

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع78741دد القضية

تاريخ القرار: 28 أكتوبر 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 05 نوفمبر 2024 من الأستاذ
المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن :

و *****
و وريثة المرحوم *****
وهم على *****
التوالي زوجته *****
و ابناؤه *****

و *****
المعينون محل مخبرتهم بمكتب محاميهم الاستاذ *****
الكائن مكتبه ب. *****

ضد :

***** ، القاطن ب ***** . ينوبه الأستاذ . *****

طعنا في القرار الاستثنائي المدني عدد 26681 الصادر عن محكمة الاستئناف بالقصرين بتاريخ 16 نوفمبر 2021 والقاضي نھائيا بقبول الاستئنافين الأصلي و العرضي شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستأنفين بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليهم و تغريمهم لفائدة المستأنف ضده بأربعمائة دينار (400د) لقاء أجرة محاماة عن هذا الطور.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده و على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من قبل الأستاذ ***** في حق المعقب ضده و الرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية إلى قبول مطلب التعقيب أصلا و النقض مع الإحالة.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) لدى المحكمة الابتدائية بالقصرين عارضا بواسطة نائبه انه على ملكه قطعة ارض

فلاحية مساحتها 12 هكتار بمنطقة ***** يحدّها قبلة ورثة ***** و جوبا ارض ***** و شرقا ارض ***** و غربا ارض ***** ، و قد انجرت ملكية

قطعة الارض له بموجب عقد بيع مؤرخ في 20/09/2002 مسجل بالقباضة المالية بالقصرين في 02/01/2004 الذي يفيد انه اشترى قطعة الأرض المذكورة من والده و قد استولى المطلوبون في الأصل (المعقبين الآن) على ما يقارب 4 هكتار من أرضه ، و طلب عملا بأحكام الفصول 40 و 87 و ما بعده و 128 من م م م ت الحكم تحضيريا بتسمية خبير في الفلاحة لتطبيق سند ملكيته و سماع بينته ثم القضاء تبعا لذلك باستحقاقه للعقار موضوع النزاع .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 6435 بتاريخ 2019/04/22 و القاضي ابتدائيا باستحقاق المدعي للعقار محل النزاع الموصوف بتقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير ***** في 2018/05/22 و بإلزام المدعى عليهم بتسليمه له شاعرا من كل الشواغل و حمل المصاريف القانونية عليهم و رفض الدعوى فيما زاد على ذلك .

فاستأنفه المطلوبون في الأصل طالبين نقضه و القضاء مجددا برفض الدعوى وأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المبين نصه بالطالع، فتعقبه المدعون في الأصل بواسطة نائبتهم الأستاذ ***** الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه مع الإحالة بناء على ما يلي:

المطعن الأول : خرق القانون (الفصول 2 و 62 و 64 و 67 و 325 من مجلة الالتزامات و العقود).

قولا بأنه خلافا لما ذهب إليه محكمة القرار المنتقد فان العقد سند القيام باطل بطلانا مطلقا لتضمنه بيعا لمنابات مشاعة تابعة بالملكية للمعقبين وهو ما انتفى معه السبب في التعاقد و صير العقد منذ بدايته ميتا عملا بمقتضيات الفصول 2 و 62 و 64 و 67 و 325 من مجلة الالتزامات و العقود ، و لئن كان العقد سببا مستقلا من أسباب اكتساب الملكية على معنى الفصل 22 من م ح ع إلا أن التمسك بالعقد لطلب الحكم بالاستحقاق مشروط بصحة العقد و صدوره ممن يملك الحق في النفويت في المبيع و ثبوت عدم خروجه بأي وجه من يد المتمسك بالعقد ، فقد ثبت ان المرحوم ***** والد المعقب ضده قد فوت في ملك غيره (المعقبين) ضرورة انه من الثابت توفر الشراكة فيما بينهم . مضيفا أن مساحة كامل العقار الذي خلفه المروث الجامع للمعقبين و المعقب ضده تمسح 50 هكتارا و مناب المرحوم ***** ***** ***** والد المعقب ضده لا يتجاوز 8 هكتارات الأمر الذي يستحيل معه أن يفوت له في 12 هك الأمر الذي يؤكد عقد المقاسمة المقدم صلب الملف بجلسة يوم 2021/02/02 بما يصير عملية الإحالة في حكم المعدوم و يكون البطلان في هذه الحالة جزاء مباشر رتبته المشرع دون حاجة لحكم المجلس الذي عليه التمهيص في

صحة العقد و التدقيق في صحة التعاقد بين المرحوم ***** و المعقب ضده مسالة أولية على القاضي مراقبتها في الصكوك المعروضة عليه و ترتيب اثر استبعادها و الالتفات عنها من حجج الخصوم و عدم ترتيب أي اثر عليه إذ لا نفاذ له أصلا و لا يتذرع بمناسبتها بمبدأ حياده لما لها من وقع في استقرار المعاملات و سلامتها وهو غاية المشرع في الحياد الايجابي ، مضيفا أن القضية الاستحقاقية موضوع الطعن الحالي سابقة لأوانها ضرورة أن مسالة بطلان العقد المدلى به من قبل المعقب ضده لا يمكن النظر فيه إلا في إطار دعوى مدنية مستقلة و لا يمكن النظر فيها في قضي استحقاقية و أن عدم قضاء محكمة القرار المطعون فيه ببطلان عقد البيع سند القيام لمخالفته الفصول المذكورة آنفا يجعل قرارها مخالفا للقانون.

المطعن الثاني : خرق أحكام الفصل 5 من القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 1964/04/04 و المنقح و المتمم بالقانون عدد 96 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/08/10.

قولاً بان محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت أن مطعن المعقب الآن المتمسك به لديها ببطلان البيع وقت إبرامه خلال سنة 2002 لا أساس له من القانون و مخالف للقاعدة القانونية المنصوص عليها بالفصل 538 من م ا ع المتضمنة أن " الممنوع قانونا لسبب معلوم يصير جائزا بزوال السبب " و أضافت انه لا شيء بملف القضية يفيد الصبغة الاشتراكية للعقار موضوع التداعي في الكل أو البعض، و خلافا لما ذهب إلىه محكمة البداية فان العقد سند القيام بقضية الحال محرر بتاريخ 2002/09/21 و موضوعه التفويت في قطعة ارض فلاحية مساحتها 12 هك كائنة بمنطقة ***** عمادة ***** معتمدية ***** ولاية ***** في حين أن تلك المنطقة هي ارض اشتراكية خاضعة للتحجير المنصوص عليه بالفصل 5 من القانون عدد 26 لسنة 1964 و علاوة على ذلك فان الصبغة الاشتراكية لكامل العقار موضوع التداعي ثابت من خلال شهادة حوز ارض اشتراكية مسلمة لابن المعقب بتاريخ 2009/07/13 من والي ***** و المضافة للاختبار ، كما لاحظ أن عقد البيع سند الدعوى باطل لمخالفته أحكام الفصل 5 من القانون عدد 28 لسنة

1964 المؤرخ في 1964/04/04 و المنقح و المتمم بالقانون عدد 96 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/08/10 باعتباره قد ابرم دون الحصول على رخصة خاصة من وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية وقد رتب القانون البطلان كجزاء للإخلال بهذا الشرط الشكلي لأن العقود الناقلة للملكية في الأراضي الاشتراكية تتوقف صحتها على الرخصة الإدارية و هذا أمر يهم النظام العام و على المحكمة أن تتمسك به من تلقاء نفسها و أن ترتب الآثار القانونية و بذلك أن تعتبر العقد واقعا تحت طائلة البطلان المطلق و تقضي تبعا لذلك باستبعاده و عدم اعتماده للحكم الاستحقاقى لفائدة المدعي ، و طالما أن عقد البيع كان باطلا لعدم امتثاله للشروط القانونية المستوجبة بالفصل 5 من القانون عدد 28 لسنة 1964 فان ما ترتب عنه من عقود باطلة مطلقا تطبيقا للقاعدة الأصولية التي مفادها ما بني على باطل فهو باطل و العدم لا ينقلب حتما و بالضرورة إلى الصحة و على قضاء محكمة القرار المطعون فيه ببطلان عقد البيع سند القيام لمخالفته أحكام الفصل المذكور فيه مخالفة صارخة للقانون.

المطعن الثالث: خرق الفصلين 45 و 47 من مجلة الحقوق العينية.

