

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه *** والمرسم تحت عدد ***.

في حق: *** و ***، محلّ مخابرتهما بمكتب محاميهما الأستاذ **** الكائن ب ****.
ضدّ: ****، مقرّه ب ****، محاميته الأستاذة ***.

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 21385 الصادر بتاريخ 9 ديسمبر 2024 عن المحكمة الابتدائية بجندوبة بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي الراجعة لها بالنظر القاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به طبق نصّه وتخطية الطاعنين بالمال المؤمن وتغريمهما بالتضامن فيما بينهما لفائدة المستأنف ضده بأربعمائة دينار (400د) لقاء أتعاب التقاضي وأجور الدفاع وحمل المصاريف القانونية عليهما.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 13 مارس 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ *** حسب رقمه عدد 22546 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 21 مارس 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت. وبعد الاطلاع على طلبات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من الأستاذة **** حق المعقب ضده.

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

من حيث الشكل: حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغته القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل، المعقب ضده الآن، لدى محكمة البداية، محكمة ناحية طبرقة، عارضا بواسطة محاميته الأستاذة *** أنّه يملك منابات

مشاعة بالملك عدد *** الكائن *** والمشيّد عليه بناية منذ قائم حياة المورث، وسبق للمدعى عليه الأول، المعقب الأول الآن، التنازل عن جميع مناباته بذلك العقار لفائدة المدعى بمقتضى الكتب الخطّي المسجل بالقباضة المالية بطبرقة في 2020/10/28 ولم تعد له أي صفة تحوّل له البقاء به مع زوجته المدعى عليها الثانية، المعقبة الثانية الآن، وأصبحت البناية موضوع الملك عدد *** متزهلة وتقتضي مصلحة المدعى القيام بإصلاحات ضرورية وفي أسرع الآجال وبالتنبيه على المدعى عليهما بالخروج للقيام بالإصلاحات اللازمة تجاهلا للتنبيه وواصل استغلال المحل مانعين المدعى من اصلاح بنيته دون وجه حق، لذا واستنادا لأحكام الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية طلبت الإذن تحضيريا بتكليف خبير مختص في قيس الأراضي ليتولّى تطبيق مؤيدات المدعى وإن اقتضى الأمر إجراء توجّه على العين ثم الحكم بكفّ شغب المدعى عليهما عن العقار موضوع الرسم العقاري **** وإلزامهما برفع أيديهما عنه وتغريمهما لفائدة المدعى بالتضامن بأجرة الاختبار وبخمسمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجور الدفاع وحمل المصاريف القانونية عليهما.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 1487 بتاريخ 4 أوت 2023 القاضي ابتداءيا بإلزام المدعى عليهما بكفّ شغبهما عن المدعى في الانتفاع بمحلّ النزاع موضوع الرسم العقاري عدد *** المشخص بتقرير الخبير **** المؤرخ في 2023/3/16 ورفع أيديهم عنه وتسليمه له شاغرا من كلّ الشواغل القانونية والفعالية كتغريم المدعى عليهما بالتضامن في ما بينهما لفائدة المدعى بخمسمائة دينار (500د) لقاء أجرة الاختبار المعدّلة وبمائتين وخمسين دينار (250د) لقاء أجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المدعى عليهما بما في ذلك أجرة رقيم الاستدعاء للجلسة وقدرها ثلاثة وستون دينارا ومليمة 520 (63.520د).
فطعن فيه المدعى عليهما في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعن فيه المستأنفان بالتعقيب ناعين عليه ما يلي:

المطعن الأول: الخطأ في تطبيق القانون:

قولا بأنّ محكمة القرار المطعون فيه قد اعتبرت أنّ دعوى الحال في كفّ الشغب مناط الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية إذ جاء بقرارها أنّه "وخلافا لما تمسّك به نائب المستأنفين، فإنّ دعوى الحال لا تتعلّق بالتسليم وإنما هي دعوى في كفّ الشغب وما أتاه المستأنفان يعدّ شغبا يتمظهر في شكل تصرّف قانوني يتضمّن ادّعاء يعارض انتفاع المستأنف ضدّه بعقاره"، وأنّ وصف موضوع الدعوى بكونه يتعلّق بتسليم محلّ عقد التنازل الصادر عن المستأنف **** لم يكن وصفا صادرا في جانب المستأنف فقط بل أنّ هذا الوصف والتكليف تبنته محكمة الحكم المطعون فيه حين اعتبرت أنّه "بالرجوع الى مظاهرات الملف يتبين أنّ المستأنف الآن *** كان قد أبرم عند تنازل عن جميع الأجزاء الراجعة له بالملك من عقار يسمى "الأكراء" موضوع الرسم العقاري عدد *** بمقتضى كتب ...

إلا أن المستأنفين الآن رفضا تمكين المستأنف ضده من العقار الراجع له بالملك بمقتضى كتب تنازل..."، واعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه أنّ المستأنف (المعقب الآن) رفض تمكين المستأنف ضده، المعقب ضده الآن، من العقار موضوع عقد التنازل الراجع له بالملكية بمقتضى كتب التنازل، وبالتالي فإن موضوع الدعوى يتمحور حول تسليم العقار من المنازل لفائدة المتنازل له (المعقب ضده الان)، والحال أن دعوى تسليم العقار هي دعوى استحقاقية وهي فضلا عن ذلك فهي دعوى غير مقدرة تختص المحكمة الابتدائية بالنظر فيها حكما اختصاصا إقصائيا ولا علاقة لها بدعاوى كف الشغب وهي بالإخارة خارجة عن أنظار محكمة الناحية حكما، والثابت في قضية الحال أن النزاع بين الطرفين انصب على عدم تسليم المعقب موضوع التنازل لفائدة المتنازل له وذلك بسبب النزاع بينهما حول الاستحقاق الأمر الذي يجعل من الحكم الابتدائي قد بني على مخالفة صريحة لقواعد الاختصاص الحكمي التي لها ارتباط مباشر بالنظام العام بل أنها من جوهره وأن مخالفة قواعد الاختصاص الحكمي تثيره المحكمة من تلقاء نفسها في أي درجة من درجات التقاضي كما يمكن إثارة الدفع المتعلق بمرجع النظر الحكمي ولو لأول مرة أمام محكمة التعقيب لتعلقه بالنظام العام، واستنادا لكون موضوع قضية الحال يتمحور حول تسليم موضوع عقد التنازل المحرر بخط اليد لفائدة المعقب ضده وأن محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت أنه يتبين من مظروفات الملف أن المستأنف رفض تمكين المستأنف ضده من العقار، فإن الاختصاص الحكمي يكون معهودا للمحكمة الابتدائية وليس لمحكمة الناحية الأمر الذي يستوجب نقض القرار المطعون فيه لمخالفته لأحكام الفصل 40 م م م ت.

المطعن الثاني: ضعف التعليل:

قولاً بأن محكمة الحكم المطعون فيه قد اعتبرت أن عقد التنازل بدون عوض هو عقد ناقل للملكية وهو ليس بعقد هبة بمقولة أنه يدخل في عموم الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية الذي تعرض لجميع الصكوك والاتفاقات فيما بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض سواء تعلقت بإنشاء حق عيني أو بنقله أو بالتصريح به على خلاف عقد الهبة الذي يشترط لصحته تسليم الشيء الموهوب وأن يكون تحريره بواسطة حجة رسمية، وأن الاستناد لأحكام الفصل 373 م ح ع من طرف محكمة الحكم المطعون فيه بتعليل حكمها بالقول بكون عقد التنازل هو عقد مستقل بذاته لا يخضع لشكلية معينة في صياغته ولا يمكن اعتباره بأي حال من الأحوال عقد هبة، وأن نص الفصل 373 م ح ع لم يتطرق صراحة الى عقد تنازل بل تحدث عن جميع الصكوك والاتفاقات مجانية كانت أم بعوض وأن أن الاتفاقات المجانية تشمل عقد الهبة والاتفاقات بعوض تشمل البيع والهبة أيضا وعليه فإن عقد التنازل إذا تضمن الثمن الذي هو ركن ضروري من أركان عقد البيع عد بيعا ولذلك يقع تسجيله لدى القباضة المالية حسب النسبة المعينة لعقود البيع وأما إذا كان عقد التنازل لا يتضمن عوضا أو ثمنا اعتبر عقد هبة ويسجل العقد بالقباضة المالية حسب النسبة المعينة لعقد الهبة، وقد يطرح التساؤل الفقهي متى يعتبر عقد التنازل عقدا غير مسمى مستقلا

بذاته وبأركانها التامة نعتقد أن ذلك يقوم حينما يتنازل شخص لفائدة اخر عن حقوق عقدية كأن يتنازل مثلا عن دين لفائدته أو يتنازل عن حقوق ناشئة عن عقد من العقود المسماة أبرمها المتنازل مع معاهد ثالث كمن يتنازل مثلا عن الحقوق الناشئة لفائدة المتنازل من عقد وعد بيع عقار فيحيل إليه حق إتمام البيع النهائي أي أن موضوع التنازل هو الحق في اتمام عقد البيع لفائدته لا غير، وأن عقد التنازل الذي أبرمه المعقب الآن مع المعقب ضده هو عقد بدون عوض وعقد ناقل للملكية ومحرم بخط اليد وبالتالي لم يقع تحديد الثمن فلا يمكن تكيفه على أنه عقد بيع لعدم تعيين الثمن الذي هو ركن جوهرى من أركان عقد البيع حسب مقتضيات الفصل 580 م 1 ع، وطالما أن عقد التنازل لم يعين به ركن الثمن فإنه لا يمكن إلا اعتباره عقد ناقل للملكية بلا عوض (أو بعوض) وبالتالي فإن عقد التنازل الذي أبرمه المعقب مع المعقب ضده هو عقد هبة بلا عوض ضرورة أن الفصل الثاني من كتب التنازل قد نص على "حددت قيمة الأجزاء المتنازل عنها بخمسة الاف ديناراً وذلك لضرورة التسجيل لا غير..."، أي أن المبلغ كان تحديده لغرض التسجيل وليس ثمناً للعقار موضوع التنازل تم دفعه لفائدة المتنازل، وتم تسجيل عقد التنازل طبقاً للمعلوم النسبي المعين لتسجيل عقود الهبة طبقاً لما ورد بالمذكرة العامة الصادرة عن وزير المالية عدد 23 لسنة 2016 المتعلقة بمعاليم التسجيل المستوجبة على بعض الكتائب أنه "يطبق نفس نظام الاحالات بدون مقابل (هبة) على العقود المتضمنة تنازلاً عن الملكية" وحيث أن كتب التنازل المبرم من المعقب *** والمعقب ضده *** لا يمكن اعتباره عقد بيع لتخلف ركن الثمن إلا أنه وأمام غياب ركن الثمن يمكن اعتباره عقد هبة ولكنه عقد باطل لتخلف ركن التسليم ولتخلف شرط تحريره بالحجة الرسمية بواسطة عدلي إسهاد ضرورة أن تحريره بواسطة عدلي إسهاد هو شرط صحة وليس شرطاً للإثبات على معنى الفصل 204 م 1 ش الذي تضمن "لا تصح الهبة إلا بحجة رسمية"، وأمام تخلف شرط الصحة وهو ركن القيام والانبعث وهو ركن لازم للوجود قبل التطرق الى الآثار فإن ما ذهبت إليه محكمة الحكم مناط الطعن لما اعتبرت أن عقد التنازل المبرم بين الطرفين هو عقد قائم بذاته ولا علاقة له بعقد الهبة والحال أنه عقد بلا عوض ويقتضي التسليم وأن التسليم هو محل النزاع بين الطرفين لا يمكن اعتباره دعوى كف الشغب لأن انتقال الملكية نتج عن عقد باطل بطلانا مطلقاً على معنى نص الفصل 204 م 1 أ ش والفصل 325 م 1 ع، فيكون ما انتهت إليه محكمة الحكم المطعون فيه والأمر ما ذكر مما يورث حكمها ضعفاً في التعليل والخطأ في تطبيق أحكام الفصل 373 م 1 ح ع والفصل 204 م 1 أ ش والفصل 580 م 1 ع.

وانتهى نائب المعقبين على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث ردت نائبة المعقب ضده على مستندات التعقيب فدفعت بتعلق النزاع بكفّ شغب عن عقار مسجّل وليس بتسليم العقار المتنازل عنه مما يجعله من اختصاص قضاء الناحية، مضيئة أنّ عقد التنازل لا يعدّ من قبيل

عقود الهبة ولا يشترط في تحريره الحجّة العادلة أو التسليم وطلبت على ذلك الأساس رفض مطلب التعقيب أصلا إن استقام شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول المأخوذ مناخطاً في تطبيق القانون:

حيث عاب الطاعنان على محكمة القرار المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون لما اعتبرت الدعوى المرفوعة من المعقب ضدّه لمحكمة البداية في كفّ شغب عن عقار مسجّل والحال أنّ النزاع يتعلّق بتسليم العقار المتنازل عنه لفائدته، ممّا يجعلها من قبيل الدعاوى غير المقدّرة التي تختصّ المحكمة الابتدائية بالنظر فيها. وحيث يتمثّل الشغب في كل واقعة مادية أو قانونية تتضمن مباشرة أو بطريق غير مباشر ادعاء يتعارض مع حياة الحائز أو المالك لعقار مسجّل.

وحيث أنّ ما يدّعيه المعقب الأول من حقوق على العقار موضوع التداوي بدعوى بطلان كتب التنازل الممضى منه لفائدة المعقب ضدّه، وإذ لا يعدّ من قبيل الشغب المادّي المسلّط على العقار المذكور إلاّ أنّه يعدّ شغبا قانونيا طالما أنّه مؤسس على المنازعة في ما يدّعيه المعقب ضدّه من حقوق على العقار، وادعاء المعقب الأول تعلّق حقوقه به وعدم زوالها لبطلان الكتب الذي تخلّى عنها بموجبه.

وحيث يستخلص ممّا تقدم أنّ محكمة القرار المنتقد قد أصابت في تكييفها للدعوى وتقديرها لوجود الشغب القانوني المسلّط على العقار موضوع النزاع خلافا لما نعه عليها المعقبان، وطالما قد تعلّق النزاع بكفّ شغب عن عقار مسجّل فإنّ الاختصاص بالنظر فيها حكما ينعقد لقضاء الناحية حصريا وفقا لما تقتضيه أحكام الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية، ويتعيّن لما تقدّم ردّ هذا المطعن لعدم وجاهته.

عن المطعن الثاني المأخوذ من ضعف التعليل:

حيث تأسس هذا المطعن على المنازعة في صحّة كتب التنازل، سند انجرار ملكية المنابات موضوع النزاع لفائدة المعقب ضدّه، واعتباره باطلا بوصفه من قبيل عقود الهبة وعدم تحريره بالحجّة العادلة وعدم استيفاء شرط التسليم وذلك عملا بأحكام الفصل 204 من مجلّة الأحوال الشخصية.

وحيث ما لم يدل المعقبان بما يفيد القضاء بإبطال أو بطلان كتب التنازل عن المنابات موضوع النزاع، وتأسس قيام المعقب ضدّه على شهادة ملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد **** التي تضمّنت ملكيته للعقار المذكور إضافة إلى غيره من المستحقين، ولم يكن المعقبين ضمنهم، فإنّه لا تأثير على منازعتهم في صحّة ذلك الكتب على وجه الفصل في القضية، طالما قد تعلّق النزاع بكفّ شغب عن عقار مسجّل وكانت العبرة بالبتّ فيه بما تضمّنه السجل العقاري من ترسيمات، ذلك أنّ الترسيم يمنح الحقوق المرسمة حصانة قانونية عملا بمبادئ الشهر العقاري ومنها مبدأ القوّة الثبوتية للترسيمات، والحماية القانونية التي تمنحها لأصحاب الحقوق المرسمة والمكرسة بالفصول

305 و 307 و 361 من مجلة الحقوق العينية التي تكرّس مبدأ المفعول الحفظي للترسيم وعدم جواز التمسك بالحوز مهما طال مدّته في العقارات المسجلة.
وحيث لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه ويتعيّن لما تقدّم ردّ هذا المطعن لعدم وجاهته
ورفض مطلب التعقيب أصلا على ذلك الأساس.

وحيث خاب الطاعنان في طعنهما ويتجه حجز معلوم الخطية المؤمن تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 03 فيفري 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيسها السيدة
*** والمستشارين السيدة **** والسيدة **** بمحضر المدعي العام السيد **** ومساعدة كاتبة الجلسة السيد
****.

وحرر في تاريخه