س*ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل **الحمد لله**

محكمة التعقيب

ع*22471.2015دد القضية

تاريخه : 01 فيفري 2016

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 22 جانفي 2015 والمضمن تحت ع**22471**دد.

من طرف ***** : **** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : *****.

ضد : المكلف العام بنزاعات الدولة.

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية بتونس في مادة التسجيل الاختياري بتاريخ 27 نوفمبر 2014 تحت ع50930دد

القاضي نصّه نهائيا بقبول معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة ورفض مطلب التسجيل الاصلي وتسجيل العقار موضوع التحديد لفائدة ملك الدولة الخاص على الحال الذي كان عليها الطلب يوم تقديم المطلب برفض جميع المعارضات.

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها الى المعقب ضدّه طبق القانون.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المؤرخة في 28 ديسمبر 2015 والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة ملف القضية للمحكمة المركزية للبت فيه بتركيبة اخرى.

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية واتجه قبوله من هاته الناحية .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها الحكم المطعون فيه قيام المعقب حاليا بمطلب تسجيل تحت عـ52596ـدد في العقار الكائن ***** تمسح 46 هك و38آر و60ص وقد قدمت تدعيما لمطلبه رسم اشهاد حرره العدلان باريانة *** وجليسه في 14 جانفي 2006.

*البينة التي تدعم حوزه وتصرفه في العقار.

*الشهادة لدى عدلي الاشهاد باريانة**** و**** في 03 نوفمبر 2008 والتي يشهد بمقتضاها ***** سابقا انه منذ تعيينه كعمدة ل**** في جانفي 1993 الى غاية ديسمبر 2004 يعلم ان المتصرف الوحيد في العقار موضوع مطلب التسجيل.

*ومحضر جلسة انعقد في جانفي 2004 تضمن تحديد المساحات الفلاحية المستغلة من طرف فلاحي معتمدية **** شارك فيها كل من المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية باريانة ومعتمديته **** والاتحاد المحلي للفلاحة وصيد البحيري **** وقد تضمن قائمة اسمية الفلاحية للمالكين والمستغلين بعمادة **** وهم تحلهم من اصيلي هذه العمادة ورد فيها اسم طالب التسجيل ***** (العقب

حاليا) تحت عـ41ـدد مع بيان انه يتصرف في 20 هكتار فلاحي 080 هكتار خاصة أي ما جملته 100 هكتار وهي مساحة تزيد على مساحة العقار موضوع المطلب الحالي.

وقد قدمت بشان نفس العقار مطالب تسجيل اخرى اولها في التاريخ هو المطلب الحالي جزء من موضوع مطلب الطعن حاليا مع عدة مطالب اخرى وقد تضمنت جملة المطالب المقدمة عددي الاعتراضات منها اعتراض قدمه المكلف العام بنزاعات الدولة.

وحيث اصدرت المحكمة بتاريخ 25 جوان 2009 في المطلب المقدم تحت عـ50930ـدد حكما قاضيا برفض المطلب الاصلي وقبول معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة وتسجيل العقار موضوع التحديد عرضيا لفائدة ملك الدولة الخاص.

وقد تعقب الطاعن الان المعقب حاليا هذا الحكم تحت عـ41684ـدد كما تعقبه كل من ***** ومن معه تحت ع41515دد و***** وفي من معه تحت ع41514دد.

وقد قضت محكمة التعقيب بدائرتها 23 وبتاريخ 14 ديسمبر 2010 بضم تعقيب الطاعن الان والمعقب حاليا وتعقيب ***** ومن معه الى تعقيب ***** ومن معه عـ41514ـدد واصدرت في هذا الاخير حكما بالنقض واحالة الملف الى المحكمة العقارية بتونس التي قضت بتاريخ 27 نوفمبر 2014 وتحت عـ50930ـدد بقبول معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص ورفض مطلب التسجيل الالي كرفض جميع الاعتراضات وتسجيل العقار موضوع التحدي لفائدة ملك الدولة الخاص عل الحال التي كان عليها العقار يوم تقديم المطلب.

