

الجمهورية التونسية

الحمد لله

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*ع19283.2014دد القضية

تاريخه: 2015-11-23

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 15 جويلية 2014 والمضمن تحت عدد 154 من طرف الاستاذ "ع. م" المحامي لدى التعقيب.
نيابة عن : "ع. ب. ع. ر" اختار محل مخابراته بمكتب محاميه الاستاذ "ع. م".
ضد:

- (1) ورثة "د. ب. ح. ر" وهم زوجته "ح. ب. م. ب. ر" وابناؤه منها "ل" و"ع" و"ر" و"خ" و"ر" و"م" و"ج" و"س" و"م" و"أ" و"ح" و"ف" و"ي".
- (2) "ع. ب. ز. ط".
- (3) "س. ب. م. ق".

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية بالقيروان في مادة التسجيل الاجباري بتاريخ 2015-5-21 تحت عدد 44163 القاضي نصه نهائيا :
اولا : رفض جميع المعارضات المثارة بالملف لعدم جديتها .

ثانيا: باعتبار حقوق المصروح والمصرح في حقهم ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد وتسجيله لفائدتهم على الشيعاء فيما بينهم وطبق الجدول الاستحقاقى المضمن بنص الحكم وذلك على الحالة التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح .
وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها الى المعقب ضدهم بتاريخ 2005-6-15 طبق القانون .

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام الفصل 357 مكرر وما بعده من مجلة الحقوق العينية .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المؤرخة في 22-10-2015 والرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا مع الحجز .

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية المنصوص عليها صلب الفصل 357 مكرر وما بعده من مجلة الحقوق العينية واتجه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المخدوش فيه والاوراق التي انبنى عليها تصريح احد المعقب ضدهم الان "ع.ب.د.ب.ح.ر" لدى لجنة المسح الاجباري العاملة بالجهة في حقه وحق بقية ورثة والده ملتصقا بتسجيل عقار يحتوي على ارض بيضاء كائن بـ ... يتفق والقطعتين عدد 61 و عدد 62 من المنطقة حرف D من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة والمنجر لهم بموجب الارث في مورثهم "د.ب.ح.ر" المتوفي في 20-1-2001 والمنجر له بدوره بموجب الشراء من المدعويين "أ" و"ع" ابني "ع.ب" بمقتضى عقد البيع المحرر بالحجة العادلة في 3-2-1984 والخالص معلوم نقلة في 25-2-1991 والمنجر لهما بدورهما بموجب الارث في مورثهما "ح.ع.ب" و المقاسمة والمعاوضة مع بقية شركائه في الملكية بمقتضى عقد مقاسمة ومعاوضة محرر بالحجة العادلة بتاريخ 1-4-1975 و 17-5-1975 و 10-3-1982 وكذلك عقود المصادقة الخطية المضمنة بالملف والصادرة عن أبناء الشيخ "م.ب" وأدلى تدعيما لمطلبه المؤيدات التالية :

- (1) صورة من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 03-02-1984 .
- (2) عقد مقاسمة ومعاوضة محرر بالحجة العادلة في ثلاث أدوار 1-4-1975 و 17-5-1975 و 10 مارس 1982 .
- (3) أصل محضر تنبيه محرر بواسطة عدل التنفيذ "ف.ن" في 30-6-2004.

- (4) صورة من محضر استدعاء محررة بواسطة نفس عدل التنفيذ في 27-06-2005 .
- (5) حجة وفاة "د. ب. ح. ب. ع. ر." .
- (6) توكيل عادل مؤرخ في 12-10-2003 صادر عن ورثة "د. ر" لابنه "ع" .
- (7) تقرير اختبار محرر من الخبير "ط. ع" في 31-7-2004 تنفيذاً للاذن عدد 31694 الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بالقيروان في 23-7-2004 تم بموجبه تطبيق عقد البيع سند التصريح وتقرير الخبير "ن. ز" .
- (8) تقرير معد من الخبير "ن. ز" مؤرخ في 8-7-2005 .
- (9) اَشهاد محرر بالحجة العادلة في 13-11-2005 تم فيه التحرير على "ع. ق" .
- (10) كتب مصادقة خطي معرف عليه بامضاء "ع. ب. ش. م. ب" في 10-11-2005 .
- (11) كتب اداء شهادة خطي معرف عليه بامضاء "ع. ب. ع. خ" و"ح. ب. أ. ب. ج. ه" في 14-11-2005 .
- (12) كتب مصادقة خطي معرف عليه بامضاء "ع. ب. ش. م. ب" في 2-8-2005 صادق بموجبه على عقد البيع المحرر بالحجة العادلة في 3-2-1984 .
- (13) كتب مصادقة خطي معرف عليه بامضاء "ط. ب. م. ب. ع. ب" في 21-8-2005 صادق بموجب على ذات عقد البيع .
- (14) كتب مصادقة خطي معرف عليه بامضاء "ع. ب. ش. م. ب" في 26-10-2005 صادق بموجبه على نفس عقد البيع .
- (15) كتب مصادقة خطي معرف عليه بامضاء "س. ب. ش. م. خ" في 24-10-2005 صادق بموجبه على عقد البيع المذكور .