قولاً بأنه من الثابت في قضية الحال علاقة الوراثة بين المعقبين و المعقب ضده باعتبار أن المورث الجامع لهم هو المرحوم ***** و من الثابت بملف القضية أن التركة بقيت مشاعة بينهم و لا وجود لأي عقد مقاسمة بينهم إلى حد هذا التاريخ سواء رضائية أو قضائية و خلافا لما صرح به المعقب ضده عند التحرير عليه فانه لم تتم قسمة تركة المورث الجامع بل بقي كل شريك يتصرف في قطعة معينة و تبعا لذلك فلا يمكن لأي طرف منهم التمسك بالحوز إلا بعد الثلاثين عاما ، و من الثابت و حسبما تضمنه تقرير الاختبار و من تقرير التوجه أن موضوع التداعي يتمثل في ارض بيضاء صالحة للمرعى لم تستغل للحرث منذ أمد طويل أي انه لا وجود لا يحوز و تصرف به من أي طرف كان و من الثابت أن عقد البيع سند القيام (وهو عقد باطل) لا يمكن أن يكسب المعقب ضده حق الملكية لعدم ثبوت حوزة و لعدم تجاوز المدة القانونية للتقادم المكسب بين الورثة المنصوص عليها بالفصل 47 من م ح ع ، مضيعة انه يتحتم على المدعي في الدعوى الاستحقاقية إثبات توفر الحيابة المكسبة للملكية المنصوص عليها بالفصلين 45 و 47 من م ح ع وقد أكدت محكمة التعقيب في

عدة مناسبات على ضرورة ان تؤسس محكمة الاصل حكمها على اليقين القاطع للخصومة و ليس على الشك ، و خلافا لما ذهبت اليه محكمة القرار المطعون فيه فان حوز المعقب ضده ملتبس و مخالف لمقتضيات الفصلين 45 و 47 من م ح ع .

المطعن الرابع: خرق أحكام الفصل 96 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية.

قولاً بان محكمة القرار المنتقد اعتبرت أن بينة المعقب ضده و التي شهدت بثبوت التصرف لفائدته سالمة من القوادح وهو تعليل ضعيف هاضم لحقوق الدفاع ، إذ منذ سماع البينة من السيد القاضي المقرر صلب محكمة البداية قدح المعقبون في الشاهدان لقراءة بينهما و بين المعقب ضده و للعداوة الواضحة و تولى المعقب الأول القيام بقضية ضد الشاهد ***** و قد تمسك بالقدح و بان المعقب ضده هو زوج شقيقته و تكون شهادة الشاهدان صلب قضية الحال قاصرة و عاجزة على تثبيت حيازة المعقب ضده و استحقاقه لعقار التداعي و أن محكمة القرار المطعون فيه لما اعتمدت شهادة مقدوح فيها على معنى الفصل 96 من م م ت تكون قد خالفت القانون فضلاً على انه ثبت من تقرير الاختبار و من تقرير التوجه أن موضوع التداعي يتمثل في ارض بيضاء صالحة للمرعى لم تستغل للحراثة منذ أمد طويل أي انه لا وجود لأي حوز و تصرف به من أي طرف كان الأمر الذي يتضارب و تصريحات الشاهدين ***** و ***** اللذان اكدا ان العقار كان يتصرف فيه والد المعقب بالحراثة و السعي ثم واصل المعقب التصرف بالحراثة و الرعي بواسطة الأغنام و قد فند شهادتهما تقرير التوجه و تقرير الاختبار اللذان أجمعا ان موضوع التداعي يتمثل في أرض بيضاء صالحة للمرعى لم تستغل للمرعى منذ أمد طويل.

وحيث أجاب الأستاذ ***** في حق المعقب ضده قولاً أن المعقبين لا صفة لهم في قضية الحال باعتبار أن التصرف في الأصل يعود للمرحوم ***** و لم يقم في قائم حياته و لا ورثته بعد وفاته بمشاغبته مما ينفي عن المعقبين أي صفة في القيام ، مضيفاً انه ثبت من خلال جميع الأعمال و المتمثلة في سماع أطراف قضية الحال و الشهود و المعاينات المجراة من قبل الخبير و