فتعقبه الطاعن بواسطة محاميه ***** ***** على الحكم المطعون فيه عدة مطاعن منهم :

•المطعن الاول : التناقض في سند الحكم :

بعد دراسة الرسوم الحوزية وان المحكمة قضت برفض المعارضات في جميع المطالب لثبوت رجوع ملكية العقار لوقف ***** الذي يرجع بموجب الامر المعلق المؤرخ في 31 ماي 1956 لفائدة ملك الدولة الخاص.

وانه ثبت من الابحاث المجراة ان مطلب التسجيل الحالي يشمل عـH84ـدد وعـH85ـدد وعـH83ـدد من المسحى العقاري لسهل مجردة الشغلي التي اقيمت في شانها الرسوم الحوزية عـ560ـدد و561 و562 الممسوكة سجلاتها بكتابة المحكمة العقارية بتونس وقد ثبت بهذه السجلات ان القطع المذكورة هي ملك وقف لوقف ****** ومخصصة كمرعى terre de parcours لجميع شاغلي هنشير رواد.

*وان وقف سيدي مدين هو من الاوقاف العامة التي ترجع ملكيتها للدولة بموجب تامر حل الاحباس المؤرخ في 31 ماي 1956.

*ان حيازة الدولة الملك الخاص للموضوع التحديد ثابتة بموجب المسح الاجباري الاداري التي اقيمت بموجبه امثلة القطع موضوعه وسجلا حوزيا محفوظا لكتابة المحكمة.

ويتضح من كل ذلك ان محكمة الحكم المعقب تصنف موضوع المطلب مرة في الملك العام للدولة ومرة اخرى في الملك الخاص للدولة ثم تحكم بتسجيله ملك الدولة الخاص وهي تعلم ان

كـلا مـن المـالكين يخضـع الـى نظـام خـاص وان اجـراء الملـك العـام لا تسـلط عليهـا التسـجيل اصـلا عمـلا باحكـام الفصـل 356 م ح ع وبمـا ان هــذا الســند فيــه تنــاقض وبالتــالي اخــلال بــالاجراءات الاساســية للاحكام وبالتالي موجب للنقض.

*المطعن الثاني : خرق احكام الفصل 2 م ح ع:

بقطـع النظـر عـن التنـاقض بـالمطعن الاول فقـد سـبق لمحكمـة التعقيـب ان اشـارت بقرارهـا الصـادر بـالنقض والاحالـة الـى انـه بـالاطلاع علــى مظروفــات الملــف وخاصــة الرســوم الحوزيــة عــ560 و561 و562 المتعلقـة بـالقطع عـH84ـدد وعـH85ـدد وعـH83ـدد مـن مسـح مجـردة السـفلي والتـي تتفـق مـع كامـل موضـوع التحديـد يتضـح ان هـذه القطـع هـي قطـع اصـلية بقيـت فـي تـاريخ المسـح المتعلـق بهـا كمرعـى لكافـة اهـالي الجهـة علـى عكـس مـا ذهبـت اليـه محكمـة الحكـم المنتقـد مـن كونهـا مسـالك وممـرات لبقيـة القطـع وبـذلك فهـي تنفـي كـل صـفة للعقـار مـن كونـه ملـك عامـا للدولـة وحتـى وان كـان كـذلك فهـو لا يتسـلط عليـه التسـجيل عمـلا باحكـام الفصـل 356 م ح ع المـذكور بالمطعن الاول.

وقــد قضــت محكمــة الحكــم المنتقــد بالتســجيل لفائــدة ملــك الدولـة الخـاص دون بيـان السـبب الـذي انجـرت لهـا بـه الملكيـة مـن بـين الاسـباب التـي نـص عليهـا الفصـل 22 م ح ع وهـي العـق والميـراث والنظام والالتصاق ومفعول القانون.

وان مــا حاولــت المحكمــة اعتمــاده مــن ان الدولــة لموضــوع التحديـد ثابتـة بموجـب المسـح العقـاري الاداري لا يكفـي لقيـام الحيـازة قانونـا وذلـك لان الحيـازة علـى فـرض قيامهـا بموجـب الغـاءات الاحبـاس

في سنة 1956 ورفع الحبسية عن جميع العقارات المحبسة وبالتالي المحبسة وبالتالي رفع مانع حوزها وتملكها تملكا خاصا فان هذه الحيازة التي يرجع تاريخ انطلاقها الى سنة 1956 يجب ان تكون متواصلة وغير معارضة بحيازة لاحقة للغير.

وان المحكمة قد قضت بالتسجيل لفائدة الدولة الملك الخاص على اساس الحيازة دون التثبت من وجودها وجون التثبت من الحيازة المعارضة لها تكون قد اقرت بالملكية للدولة بدون توفر وجه من وجوه احتسابها الوارد بها الفصل 22 م ح ع وتكون بالتالي قد خرقت هذا الفصل وهو ما يجعل حكمها عرضة للنقض.

المطعن الثالث : هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل:

قد ورد سند الحكم المعقب ان طالب التسجيل والمعترضين على المطلب استندوا الى الحوز والتصرف المكسب للملكية وقد اثبتت الابحاث عدم توفر اركان الحيازة المثبتة للملكية اضافة الى ان العقار نظرا لطبيعته كمرعى وتحديده من قبل لجنة المسح معلومة للاجوار والعموم وان هذا السند فضلا عن كونه يتناقض مع ما قضت به المحكمة من ان العقار في حيازة الدولة وقضت لها بالتسجيل على اساسه وهو نفس السند الذي استند الهي طالب التسجيل (المعقب حاليا) ويفيد اطراف النزاع فان المحكمة اهملت جميع المؤيدات التي تفيد بصورة قاطعة ان المعقب كان يتصرف في العقار وانه كان المتصرف الوحيد فيه منذ عشرين سنة بالسكن في جزء منه وبالحراثة والزراعة وتربيته الحيوانات في الباقي وهذه المؤيدات هي :

*رسم اشهاد حدده العدلان باريانة ***** وجليسه في 14 جانفي 2006.

*البينة التي تلقاها السيد القاضي المقرر يوم التوجه في 18 جوان 2008.

*الشهادة لدى عدلي الاشهاد باريانة ****** و****** في 03 نوفمبر 2008 والتي شهد بمقتضاها السيد ***** عمدة الحسيان سابقا انه منذ تعيينه كعمدة للحسيان في جانفي 1993 الى غاية ديسمبر 2004 يعلم ان المعقب حاليا هو المتصرف الوحيد في العقار موضوع مطلب التسجيل بالاضافة الى محضر جلسة انعقدت في شهر جانفي 2004 تضمن تحديد المساحات الفلاحية المشغلة من طرف فلاحي معتمدية قلعة الاندلس شارك فيها كل من المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية والاتحاد المحلي للفلاحة والصيد البحري وقد تضمن هذا المحضر قائمة اسمية للفلاحين المالكين والمستغلين بعمارة الحسيان وهو كلهم من اصيلي هذه العمادة ورد بها اسم المعقب تحت عـ41ـدد مع بيان انه يتصرف في 20 هكتار فلاحي و80 هكتار حماة ان ما جملته 100 هكتار وهي مساحة تزيد على مساحة العقار موضوع مطلب التسجيل مما يثبت تحوز منوبه اي المعقب دون تعدد اسماء المعارضين مثل ***** والسبب في هذا راجع الى ان هؤلاء المعارضين ليسو من اصيلي منطقة الحسبان ولا علاقة بالتالي بالعقار موضوع نطلب التسجيل.

وباهمال محكمة الحكم المنتقد لهذه المؤيدات التي تفيد بصورة قطعية ملكية منوبه اي المعقب حاليا تكون قد وصمت حكمها بهضم حقوق الدفاع وبالتالي بضعف التعليل وهو ما يعرضه للنقض.

المطعن : طلب النقض والتصدي.

وقد ورد سند الحكم المعقب ان النقض تسلط على عدم القيام بالاعمال الاستقرائية اللازمة من بحث ودراسة مؤيدات وبيانات مطالب التسجيل المجاورة لتعليل انفاء صفة المتصرف والحائز الفعلي والحقيقي للعقار عن جميع المدعين للملكية بموجب الحوز المكسب واجراء اشهار تكميلي على معنى الفصل 333 م ح ع.

وان المحكمة رغم صحة هذا السند الذي اوضحت فيه ان دور المحكمة العقارية هو البحث عن المالك الحقيقي في طل طور من اطوار النزاع ولو في صورة الاحالة بين محكمة التعقيب لاسباب شكلية بحته لم تقم شي من هذا سوى الاشهار التكميلي.

ويتضح من تفحص اوراق الملف وخاصة محضر الجلسة الاداري ان المتصرف الوحيد في العقار وبالتالي السالم الوحيد هو المعين في المطلب الحالي وان الطعن بالتعقيب تم للمرة الثانية ولغير السبب الاول وقد استوفى ملف مطلب التسجيل موضوع الطعن جميع الاجراءات والابحاث واضحى بذلك مهيا للفصل وهو ما يحق للمحكمة التصدي لاصل النزاع والحكم فيه بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض المعارضات وتسجيل العقار باسم المعقب حاليا طالب التسجيل في الاصل.

وطلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بالتصدي لاصل النزاع والحكم بنقض الحكم المعقب والقضاء من جديد برفض جميع المعارضات وتسجيل العقار باسم منوبه طالب التسجيل في الاصل واعفائه من الخطية والاذن بارجاع معلومها المؤمن اليه.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها :

حيث ومع التسليم بأن الطعن بالتعقيب كوسيلة طعن غير عادية في الاحكام لا يطرح امام محكمة التعقيب الا المطاعن القانونية التي تعيب الحكم فليس للطاعن ان يبدي ما شاء من اوجه الطعن وانما من واجبه ان يقيم الدليل على توفر حالة من الحالات التي بينها المشرع على وجه الحصر بالفصل 175 م م م ت دون الخوض في مسألة اجتهاد محكمة الموضوع في استنباط القرائن وتقدير الادلة التي تأخذها من مظروفات الملف.

وحيث بالرجوع لمظروفات الملف تبين ان الطاعن بواسطة محاميه قد قدم مطلبا تحت عـ52596ـدد يرمي في الاصل الى طلب تسجيل عقار كائن ***** تمسح 60ص 38آ 46 هـ.

وحيث قدمت في نفس العقار موضوع التحديد عدة مطالب وتنوعت اسانيدها وقد كانت كلها محل معارضة من طرف المكلف العام بنزاعات الدولة المعقب ضده حاليا.

وحيث اصدرت المحكمة بتاريخ 25 جوان 2009 حكما يقضي برفض المطلب الاصلي وقبول معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة وتسجيل كامل العقار لفائدة ملك الدولة الخاص وهو محل تعقيب وقد قضت بشانه حكما بالنقض والاحالة بتاريخ 14 ديسمبر 2010.

وحيث أعيد نشر القضية امام محكمة الاحالة بتاريخ 27 نوفمبر 2014 تحت عـ50930ـدد وتم اقرار حكم البداية استنادا الى ان محكمة الموضوع قد تناولت بالدرس جميع المطالب موضوع المعارضات الحتمية منها ومعارضة **** المعقب حاليا بواسطة محاميه ***** ***** واجرت الاجراءات التكميلية التي اقتضاها القانون وخلصت كلها الى ان موضوع التحديد بتمثل في القطع

H84 H85 H83 تبيّن وانها ممرات ومسالك للقطع المسحية المحكوم فيها بالتسجيل كما بقيت ملكيتها تابعة لوقف **** وتبعا لكل وقف **** من الاوقاف العامّة التي ترجع ملكيتها للدولة بموجب الامر 18-7-1957 المتعلق على الاحباس الخاصّة والمشتركة.

وحيث تمّت دراسة المطلب الطاعن الحالي ومن معه المستندين للحوز والتصرف المكتسبين للملكية فإنّه بالرجوع لتعريف مفهوم الحوز هو وضع مادّي سيطر به الشخص أو بواسطة على الشيء إلاّ ان فقه القضاء التونسي لم يجار هذا الاتجاه واشترط توفر العنصرين المادي والمعنوي للحائز حتى يتكون الحوز إذ اعتبرت محكمة التعقيب في قرارها تحت عـ5557ـدد بتاريخ 20 فيفري 1994 ان الحوز لا يكتسب صيغته القانونية الصالحة للمعارضة إلاّ إذا اجتمع فيه الركنان الاصليان له وهي المقيدة للتصرف المادّي والملكية وشبيهها التي لا يوجد ما ينافيها وهي ركنه الإعتباري أو المعنوي.