وحيث أثار المطلب الحالي معارضة كل من :

1- "س. ب. م. ب. م. ق" .

2- "ع. ب. ع. ر" وذلك حسب مكتوب معارضته المقدم بواسطة محاميه الاستاذ "خ. د" والوارد على كتابة المحكمة في 20-9-2005 والمضمن تحت عدد 5797 .

3- "ع. ب. ز. ب. ع. ط" وذلك حسب مكتوبه الوارد على كتابة المحكمة في 18-6-2007 والمضمن تحت عدد 08.

وحيث قدم المعارض "ع. ب. ع. ر" تدعيما لاعتراضه :

(1) عقد بيع خطي معرف عليه بالامضاء في 8-7-1995.

(2) صورة من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 29-11-1989.

وحيث قدم المعارض "ع. ب. ز. ب. ع. ط" تدعيما لاعتراضه:

(1) نسخة غير قانونية من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 29-03 و24 أبريل

1997 .

(2) صورة ضوئية من عقد بيع خطي معرف عليه بالامضاء في 10-8-1983 .

وحيث قدم المعارض "س. ب. م. ب. م. ق" تدعيما لاعتراضه المؤيدات التالية:

(1) نسخة غير قانونية من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 10-02-1972.

(2) صورة ضوئية من حكم استحقاقى عدد 3602 صادر عن المحكمة الابتدائية

بالقيروان في 20-4-1992.

(3) صورة ضوئية من حكم استحقاقى عد 4133 صادر عن المحكمة الابتدائية

بالقيروان في 20-06-1994.

(4) نسخة غير قانونية من قرار استئنافى مدني عدد 21355 بتاريخ 16-01-

1996 .

(5) صورة ضوئية من حكم استئنافى 3893 صادر عن المحكمة الابتدائية

بالقيروان في 12-4-1993.

(6) نسخة غير قانونية من حكم جناحي عدد 57272 صادر عن محكمة

الاستئناف بسوسة في 7-5-1988.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار اليه آنفا استنادا الى انطباق مؤيدات المصرح ومن معه على العقار موضوع التحديد انطباقا كلياً مما ينفي أي حجة للكتب المقدم من قبل المعارض "ع. ر" اما بالنسبة لمعارضة "ع. ز" فان موضوعها يتعلق بالملف عدد 44135 ولا بالملف الحالي في حين ان المعارض "س. ق" هو البائع للمعارض الاول "ع. ر" بتاريخ 8-7-1995 بينما يعود أصل التملك لفائدة أبناء "ب" ولا "ج. ق".

فتعقبه المحكوم ضده "ع. ب. ع. ر" بواسطة نائبه الاستاذ "ع. م" وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيه على الحكم المذكور ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع وتحريف الوقائع ومخالفة أحكام الفصول 40 و45 و46 من م ح ع والخطأ في تطبيقها وتأويلها وذلك على النحو التالي:

1- ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع وتحريف الوقائع :

قولاً أن الحكم القاضي بالتسجيل لم يشر الى مساحة العقار موضوع التسجيل ولا شكله فجاء خالياً من كل تحديد وتبيان بما يفقد الحكم سلامته وصحته ويشكل ضعفاً في التعليل .

ومن جهة أخرى فقد تمسك المعارض "س" (مصدر انجرار ملكية الموكل) بأن العقار المذكور هو في الاصل على ملك "ق" الذي فوت فيه لوالده "م. ق" بموجب حجة عادلة محررة بتاريخ 10-2-1972 الذي حازه بصفته مالكا حتى تاريخ وفاته سنة 1989 فانتمت الملكية والحيازة اليه وخلال سنة 2005 باعه لموكله المعارض "ع. ر" أي أن والده حاز العقار وتملكه قبل اجراء القسمة الذي تمسك بها المصرح بالملكية وقدم حجتها المحررة سنة 1975 .

وبالتالي فان ملكية سلف موكله في العقار سابقة على هذه القسمة ومن باب أولى سابقة على شراء مورث المصرح بالملكية باثني عشر سنة كاملة ومع ذلك لم تقف المحكمة عند هذه الدفع الجوهري ولم ترد عليها بل أنها حرقت الوقائع اذ جازمت القول بانه "تبين أن أصل الملك يعود لفائدة أبناء "ب" لا "ق" (هكذا) في حين أن حجة المقاسمة التي يستند اليها عقد مورث المصرح بالملكية كانت قد أبرمت بين "م.

ق" وأبناء "ب" علما وان هذه المقاسمة لا تسري في حق أشقاء "م. ق" لانهم لم يكونوا أطرافا فيها .

