الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
عـ.41262 دد القضية
تاريخ القرار2026/02/16

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب مع ما يفيد خلاص المعاليم القانونية و المؤرخ في2022/01/21 تحت و المقدم من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب نيابة عن ورثة ***** بن ***** بن ***** ***** و هم أبناؤه : ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** محل مخابرتهم لدى ***** بن ***** بن ***** بن ***** ***** ***** القاطن*****

ضد:

1 ***** (بنت ***** بن ***** *****

2 (ورثة ***** بن ***** بن ***** ***** و هم ارملته ***** بنت *****
*****و أبناؤه : ***** و ***** و ***** و *****
القاطنين جميعا.*****

طعنا في الحكم العقاري عـــدد 32577 الصادر بتاريخ 2021/11/24 عن فرع المحكمة العقارية ***** في مادة المسح العقاري والقاضي بالتصريح بان المطلب وجيه وان جميع الاجراءات تمت طبق القانون وبان حقوق ***** بن ***** بن ***** ***** تونسي وقاطن***** و***** بن ***** بن ***** ***** تونسي وقاطن***** ثابتة على كامل القطع عدد 40-42-45-47-144 و تسجيلها لفائدتهما انصافا وعلى الشياع . كالتصريح بان حقوق ***** بن ***** بن ***** ***** تونسي وقاطن***** وكذلك حقوق ***** بنت ***** بن ***** ***** تونسية وقاطنة***** ثابتة على كامل القطعتين عدد 56-121 فينوب ***** 08 اسهم وينوب شقيقته ***** 01 سهم من تجزئة الكامل الى 09 أجزاء. و تسجيل القطع 40 و 42 و 45 و 47 و 144 لفائدة ***** و***** ابني ***** بن ***** ***** أنصافا بينهما وعلى الشياع. و تسجيل القطعتين 121 و 56 لفائدة ***** و***** ابني ***** بن ***** ***** وفق النسب التالية فينوب *****

08 اسهم وينوب شقيقته ***** 01 سهم من تجزئة الكامل الى 09 اجزاء وذلك طبق حالة العقار يوم تلقي التصريح

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغة نسخة منها للمعقب ضدهم بتاريخ 2025/06/27 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بن ***** بموجب المحضر المضمن تحت عدد 21041

و بعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام الفصل 357 مكرر و ما بعده من مجلة الحقوق العينية

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة و الرامية إلى طلب قبول التعقيب شكلا و أصلا و نقض الحكم المطعون فيه و إحالة الملف على فرع المحكمة العقارية ***** لاعادة النظر فيها بهيئة أخرى و اعفاء الطاعنين من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليهم.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية طبق أحكام الفصل 357 مكرر وما بعده من م.ح.ع مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها و من المطلب عدد م ع 32577 الواقع تلقيه في 2006/12/27 قيام ***** بن ***** بن ***** ***** ***** مولود في 03/18/ 1947 تونسي الجنسية بالتصريح طالبا في حقه بمعية ورثة والده تسجيل عقار يحتوي على ارض بيضاء كائن ***** يريد أن يطلق عليه في المستقبل اسم "البركة و يتفق والقطع عدد 40-42-45-47-56-144-121 من ***** والمنطقة حرف « **O** » من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة. وصرح الطالب بأن لا علم له بوجود أي تحمل ولاحق عقاري على الملك المطلوب تسجيله. و قدم المطلب وتمت اجراءات الاشهار طبق القانون و قد اثار المطلب معارضة كل من : ***** بن ***** ***** ***** و ***** بن ***** ***** ***** و ***** بن ***** ***** ***** كما اثار تداخل كل من:

*****بن ***** بن ***** ***** ***** و ***** بن ***** بن***** ***** *****

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية و استنادا الى ما باشرته المحكمة من أبحاث استقرائية مكتبية و عينية اصدرت المحكمة حكمها المشار اليه انفا بالطالع فتعقبه ورثة المعارض ***** بن ***** بن ***** ***** ***** بواسطة نائبهم الذي نعى بمستندات طعنه على الحكم المذكور خرق أحكام المرسوم عدد 3 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري، وخرق القانون بتحريف الوقائع، وهضم حقوق الدفاع، وضعف التعليل:

-المطعن الأول : بمقولة ان القطعة عدد 121 وهي " جندل في البعض، وبالنظر لطبيعتها الجندلية، فقد كان من المفروض أن تخضع لتحجير تكميلي، ليقضى في شأنها بإلغاء التحديد في ما هو جندل، كما كان الحال ووفق تعليل ومنطوق الحكم عدد 52554 بالنسبة القطعتين 165 و167، الذي له علاقة بهذا الملف وبالنظر لذلك، فقد بات قضاء المحكمة العقارية حاملا لتناقض جليّ مع ما قرّرت فيه موقفها في الملف الآخر ، علاوة على ما يحمله ذلك من تأكيد منها على عدم إمكانية مسح إلا العقارات الفلاحية، وفي ذلك حجة هي قائلة بها على خرق أحكام المرسوم عدد 3 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري،

-المطعن الثاني: بمقولة ان المحكمة قالت برجوع ملكية القطعة عدد 121 لخصوم المعقبين ، دون بيان مرجعها في ذلك، أي دون تحديد سبب التملك في إطار حكم الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية بما جعل حكمها فاقداً لسنده من الواقع وهو الواجب الوقوف عنده مع كلّ ما يستحقه من توضيح وتعليل، وحتى البينة التي أحضرها المحكوم لفائدتهم أثناء البحث الموطني موضوع التقرير المؤرخ في 2019/12/27 فقد تبين وجه القدح في الشاهدين بموجب القرابة الثابتة، وما كان تلقي مقالهما إلا على سبيل الإسترشاد، علاوة على ما كان عليه ما حدثا به من اقتضاب وعمومية وسطحية، بالنسبة للقطعة عدد 121. التي كان من الواجب التدقيق في وجه حيازتها وكيفية التصرف فيها، وذلك بالنظر لطبيعتها الجندلية، والتي ثبت تعذر إستغلالها إلا في الرعي.