وحيث بالإضافة الى شروط الحيازة المتمسك بها الطاعن يجب ان تكون هذه الحيازة صحيحة وخالية من العيوب وقد وضع المشرع التونسي صلب الفصل 45 من م ح ع شروطا لاعتداء بالحوز حتّى ينتج أثاره القانونية وهي شرط الهدوء والاستمرار والوضوح والعلنية أي ان يكون الحوز مشاهدا وان يباشر الحائز حوزه على الملك وان يتصرف فيه كما كان ملكه الحقيقي فان اعترى هذا الحوز شيء كان مشوبا يعيب هذا الخفاء ولا يكون صالحا لكسب ملكية هذا الاخير كما يجب ان يكون الحوز بدون التباس.

ويستخلص مما سبق ان الحوز المدعي به من الطاعن يجب ان يكون خاليا من العيوب فعليا وقانونيا بنية التملّك ويكون تقدير هذه الصفات موكولا للسلطة التقديرية لمحاكم الاصل حسب الظروف الواقعية المحيطة بكل حوز.

وحيث ان الوثائق التي ثبتت حوز الطاعن في المطلب الحالي او الطاعنين في المطالب الأخرى تقدّمه الوثائق التي لحق بهن الطالب لنفسه المعقب حاليا وبالتالي لا تكون حجّة له طبق احكام الفصل 548 من م ا ع فإنّها تضمنت الى كون موضوع المطلب في القطع المسحية الموافقة للرسوم الحوزية 560 و 561 و 562 تابعة لحبس **** وهو معدّة كمسالك للمرور.

أمام عدم اثبات الحيازة القانونية والفعلية طبق مقتضيات الفصل 45 من م ح ع ع وثبوت رجوع موضوع التحديد لما تضمنته الرسوم الحوزية الممسوكة سجلاتها بكتابة المحكمة العقارية بموجب الامر العلي المؤرخ في 30 اوت 1954 لوقف ***** الذي يعد من الاوقاف العامّة التي ترجع ملكيتها للدولة بموجب قانون حل الاحباس المؤرخ في 31 ماي 1956.

وبذلك تعين رد جميع المطاعن باعتبار تضمنها لدفوعات واهية وغير جدية وباعتبار ان المحكمة قد احسنت تطبيق القانون في الطور الاول وطور الإحالة اجرت الاشهار التكميلي طبقا للفصل 333 م ح ع وتوصلت الى ان ملكية الدولة لموضوع المطلب ثابتة بموجب سند قانوني صحيح وثابت يندرج تحت طائلة الفصل 22 من م ح ع على عكس ما جاء بالمطعن المتعلق بخرق القانون.

اما في خصوص ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

فـإنّ المحكمـة عللّـت الحكـم المطعـون فيـه قضـاءها تعلـيلا سـليما واقعـا وقانونـا مسـتمدا ممّـا لـه اصـل ثابـت بـأوراق الملـف فـي صـحّة مـا اعتمدتـه مـن العناصـر لتبريـر قضـاءها وهـو جـدل موضـوعي داخـل فـي اجتهادهـا المطلـق ولـيس لهـذه المحكمـة ان تـنقض الاجتهـاد بالاجتهـاد طالمـا كـان حكمهـا معلـلا تعلـيلا سـليما دون تحريـف وخـرق للقـانون او افـراط فـي السـلطة وهـو مـا كـان متـوفرا فـي قضـية الحـال ممـا تعين معه رد هذين المطعنين.

ولهـاته الاسبـاب

قـررت المحكمـة قبـول مطلـب التعقيـب شـكلا ورفضـه اصـلا مـع الحجز.

وصـدر هـذا القـرار بحجـرة الشـورى بتـاريخ 01 فيفـري 2016 عـن الـدائرة المدنيـة الثالثـة والعشـرين المتالفـة مـن رئيسـها السـيد محمـد الهـادي الـدعلول وعضـوية المستشـارين السـيدين ثريـا مـن منـا والسـيد جعفـر الربعـاوي بحضـور المـدعي العمـومي السـيد معـز الريحـاني وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحـرر في تاريخـه