ومن جهة أخرى فان خلو حيثيات الحكم من إيراد مضمون أدلة الدعوى وأقوال الخصوم وشهودهم بشأن الحيازة المكسبة وشروطها القانونية ومدتها ومن ملخص نتيجة الاختبارين المشار اليهما بالحكم ومؤدى دعاوي الاستحقاق المرفوعة من مورث المصرح والتي خسرهما جميعها كل ذلك يحول دون بسط محكمة التعقيب رقابتها على وقائع الدعوى وظروفها وأدلتها وطريقة الاستدلال القضائي على منطوق الحكم بما يعرض الحكم الى النقض .

2- مخالفة أحكام الفصول 40 و45 و46 من م ح ع والخطأ في تطبيقها

وتأويلها:

قولا ان المرحوم "م. ق" اشترى العقار موضوع قضية الحال بموجب حجة عادلة محررة بتاريخ 10-2-1972 وحازه الى حد وفاته سنة 1989 فانتمت الملكية والحوز لابنه "س" الذي باعه لاحقا لموكله وقد أكد شهود عديدون ذلك عند تلقي المحكمة لشهاداتهم أصولا وبالتالي فإن ملكية المرحوم "م. ق" ثبتت بصفة نهائية بتاريخ 10-2-1982 (أي باكمال عشر سنوات) في مطلق الاحوال أي قبل إبرام عقد مورث المصرح بالملكية (3-2-1984) بسنتين وحتى عندما حاول هذا الاخير اللجوء الى ساحة القضاء الاستحقاقى بداية من سنة 1992 ردت قضاياه كلها لعدم ثبوت استحقاقه للعقار المذكور ومع ذلك انتهت المحكمة الى القول بعدم جديّة معارضة موكله ومن ورائه الشخص الذي انجرت عنه الملكية "س. ب. م. ق" وقضت باعتبار حقوق المصرح ومن معه ثابتة فجاء حكمها لا يخول من تعسف في الاستنتاج ومخالفة واضحة للفصول 45 و46 و40 م ح ع بما يستقيم معه طلب نقضه مع الاحالة .

المحكمة

عن المطعنين لارتباطهما واتحاد وجه القول فيهما :

حيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فقد عللت محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها تعليلا مستساغا واقعا وقانونا ومستمدا مما له أصل ثابت باوراق الملف .

وحيث بالرجوع الى الحكم المطعون فيه وجميع الاوراق المضمنة بالملف يتبين ان محكمة الموضوع اذنت باجراء جميع الابحاث الاستقرائية المكتبية و العينية المستوجبة وقام القاضي المقرر بتطبيق مؤيدات جميع أطراف الدعوى وسماع بينة مستفيضة للغرض واستخلصت النتائج القانونية المترتبة عن هذه الابحاث .

وحيث أن محكمة الحكم المطعون فيه لم تؤسس قضاءها على البينة التي تم سماعها على العين للقول أنها خالفة أحكام الفصول 40 و45 و46 من م ح ع وأخطأت في تطبيقها وتأويلها مثلما تمسك بذلك الطاعن بل أنها اعتبرت ان حقوق المصرح والمصرح في حقهم المعقب ضدهم الان ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد بموجب المؤيدات المدلى بها والتي انطبقت على العقار المذكور انطباقا كلياً حدا وموقعا ومساحة في حين أن البينة التي تم سماعها من طرف القاضي المقرر ليست الغاية منها تثبيت حق الملكية لفائدة المصرح ومن معه فهي ثابتة لمحكمة الموضوع بمقتضى العقود المدلى بها على معنى الفصل 22 من نفس المجلة بينما الغاية من سماع شهادة الشهود هي حماية حق القاصر والغائب على معنى أحكام الفصل 329 من م ح ع .

وحيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن كذلك فان الحكم المسحي القاضي بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لا يشير عادة الى مساحة العقار موضوع التحديد ولا الى حدوده مثلما هو الشأن في مادة التسجيل الاختياري ضرورة ان الاحكام المسحية تبنى على أمثلة وقتية ينجزها العون الفني تحت إشراف رئيس لجنة المسح الاجباري أما الامثلة النهائية فيتم اعدادها من طرف ديوان قيس الاراضي والمسح العقاري بعد صدور الحكم وبعد اجراء عملية الرفع الميداني .

وحيث اتضح أن جملة المطاعن ترمي الى مناقشة محكمة الموضوع في صحة ما اعتمده من العناصر لتبرير قضاءها وهو جدل موضوعي داخل في اجتهادها المطلق وليس لهذه المحكمة ان تنقض الاجتهاد بالاجتهاد طالما كان حكمها معللا تعليلا سليما مستمدا مما له أصل ثابت بالاوراق دون تحريف وخرق للقانون وهو ما كان متوفرا في قضية الحال واتجه بذلك ردها لعدم وجاهتها ورفض مطلب التعقيب أصلا .

ولهذه الاسباب:

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 23 نوفمبر 2015 عن الدائرة المدنية 23 المترتبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية المستشارين السيدين جعفر الربعاوي وثريا بن منا بحضور المدعي العام السيد معز الريحاني وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة منيرة المانعي .

وحرر في تاريخه -