

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع\*2014.18645 عدد القضية

تاريخه : 23 نوفمبر 2015

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم صحبة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 16

جويلية 2014 من طرف الاستاذ "م. م"

في حق :

(1) "ت. ب. م. ب"

(2) "ف. ب. ر. ب"

(3) "ب. ب. ف. ب"

ضد : "ر. ب. ع. ع"

طعنا في الحكم العقاري ع45401 عدد الصادر عن المحكمة العقارية فرع المهدية بتاريخ

20 ماي 2014 القاضي : نهائيا برفض جميع المعارضات وتسجيل كامل موضوع التحديد لفائدة

المصرح في حقه "ر. ب. ع. ع" وذلك على الحالة التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح.

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن واسبابه المبلغة نسخة منها الى المعقب ضده بتاريخ 13

افريل 2015 بواسطة عدل التنفيذ بالجم الاستاذة "و. ف" بمقتضى رقمها ع000189 عدد.

وعلى نسخة من الحكم المطعون فيه وعلى كافة الوثائق التي اوجب الفصل 357 ثالثا من م

ح ع تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات المدعي العمومي لدى هذه المحكمة الكتابية المؤرخة في 16

اكتوبر 2015 الرامية الى طلب النقض والاحالة والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شرائطه وصيغته القانونية وتعين قبوله من هذه الناحية.

### من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها ان مطلب التسجيل عـ45401 عدد الواقع تلقيه اثناء عمليات المسح العقاري الاجباري بتاريخ 12 اكتوبر 2009 من طرف المدعو "ف.ب.ع.ب.ص.ع" تضمن ان هذا الاخير التمس في حقه وحق شقيقه "ر" تسجيل عقار يحتوي على لوز كائن بمنطقة حرف "F" عمادة ..يريد ان يطلق عليه في المستقبل اسم "ع" ويتفق والقطعة عـ67 عدد من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة مستندا الى الشراء وادلى بعدة وثائق مضمنة بالملف وقد اثار المطلب معارضة "ت.ب" و "ب.ب.ف.ب" و "ف.ب"

وبعد استيفاء كافة الاجراءات اصدرت المحكمة العقارية فرع المهديّة حكما المضمن نصه بالطلع.

فتعقبه الاستاذ "م" في حق منوبيه ناعيا عليه :

### 1))خرق القانون :

قولا ان المصرح اقر بان اصل الملكية يعود الى "ر.ع.ب.ص.ب" الذي احاط بآرثه بعد وفاته سنة 1983 ابنه "ع.ر" وابنته "ف" وان من قام بالبيع لكامل العقار لفائدة "ض" هو "ع.ر" والحال انه يملك منابا شائعا بالاشتراك مع شقيقته "ف" ولم يدل بتنازل هذه الاخيرة ولم تطالب المحكمة "ع.ر" بمصادقة شقيقته على البيع في غياب القسمة بينهما بما يجعله قد باع مالا يملك هذا من جانب ومن اخر فان اعتماد المحكمة على توفر شروط الحيابة لا يستقيم ذلك ان الصبغة الاشتراكية قد رفعت على العقار بموجب الامر المؤرخ في 30 اكتوبر 1979 وان التصريح تم في 12 اكتوبر 2009 أي قبل انقضاء اجل 30 عاما المشتركة بين الورثة طبق الفصل 47 من م ح ع وفي ذلك خرق للقانون طالبا على ذلك الاساس النقض مع الاحالة.

حيث لم يرد المعقب ضده على مستندات الطعن ولم يكلف محاميا للغرض وتم ابلاغه بها

طبق القانون .

## المحكمة :

### عن المطعن الوحيد المتعلق بخرق القانون :

حيث لئن كانت محكمة الحكم المطعون فيه تتمتع بسلطة تامة في فهم الوقائع وتقدير الأدلة واستخلاص النتائج القانونية منها والتحقق من استيفاء الحيازة لشروطها القانونية دون رقابة عليها من محكمة التعقيب الا ان ذلك مشروط بان تكون الاسباب التي اقامت عليها قضاءها سائغة منطقا وقانونا ومستمدة مما له اصل ثابت بملف القضية ومن شأنها ان تؤدي الى النتيجة التي خلصت اليها في حكمها.

