

تصريحات المدعو ***** تفتقر للحد الأدنى من الجدية و لا تثبت شيئا وما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد من اعتمادها للتشكيك في تصريحات بينة المعقب يمثل خطأ واضحا في تقدير الوقائع و من شأنه أن يجعل الحكم المطعون فيه ضعيف التعليل من هذه الناحية أيضا.

المطعن الرابع : الخطأ في تقدير الوقائع و سوء تطبيق الفصل 22 من م ح ع

بمقولة ان ما عللت به محكمة القرار المطعون فيه قضائها من انه في صورة المنازعة في الملك استنادا إلى إحدى أسباب اكتساب الملكية المقررة حصرا بالفصل 22 من م.ح.ع. فانه وجب تدعيم العقد بالحيازة المدة القانونية.

و هو امر لا يستقيم قانونا باعتبار أن منازعة المعقب ضدهم غير جدية لانه ثبت من أعمال الاختبار أن عقد البيع المبرم بتاريخ 2007/03/01 لا علاقة له مطلقا بالعقار موضوع التداعي و يتعلق بعقار آخر يبعد عنه عدة كيلومترات و ان استبعاد عقدي شراء المعقب بدعوى وجود منازعة من المعقب ضدهم يمثل خطأ في تقدير الوقائع و سوء تطبيق لأحكام الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية.

المطعن الخامس : تحريف الوقائع و ضعف التعليل و الخطأ في تطبيق الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية:

بمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه عللت قضاءها بأن بينة المعقب جاءت مبهمة و لم تثبت حيازته لحل النزاع المدة القانونية و قد تعارضت في فحواها مع بيئة المستأنف ضده. و أن العقد أساس ملكية

المعقب و كذلك بينته كانت غير كافية للحكم باستحقاقه لحل النزاع و هو ما يمثل خطأ في تقدير الوقائع و سوء تطبيق لأحكام الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية.

و طلب التصدي للأصل طبقا للفصل 176 من م م م ت و نقض الحكم المطعون فيه مع الحكم الابتدائي عدد 7978 الصادر بتاريخ 20/10/2020 عن محكمة ***** الابتدائية و القضاء مجددا باستحقاق المنوب للعقار موضوع النزاع و إلزام المستأنف ضدهم على الخروج منه وتسليمه له بعد إزالة ما قاموا بانجازه من إحداثات وإلزامهم متضامنين بان يؤدوا لهم خمسة آلاف دينار بعنوان أتعاب تقاضي و أجور محاماة عن مختلف أطوار القضية.

و حيث اجابت نائبة المعقب ضدتهما الاول و الثاني ان المعقب تقدم بعقود فاقدة لأصل الملكية و أن الاختبار المجرى في الغرض و بسبب عداوة مستفحلة تعود لتضارب مصالح بين الخبير المنتدب و المدعو ***** البائع للموكلين المعقب ضده الثالث الآن و التي لم يتفطن الموكلان لها مطلقا ، تعتمد الخبير المنتدب الادعاء أن عقد شراء الموكلين لا يهم محل النزاع أصلا لا من جهة الموقع ولا من جهة الحدود و أن محكمة القرار المطعون فيه الآن و على خلاف ما ذهب اليه المعقب لم تقل بضرورة اجتماع أكثر من عنصر لاثبات الاستحقاق بل لاحظت محكمة القرار المطعون فيه الآن أن المستأنف في الأصل المعقب الآن امتنع عن الادلاء بعقود شراء البائعين له للتحقق من سلامة انجرار الملكية اليهم و انه تبين لمحكمة القرار المطعون فيه الآن أن أصل الانجرار غير سليم و عليه أضحي العقد الذي تمسك به المعقب كسببا لاكتسابه حق الملكية قاصرا عن اثبات استحقاقه للعقار محل النزاع وطلبت رفض مطلب التعقيب اصلا

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها:

حيث اقتضت أحكام الفصل 22 من م ح ع أنه تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقادم والالتصاق ومفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء أيضا.

وحيث ثبت بتفحص أوراق القضية أن المعقب الآن المدعي في الأصل استند في طلب استحقاقه لعقار التداعي إلى عقد شراء من البائعين له ***** و ***** بموجب العقد المؤرخ في 2008/01/10 و المسجل بالقباضة المالية ب ***** بتاريخ 2008/01/29

وحيث ولئن يعد العقد احدى أسباب اكتساب الملكية إلا أنه مجرد مدخل يفيد نقلها ولا يكفي لوحده للقضاء بالاستحقاق إذ لابد من اثبات أصل انجرار ملكية المبيع للبائع من جهة ومن جهة أخرى وفي صورة المنازعة لابد من تدعيم العقد بالحيازة المدة القانونية لأن شراء العقار بدون حيازة مكسبة للملكية لا تقوم به الملكية إلا بانتفاء المنازعة المبنية على توفر احدى الأسباب الأخرى لاكتساب الملكية.

وحيث تبين بالرجوع الى اسانيد القرار المطعون فيه ان المحكم مصدرته و بعد تفحصها مؤيدات الدعوى و قيامها بالاستقصاءات اللازمة تحقق لديها ان عقد شراء المعقب الان من البائعين له ***** و ***** المؤرخ في 2008/01/10 و المسجل بالقباضة المالية ب ***** بتاريخ 2008/01/29 و كذلك العقود التي اشترى بها البائعين له خلال سنة 2006 للم تبين اصل انجرار ملكية محل التداعي لعدم ذكر المالك الاصلي هذا فضلا عن ان البحث الاستحقاقى الجرى على العين سيما بينة المستانف المتلقاة اثناء ذلك لم يثبت تصرف المعقب و حوزة لعقار النزاع المدة القانونية و تعارضت فحواها مع بينة المستانف ضده و انتهت بذلك ان الحجج المدلى بها من قبل المعقب الان و المتمثلة في العقد و البينة لم تكن كافية للحكم باستحقاقه محل النزاع و تكون المحكمة و الامر ما ذكر قد اجسنت تطبيق مقتضيات الفصل 22 و عللت قضاءها تعليلا سليما دون تحريف منها للوقائع او خرق القانون و هو ما يجعل قرارها بمنأى عن النقض و اتجه لذلك رد المطاعن المثارة لعدم وجاهتها و رفض مطلب التعقيب اصلا

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 28/10/2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر
المتركبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارين السيد ***** والسيدة ***** وبحضور المدعي
العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه