الجمهوريــة التونسيــة
وزارة العـــــــدل
محكمــة التعقيــب +++++
عـ.2016-30181 ـدد القضيـــة
تاريخـــه :10 اكتوبر 2016
تلخيص المستشارة السيدة هندة العلاقي

الحمـد للّـــه وحده،

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم فـي مـن طرف الاستاذ "ح.ب" المحامي لدى التعقيب.

نيــابة عـن: ورثــة "ع.ص. ع" وهـم اولادهـا مـن زوجها المتوفي قبلها المرحوم "ع.م. ح" وهم "ف". و"خ" و"آ".

ضــد: "ب.ح.ب.ح" قاطن ببني حسان.

طعنـا فـي الحكم النهـائي الصـادر عن فـرع المحكمـة العقارية بالمنستير في مطلب المسح العقاري عدد 109545 بتاريخ 2015/05/18 والقاضي نهائيا:

أولا: برفض معارضة "ع.م.ع" لعدم جديتها.

ثانيـا: باعتبـار حقـوق المصـرح فـي حقـه ثابتـة علـى كامل موضوع التحديد وتسجيلها لفائدتـه وعلـى حالـة العقار يوم تلقي التصريح.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده.

وعلــى نســخة الحكـم المطعـون فيــه وعلــى جميــع الاجراءات والوثـائق المقدمـة حسب مقتضيات الفصل 357 من م ح ع .

وبعد الاطـلاع علـى ملحوظـات النيابـة العموميـة لـدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلـــي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 357 م ح ع وما بعده مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والاوراق التي انبنـى عليها تصريح المدعو "ا.ب.ح. ا.ح" في حق والده يلتمس تسجيل عقار يتمثل في ارض فلاحية بها زيتون كائن بعمادة بني حسان الشمالية معتمدية بني حسان ولاية المنستير يريد ان يطلق عليه في المستقبل اسم العيثة ويتفق والقطع عدد 178 و 179 و 180 و 192 و 261 و 262 و 292 من العمادة المذكورة والمنطقة حرف " D" من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة انجر له بموجب الشراء على عدة كرات خلال السبعينات بموجب عقود لم يعثر عليها لطول المدة ومنذ ذلك التاريخ والقطع في حوزه.

وحيث اثار المطلب معارضة "ع.م.ع" التي تمسكت بملكيتها لجزء من موضوع التحديد بموجب الارث في والدتها هنا حواس التي انجر لها بموجب قرار حل حبس "م. ح" في 1958/01/19.

وحيث تم اجراء بحث عيني بتاريخ 2015/04/27 وسماع الاطراف وبينتهم.

وبعد استيفاء الاجراءات والمرافعات قضت محكمة الحكم المطعون فيه بالقرار المضمن نصه. فتعقبه الاستاذ "ح.ب" الذي حل محله الاستاذ "ي. ح" المكلف بتصفية مكتبه نيابة عن المعقبين ناعيا عليه :

1/ ضعف التعليل المفضي الى تحريف الوقائع قولا ان الفصل 124 من م م م ت اوجب ان يتضمن كل حكم

تلخيص مقالات الخصوم و المستندات الواقعية والقانونية وان عدم الرد على الدفوع الجوهرية التي لها تاثير على وجه الفصل في القضية تعيب الاحكام وتجعلها مستهدفة للنقض وقد كان الحكم المطعون فيه ضعيف التعليل اذ انه لم يناقش دفوعات المعترضة التي تمسكت بانها شريكة في القطعة عدد 292 بمقتضى قرار تصفية الحبس عدد 524 وانها لم تفرط فيه بالبيع. اضافة الى ذلك فهي لم تتعرض الى التناقض الذي شاب تصريحات ابن المحكوم لفائدته اذ تمسك عند التصريح بان موضوعه يعود لوالده بالشراء منذ السبعينات في حين تمسك يوم التوجه على العين بان اصل الانجرار هو الارث والحيازة وقد ذهبت محكمة الحكم المطعون فيه الى القول ان اساس الحكم هو ثبوت حيازة الواقع في حقه التصريح للقطع وهو ما يتعارض مع تصريحات زوجة المستفيد من حكم التسجيل بان زوجها مريض وهي من تولت الحيازة منذ ما يزيد عن 40 سنة.

2/ الاساءة في تطبيق القانون قولا ان المعترضة اكدت للمحكمة ان القطعة عدد 292 موضوع التحديد مشمولة بوقف "م. ح.ح" الصادر في شانه القرار عدد 524 بتاريخ 1959/01/17 وان من بين المستحقين مورثة المعترضة وان هذه الاخيرة لم تفوت في اي جزء من منابها من القطعة المذكورة وقد خالفت المحكمة الفصل 581 من م ا ع والفصل 49 من م ح ع الذي ينص انه ليس لاحد ان يكسب بالتقادم خلافا للسند الذي حاز به كما خالفت المحكمة الفصل 47 من م ح ع.

3/ هضم حقوق الدفاع قولا انه بالاطلاع على اعمال التوجه وكذلك محضر التحريرات تبين انها مالكة لجزء من العقار بموجب قرار حل الاحباس الا ان المحكمة لم تقم باي عمل استقرائي لغاية التوصل لمعرفة المالك الحقيقي.

وانتهى الى طلب نقض الحكم العقاري المسحي المطعون فيه وارجاع القضية الى المحكمة العقارية بالمنستير للنظر فيها.

المحكمـــــة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها :

حيـــث لا جـــدال وأن الطـــابع الاســـتقرائي للإجـــراءات أمـــام المحكمـــة العقاريـــة يفـــرض علـــى القاضـــي المكلـــف القيـــام بجملـــة مـــن الاعمـــال المكتبيـــة والميدانيـــة لمعرفـــة المالـــك الحقيقـــي للعقـــار موضـــوع التصـريح وهـو نفـس الغـرض الـذي تسـعى المحكمـة الـى تحقيقـه وهـو توضـيح الحالـة الاسـتحقاقية للعقـار وتعيـين المالـك الحقيقـي لـه عمـلا بأحكـام الفقـرة الثانيـة مـن الفصـل 7 مـن المرسـوم عـدد 3لسـنة 1964 المـؤرخ فـي 20 فيفـــري 1964 المتعلـــق بالتســـجيل العقـــاري الاجباري .

وحيـث وترتيبـا علـى ذلـك فقـد كـان علـى محكمـة الحكـم المطعـون فيـه الاذن للقاضـي المقـرر بإتمـام جملـة مـن الاعمـال الاسـتقرائية لتوضـيح الحالـة الاسـتحقاقية للعقـار موضـوع التصـريح مـن قبيـل تطبيـق قـرار حـل حـبس "م. ح.ح" الصـادر تحـت عـدد 524 بتـاريخ 1959/01/17 .

وحيـــث أن عـــدم قيـــام المحكمـــة بالأعمـــال المـــذكورة للوصـــول الـــى الحقيقـــة ومعرفـــة المالـــك الحقيقـــي للعقـــار وتوضـــيح حالتـــه الاســـتحقاقية جعـــل حكمهـا خارقـا للقـانون ضـرورة أن المحكمـة لـم تبـين الاســـباب القانونيـــة والواقعيـــة الموجبـــة لـــرفض المعارضـــة المثـــارة واكتفـت بالإشـارة الـى عـدم جـديتها دون تبيـان لحقيقـة انتقـال الملكيـة للمصـرح بـل انهـا لـم توضـح سـبب اعتمادهـا علـى الحيـازة القانونيـة كسـبب للملكيـة دون الشـراء رغـم ان المصـرح افـاد ان الملكيـة

انتقلت له بموجب الشراء على كرات ليتراجع بعد ذلك ويتمسك بالحيازة مما اورث الحكم المطعون فيه ضعفا في التعليل وهضما لحقوق الدفاع واتجه تبعا لذلك نقضه واحالة القضية على المحكمة العقارية بالمنستير لاعادة النظر فيها مجددا بواسطة هيئة اخرى.

وحيث افلح الطاعنون في طعنهم واتجه تبعا لذلك اعفاؤهم من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليهم.

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة العقارية بالمنستير لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى واعفاء الطاعنين من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليهم. وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 10 اكتوبر 2016 عن الدائرة 23 برئاسة السيدة نازك كادة وعضوية المستشارين السيدتين ثريا بن منا وهندة العلاقي وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد شكري الدردوري وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة حنيفة السعيدي .

وحرّر في تاريخه،