حيث اتضح بالرجوع الى مستندات الحكم المطعون فيه ان المحكمة التي اصدرته اسست قضاءها بالتسجيل لفائدة المعقب ضده على اساس التقادم المكسب الطويل طبق الفصل 47 من م ح ع بالنسبة للبائع الاول لموضوع التحديد "ر. ع. ب. ص. ب" والتقادم المكسب القصير طبق الفصل 46 من م ح ع بالنسبة للبائع الثاني "ع. ر. ب. ر. ب" وتواصل الحوز وضم المدة السابقة الى الحوز الحاضر الى حين التفويت في موضوع التحديد الى المعقب ضده "ر" وشقيقه "ف" طبق الفصل 48 من م ح ع دون ان تاخذ بعين الاعتبار سند ملكية البائع الاول "ر. ع" وشروط التقادم المكسب للملكية الطويل القصير وخاصة شرطي التقادم القصير الخاصة بالعقار موضوع التحديد هو في الاصل ذو صبغة اشتراكية رفعت عنه بموجب الامر ع-906 دد لسنة 1979 المؤرخ في 30 اكتوبر 1979 الذي اسنده وما اشمل منه على وجه الملكية الخاصة لفائدة ورثة "ص. ب" الذين من بينهم "ر. ع. ب. ص. ب" البائع الاول لموضوع التحديد دون اثبات لتنازل او مصادقة بقية الورثة المستحقين فيه بدليل معارضتهم ولا شك ان احتساب مدة التقادم المكسب للملكية لا تكون الا بداية من تاريخ رفع الصبغة الاشتراكية عن العقار ضرورة الصبغة الاشتراكية لا عبرة فيها للحوز ولا الحيازة وطالما ان التصريح قدم في 12 اكتوبر 2009 فان اجل انقضاء الثلاثين عاما مناط الفصل 47 من م ح ع لم يحل بعد اما ما يتعلق بشرطي التقادم المكسب القصير فانه بالنسبة للتصرف القانوني يستلزم بالضرورة توفره على عدة شروط حتى يعتد به سببا صحيحا ففضلا عن صدوره الى الحائز باعتباره خلفا خاصا وان يكون بطبيعته ناقلا للملكية لو انه صدر من المالك يجب ان يكون صادرا من غير مالك اذ لو انه صدر من المالك الحقيقي لنقل الملكية دون حاجة للبحث في التقادم المكسب القصير ولئن ذهبت اغلبية شراح القانون المدني وفقه القضاء الى اعتبار تصرف الشريك المشاع في جزء مفرز من العقار الشائع في حكم التصرف

الصادر عن غير مالك يمكن الاستناد اليه كسبب صحيح للتملك بالتقادم المكسب القصير الا انهم اشترطوا حسن النية عند الصادر له التصرف والمقصود بحسن النية هنا ان يكون الحائز وقت تلقي الحق يجهل انه يعتدي على حق للغير أي انه يعتقد انه يتلقى الحق من صاحبه وقد افترض القانون حسن النية في الحائز ما لم يقم الدليل على خلاف ذلك فيجوز لمن يتمسك ضده بالتقادم المكسب القصير ان يثبت مثلا علم الحائز وقت تلقيه الحق انه يعتدي على حق الغير وحسن النية او سوؤها مسالة واقعية يقدرها قاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة التعقيب على قضائها في ذلك شرط التعليل المستساغ منطقيا وقانونيا والعبرة في ذلك بنية الحائز نفسه الشيء الذي تجاوزه محكمة القرار المنتقد على الرغم من ان حسن النية يمثل الشرط الثاني الخاص للتقادم القصير مقترن بالحيازة بانتفائه يتعذر التمسك بالتقادم المكسب القصير وتمسك المعترضين به خاصة وان الصادر له البيع في 22 اكتوبر 1990 "ع. ر. ب" هو ابن الصادر منه البيع "ر. ع. ب. ص. ب" واحد ورثته يفترض انه على علم بان العقار موضوع التحديد ملك خاص لوالده او انه شريك مشاع فيه على الشيعاء فاذا كان يعلم انه شريك فمن الطبيعي جدا انه كان يعلم حين تلقيه الحق انه يعتدي على حق الغير وبالتالي سيء النية ولا يحق له التمسك بالتقادم القصير ولا الانتفاع باثاره القانونية ويترتب على ذلك ان العقود اللاحقة للتصرف القانوني الصادر له بتاريخ 22 اكتوبر 1990 والصادرة على التوالي بين "ع. ر" الى "ض. ز" بتاريخ 19 ديسمبر 2005 ومن "ض. ز" الى "ف. ب. ص. ع" بتاريخ 29 جويلية 2007 ومن "ف" المذكور الى "ر. ب. ع" بتاريخ 29 جويلية 2008 لا عمل عليها لان مدة التقادم المكسب القصير المقدرة بعشرة سنوات لم تكتمل بعد في جانب اصحابها اما اذا كان يجهل حين تلقيه الحق انه يعتدي على حق للغير بات حسن النية ورتب التقادم المكسب القصير اثاره ونقلت العقود على اللاحقة التصرف القانوني المذكور الملكية دون حاجة للبحث في التقادم المكسب القصير لصدورها من مالك.

حيث طالما اهملت محكمة القرار المنتقد البحث في سند ملكية "ر. ع. ب. ص. ب" واعتمدت احكام الفصول 45 و 46 و 47 و 48 من م ح ع المتعلقة بالتقادم المكسب الطويل والقصير وبين الورثة دون ان تتعرض الى شروطها القانونية العامة والخاصة والتحقق من قيامها وخاصة شرط حسن النية لدى "ع. ر. ب" الصادر له التصرف القانوني في 22 اكتوبر 1979 ولم تبرز الاسباب المقنعة التي اسست عليها قضاءها بما من شأنه ان يؤدي الى النتيجة التي توصلت اليها تكون قد خرقت القانون واستحق بذلك حكمها النقض بعد قبول المطاعن المثارة لجديتها.

## ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة العقارية بفرع المهديّة لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى واعفاء الطاعنين من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليهم.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 23 نوفمبر 2015 عن الدائرة المدنية 23 المتركة من رئيسها محمد الهادي الدعلول وعضوية مستشاريها السيدين توفيق الجريدي وجعفر الربعاوي بمحضر المدعي العمومي السيدة معز الريحاني وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه