

قرار تعقيبي مدني عدد 43097
مؤرخ في 8 أكتوبر 1996
صدر برئاسة السيد صالح المطوي

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني .

مادة : عيني .

مراجع : الفصول 64 و 538 و 580 و 581 و 242

من م.إ.ع والفصلان 22 و 45 من

م.ح.ع

مفاتيح : حيازة مكسبة ، عقود باطلة ، رخصة
الوالي ، وجود قانوني ، أثر العقد
الباطل .

المبدأ :

ان التصرف في أرض التداعي أكثر من
خمس عشرة عاما طبقا للفصل 22 من م.ح.ع
حسب عقد شراء يعتبر وجها من أوجه
إكتساب الملكية ولا يضر عدم الترخيص فيه
إداريا طبقا لأمر 4 جوان 1957 لزوال ما
أوجبه القانون بإيقاف مفعوله وذلك بإلغاء
رخصة الولاية بالمرسوم عدد 4 لسنة 1977
طبقا للفصل 538 من المجلة المدنية الذي
يقتضي أن (الممنوع قانونا لسبب معلوم يصير
جائزا بزوال السبب) علاوة على أن البيع لا
يصح إلا بكتب ثابت التاريخ عملا بمقتضيات
الفصل 581 من نفس المجلة وهو ما توفر في
قضية الحال .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من
الأستاذ محمد شقرون بتاريخ 18 أبريل 1994 .

في حق منوّيه :

المعقبين حسن بن علي بن صالح جماع وأحمد
وصالح ابني محمد جمعة بن علي جماع .

ضد :

مبروكة بنت محمد المناعي ووريدة وزهرة
وحبيبة بنات صالح بن إبراهيم المناعي .

طعنّا في الحكم الاستئنافي الصادر عن
محكمة الاستئناف بسوسة تحت العدد 19186
بتاريخ 1994/2/3 والقاضي بقبول الاستئنافين
الأصلي والعرضي شكلاً ورفض الأول موضوعا
وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به
الخ . . .

وبعد الاطلاع على الحكم المعقب والأسباب
التي انبنى عليها ومذكرة مستندات الطعن ورد
الأستاذ فتحي عبيد نائب المعقب ضدهن وبقية
الوثائق التي أوجب الفصل 185 من م.م.م.ت
تقديمها .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية
لدى هذه المحكمة والاستماع إلى شرح ممثلها
بالجلسة .

وبعد التأمل من كافة أوراق الملف والمداولة
طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع
أوضاعه وصيغته القانونية لذا فهو مقبول شكلا .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أثبتتها الحكم المتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المعقّين بقضية لدى المحكمة الابتدائية بالقيروان عارضين أنّ على ملكهم بوجه التّقدم المكسب جميع قطعة الأرض المبيّنة بالأصل وكانوا مكنوا مورث المعقّب ضدّه من التّصرف فيها على وجه الفضل ولما توفي استولى ورثته عليها بدون وجه لذا يطلبون إجراء بحث حيازي ثم الحكم باستحقاقهم لأرض التّداعي ورفع ايدي الخصيمات عنه مع الغرامة والمصاريف .

وتمسكت المدعى عليهم بشراء مورثهنّ لمحل النزاع من المدعى الأول ووالد المدعين الآخرين حسب حجتين عادلتين مؤرّختين في 29 جويلية 1972 .

وبعد استيفاء الإجراءات قضت محكمة البداية تحت عدد 3163 في 13 ماي 1994 بعدم سماع الدّعوى الأصلية الخ... استناداً إلى أنّ المدّعين لم يثبتوا حيازتهم القانونية لمحلّ التّداعي وقد أقروا بتصرّف مورث المدّعى عليهمّ فيه مدّة تربو عن العشر سنوات كما أفاد الإختبار المأذون به إنطباق كتبي شراء المورث المذكور على العين وهذا البيع الصّادر عن المدّعى حسن ومورث المدّعين الآخرين هو بيع ناجز عامل بين الطرفين ولو لم يرخص فيه إدارياً .

فاستأنفه المدّعون لدى محكمة الدّرجة الثانية التي قضت بحكمها عدد 17130 بتاريخ 16 جانفي 1992 بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد باستحقاق المدّعين لمحلّ التّداعي باعتبار أنّ البيع الصّادر لمورث المدّعى عليهمّ باطل لعدم التّرخيص

فيه من الولاية وأنّ البيّنة الحيازيّة أفادت تصرّف المدّعين في محلّ التّداعي المدّة القانونية لاكتساب حقّ الملكية بالتّقدم فتعقّبه المحكوم عليهمّ تحت عدد 33456 وبتاريخ 22 جوان 1993 قرّرت محكمة التّعقيب النقص مع الإحالة بناء على أنّ بيّنة المدّعى عليهمّ شهدت بتوفر أركان الحيازة القانونية في جانب مورثهنّ وانتقال الحوز والتّصرف إليهنّ من بعده وتدعّم ذلك بالبيع الصّادر عن المدّعي حسين ومورث المدّعين الآخرين وهو بيع ناجز وماض ولا تتوقف صحته على وجود التّرخيص الإداري لإلغاء رخصة الولاية وزوال السبب المبطل وبموجب ذلك أعيد نشر القضية لدى محكمة الإحالة التي قضت بحكمها المبين نصّه بالطالع اعتماداً على أنّ كتبي البيع بالحجة العادلة المحتجّ بهما من المدّعى عليهمّ هما عقدان صحيحان وملزمان للطرفين وناقلاً للملكيّة ولو لم يرخص في موضوعهما إدارياً لتوفر أركان صحتهما سيّما وان رخصة الولاية قد وقع إلغاؤها فضلاً على أنّ البيّنة الوطنية قد شهدت بالحيازة القانونية لمورث المدّعى عليهمّ وانتقال الحوز والتّصرف إليهنّ من بعده طبقاً للفصل 45 من م.ح.ع فتعقّبه الطاعنون ناسبين له بواسطة محاميهم :

أولاً : خرق أحكام الفصل 3 من أمر 4 جوان والفصل 325 من المجلة المدنية وضعف التّعليل المساوي لفقدانه :

قولاً بأنّ محكمة الدّرجة الثانية إعتبرت البيع المحتجّ به من الخصيمات صحيحاً والحال أنّه باطل لعدم التّرخيص فيه من الولاية وهذا التّرخيص شرط لصحة العقد .

ثانيا : تناقض الحكم المطعون فيه مع الحكم الاستثنائي عدد 17472 طبقا للفصل 175 من م.م.ت :

بمقولة أن الطاعنين تمسكوا بأن رفض الترخيص الإداري المشار إليه أرجع الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل التعاقد وان ورثة شريك مورث الخصيمات في محل التداعي قد اعترضوا على الحكم الاستثنائي عدد 17130 الصادر عن محكمة الدرجة الثانية ورفض مطلبهم لأن البيع باطل لخلوه من رخصة الولاية وبذلك فقد تواجد حكمان متناقضان كما أن البيئة الحيازية أفادت تصرف الطاعنين في محل الخلاف المدة القانونية لاكتساب حق الملكية بالتقادم.

ثالثا : هضم حق الدفاع وفقدان التعليل المؤدي لخرق الفصلين 45 و 49 من م.ح.ع :

ذلك أن تعاقد مورث الخصيمات لا يهم إلا نصف محل النزاع وعلى فرض صحة شرائه له فإن مدخله للعقار هو العقد وحينئذ فليس لورثته إلا أن يكسب بالتقادم خلافا للسند الذي حاز مورثهن بمقتضاه وأن يغيرن بأنفسهن لفائدتهن مبنى حوز مورثهن وبالتالي حوزهن عملا بأحكام الفصلين 45 و 49 من م.ح.ع لهذا يطلب المعقبون نقض الحكم المخدوش فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضدهن بأن المطاعن المثارة واهية وان الحكم المعقب أقام قضاءه على أساس صحيح واقعا وقانونا لذا يطلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة :

عن جملة المطاعن لتدخلها :

حيث يتبين من أسانيد الحكم المطعون فيه أن

المحكمة التي أصدرته بعد إستعراضها لوقائع القضية وأدلتها وما اسفر عنه البحث العيني استنتجت من مجموع ذلك في حدود إجتهادها أن الطاعنين لم يكونوا حائزين لمحل التداعي الحيازة المكتسبة لحق التملك لتفويت الطاعن الأول ومورث الطاعنين الآخرين فيه لمورث الخصيمات وغيره حسب حجتي عادلتين وهما عقدان ناجزان وحائزان لوجودهما القانوني طبقا للفصلين 64 و 580 من المجلة المدنية دون حاجة إلى ترخيص إداري الذي ألغي لاحقا فضلا على أن البيئة الوطنية أثبتت أن حيازة محل التداعي كانت في جانب مورث المعقب ضدهن ثم إنتقلت إليهن من بعده طبقا للفصل 45 من م.ح.ع وهو إستنتاج قانوني سليم يتفق مع أوراق القضية وما إنتهت إليه المحكمة في قضاءها طالما أن عقدي البيع المحتج بهما من المعقب ضدهن لم يطرأ عليهما ما ينهي مفعولهما أو يفسخهما بطلب من أي طرف وضلا ساربي النفاذ عاملين بين الطرفين منتجين لكل أثارهما التعاقدية والقانونية طبقا للفصل 242 من المجلة المدنية القاضي أن الإلتزامات التعاقدية المنشأة على وجه صحيح تقوم مقام القانون بالنسبة إلى منشئها ولا يجوز إلغاؤها إلا برضاها معا وواضح من الأوراق أن المعقب ضدهن ومورثهن من قبلهن قد تصرفوا في أرض التداعي بوجه الملكية منذ أكثر من خمسة عشر عاما إلى الآن طبقا للفصل 22 من م.ح.ع حسب عقدي الشراء المذكورين الفاقدين قانونا واللذين يعتبران وجها من أوجه اكتساب الملكية ولا يضرهما عدم الترخيص فيهما إداريا طبقا لأمر 4 جوان 1957 لزوال ما أوجبه القانون بإيقاف مفعوله وذلك بإلغاء رخصة الولاية بالمرسوم عدد 4 لسنة 1977 طبقا للفصل 538 من المجلة المدنية الذي يقتضي أن (المنوع قانونا لسبب

معلوم يصير جائزا بزوال السبب) علاوة على أن البيع لا يصح إلا بكتب ثابت التاريخ عملاً بمقتضيات الفصل 581 من نفس المجلة وهو ما توفر في قضية الحال وتأسيساً على ذلك فإن محكمة الدرجة الثانية لما قضت بالصورة المذكورة تكون قد علّلت قضاؤها بأسانيد سائغة قانوناً دون ضعف في التعليل أو مخالفة للقانون أو هضم لحقوق الدفاع وعليه فالمطاعن أضحت غير قائمة على أساس من الواقع والقانون ويتعين ردّها.

ولهذه الأسباب :

قرّرت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً وحجز معلوم الخطية المؤمن .
وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 8 أكتوبر 1996 عن الدائرة المدنية المترتبة من رئيسها السيد صالح المطوي وعضوية المستشارين السيدين فريد الحديدي وفاطمة الشيخ علي بمحضر المدعي العام السيد أحمد هديش ومساعدة كاتبة الجلسة الآنسة سنية العبادوي .
وحرّر في تاريخه