تطبيق المؤيدات أن محل النزاع هو على ملك المعقب ضده في جميع قطعة الأرض وهو في الأصل على ملك والد هذا الأخير بموجب مقاسمة شفاهية رضائية مع أشقائه و استمر في التصرف فيها إلى تاريخ وفاته خلال سنة 2006 و قد اشتراها منه المعقب ضده بموجب الحجة العادلة المؤرخ في 2002/09/20 كما أكد الخبير المنتدب انطباق كتب الشراء على العين تمام الانطباق حدا و موقعا و مساحة ، كما لاحظ انه طبقا للقانون عدد 69 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/08/10 و للامر عدد 421 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/03/21 لم تعد العقارات الكائنة بجهة ***** خاضعة للتحجير المنصوص عليه بالفصل 1 من القانون عدد 28 لسنة 1964 مما يجعل المطعن المؤسس على بطلان البيع وقت إبرامه خلال سنة 2002 لا أساس له من القانون و مخالف للقاعدة القانونية المنصوص عليها بالفصل 538 من م اع المتضمنة أن الممنوع قانونا لسبب معلوم يصير جائزا بزوال السبب، مضيفا انه وفقا لمقتضيات الفصل 46 من م ح ع فان مدة التقادم تخفض إلى عشر سنوات إذا انجر الحوز بحسن نية بمقتضى عمل قانوني من شأنه أن تنتقل به الملكية و أن العقد تم إبرامه بتاريخ 2002/09/21 و بذلك فان مدة التقادم قد تجاوزت 16 سنة و فضلا على انطباق البيع سند الملكية على محل النزاع تمام الانطباق الثابت ذلك بالاختبار فقد شهدت البيئة السالمة من القوادح على ثبوت التصرف فيه لفائدة والد المعقب ضده ***** و من بعده هو كما تبين من اعمال التوجه و المعاينة على العين قرائن متضافرة على توفر صفة المالك في البائع وقت البيع و استمرار تملك المعقب ضده من بعده و طلب القضاء برفض مطلب التعقيب اصلا .

المحكمة

عن جملة المطاعن لترابطها و وحدة القول فيها:

حيث لا خلاف أن محكمة الموضوع حرة في فهم الوقائع المعروضة عليها ولها أن تستخلص منها من الوجهتين الواقعية والقانونية النتيجة السليمة والتي تراها منطبقة على النزاع شريطة التعليل السليم

المستمد من مما له اصل ثابت بأوراق الملف والمؤسس على أسانيد واقعية وقانونية صحيحة وعلى فهم وإدراك للمؤيدات وبمناقشة تصريحات الأطراف وفحصها والرد عليها بدلالات ثابتة ومعززة مما حوته مظاهرات القضية .

وحيث تبين بالرجوع إلى أسانيد القرار المطعون فيه أن المحكمة مصدرته انتهت إلى ثبوت استحقاق محل النزاع لفائدة المعقب ضده الآن و ذلك بعد أن ثبت لديها انطباق البيع سند الملكية على محل النزاع حدا و موقعا و مساحة كيفما انتهى إليه تقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير المنتدب *****
***** و تدعم ذلك بالحيازة السليمة المشهود بها لفائدته و لفائدة من انجر إليه منه الحق مورثه
***** بموجب البينة المتلقاة من قبل الشاهد ***** التي كانت سالمة من
القوادح و تكون بذلك قد أحسنت تعليل قضائها في هذا الخصوص بما له اصل ثابت بأوراق الملف و لا تثريب عليها في ذلك.

وحيث فضلا عن ذلك فقد ردت محكمة القرار المطعون فيه الدفع المتعلق ببطالان عقد البيع المؤسسة عليه دعوى الحال قولاً منها بانه استنادا إلى أحكام القانون عدد 69 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/08/10 المتعلق بتنقيح النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية و الأمر عدد 421 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/03/21 لم تعد العقارات الكائنة بجهة ***** خاضعة للتجوير المنصوص عليه بالفصل 1 من القانون عدد 28 لسنة 1964 و استخلصت من ذلك أن الدفع المثار لديها من هذه الناحية لا أساس له من القانون و مخالف للقاعدة المنصوص عليها بالفصل 538 من م ا ع الذي يقتضي أن الممنوع قانونا لسبب معلوم يصير جائزا بزوال السبب في اجتهاد سليم لفهم النصوص القانونية و ترتيب أثارها على الدعوى المعروضة عليها و تكون محكمة الحكم المطعون فيه و الحالة ما ذكر قد تعرضت إلى الدفعات التي تم عرضها عليها و تناولتها بالمناقشة استنادا إلى المؤيدات المعروضة عليها وكان فهمها للوقائع سليما وتعليلها مستساغا مؤسسا على ما له

اصل ثابت بملف القضية و أضحت المطاعن المثارة لا تعدو أن تكون جدلا موضوعيا يهدف إلى مناقشة محكمة القرار المنتقد في تقدير الأدلة المعروضة لديها و الموازنة بينها وهو ما يتجه معه ردها لعدم وجاهتها و القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

لهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 28 أكتوبر 2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارين السيدة ***** و السيد ***** وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحرر في تاريخه