-المطعن الثالث: بمقولة انه بالرجوع لأوراق ملف القضية وخاصة تقرير التوجّه المؤرّخ في 2019/12/27 ، الذي تقول المحكمة بالإستناد إليه في ما قضت ،به فخلافا لما عللت به حكمها من تجرّد في جانب معارضة المعقبين ، فإن المعقب ***** بن ***** بن ***** *****، قد بين سبب التملك له ولمن شاركه الإرث في أسلافه، وهو الشراء منذ 1835 ميلادي، والحيازة والتصرف أبا عن جد دون إنقطاع، حتى عشر سنوات قبل تاريخ الحكم المعقب، حتى أنه وبكل مصداقية، أقر لمورث المعقب ضدهم بملكية الجانب المحترث دون الجندل وحصر معارضته في الجندل أصالة عن نفسه وفي حق من شاركه الملكية والحيازة والتصرف، وهو ما أكده المدعو ***** بن ***** بن.***** ***** *****

-المطعن الرابع : بمقولة ان الحكم المنتقد، الذي من المفترض آنبناؤه على تقريرالتوجه المؤرخ في 2019/12/27 ، آنبني على حيثية يتيمة، متكرّرة، وعلى غاية من الإقتضاب وهي القول بثبوت رجوع الملكية في القطعة عدد 121 لكلّ من ***** ومورث بقية المعقب ضدهم ***** بن ***** ،*****، وبتجرّد المعارضات، وبإغفال معارضة المعقبين في شخص المعقب ***** بن ***** *****، الحاضر مع بينته بالشهادة في التوجه وهو تعليل وبالنظر للسالف بيانه أعلاه، محرّف للوقائع، وهاضم لحقوق المعقبين بأن أغفل معارضتهم

وسند الملكية الذي قدموه وبينة الحيازة التي أقاموها ، في ظل القدح بالقرابة الثابت في بينة خصومهم، ولا يمكن لهكذا مقال أن يشكل تعليلا مستساغا لمثل هذا الحكم المعقب، الفاصل في ملكية محل النزاع، والأحكام لا تحوز شروط صحتها إلا بتعليل مردود لما له أصل ثابت في أوراق ملف القضية، ودون إغفال لوسائل إثبات ودفوع الخصوم الجوهرية، وهو الأمر الذي يفتقر إليه الحكم المعقب بما بات حائلا حتى دون بسط الرقابة من قبل محكمة القانون على ما كان يفترض أن يتوفّر في حكم خاضع لمثل هذا الطعن. و انتهى نائب المعقب الى طلب القضاء بقبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بالنقض والإحالة.

المحكمة

عن الطعن المتعلق بالنظام العام و الذي تثيره المحكمة من تقاء نفسها

حيث صدر الحكم قاضيا بالتسجيل لفائدة ***** بن ***** بن ***** ***** في خصوص القطعة 121 موضوع الطعن في حين ثبت من حجة وفاته المضافة خلال هذا الطور انه متوفى منذ 2012/09/10 فضلا على ان التقارير المضافة في الملف الأصلي في حق المصرح قد قدمت في حق ورثته بما يجعل صدور الحكم بالتسجيل لفائدته رغم وفاته في غير طريقه لانتفاء الأهلية في جانبه

عن جملة المطاعن لترابطها ووحدة القول فيها.:

حيث تسلط الطعن بالتعقيب في حدود ما قضت به محكمة الحكم المطعون فيه بخصوص القطعة عدد 121فقط دون باقي القطع موضوع الحكم المطعون فيه

و حيث ان محكمة الحكم المطعون فيه قد عللت حكمها في خصوص القطعة محل الطعن بانه تبين انها في حوز ***** و ***** ابني ***** بن ***** ***** و بقيت المعارضات مجردة لخلو الملف مما يؤيدها واقعا و قانونا.

و حيث ان تعليل المحكمة لحكمها المطعون فيه قد ورد مقتضبا و فضفاضا و لا يؤسس لبيان ثبوت الحق في جانب المحكوم لفائدتهما كما لا يؤسس لبيان انتفاء الحق في جانب من رفضت معارضته كما ان المحكمة لم تتناول بالرد دفوعات المعقبين و لم تتناول بالدرس مؤيداتهم مما يورث حكمها ضعف تعليل و هضما لحقوق الدفاع موجبين للنقض جزئيا في حدود ماقضى به في خصوص القطعة عدد121.

وحيث يتجه إحالة ملف القضية لفرع المحكمة العقارية ***** لاعادة النظر فيه بهيئة أخرى في حدود ما تسلط عليه النقض

و حيث أفلح المعقبون في طعنهم واتجه إعفاؤهم من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليهم عملا بأحكام الفصل

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه جزئيا وإحالة القضية على فرع المحكمة العقارية ***** للنظر فيه مجددا فيما تسلط عليه النقض بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 16 فيفري 2026 عن الدائرة المدنية الثالثة و العشرون المتركبة من رئيسها السيد ***** ***** ***** وعضوية المستشارين السيدتين ***** ***** و ***** ***** و بحضور المدعي العام السيدة ***** ***** و بمساعدة كاتب الجلسة السيد ***** *****

حرر في تاريخه