

أ/ط

الجمهورية التونسية

وزارة العدل وحقوق الإنسان

محكمة التعقيب

\*18585.2014 عدد القضية

تاريخه: 2015-04-13

تلخيص المستشار: جعفر الربعاوي

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في

2014/7/24 والمضمن تحت عدد 18 من طرف الاستاذ

المحامي لذي التعقيب والكائن \*\*\*\*\*

نيابة عن : مجلس \*\*\*\*\* في شخص ممثله القانوني مقره

\*\*\*\*\*

ضد :

1-\*\*\*\*\*

قاطن ب \*\*\*\*\*

2-المكلف العام بنزاعات الدولة

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية

بقبلي في مادة التسجيل الاختياري بتاريخ 28 ماي 2014 تحت

عد 4487 القاضي نصه نهائيا برفض جميع المعارضات لعدم

جديتها وتسجيل العقار موضوع التحديد لفائدة الطالب \*\*\*\*\*

وذلك على الحالة التي كان عليها العقار يوم تقديم المطلب

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة

منها الى المعقب ضده بتاريخ 2014/12/18 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  
2015/2/23 والرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب  
شكلا واصلا مع النقض والاحالة

### من حيث الشكل

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه  
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 اودرها الحكم المخدوش فيه  
والاوراق التي انبنى عليها تقديم الاستاذة \*\*\*\* في حق \*\*\*\*  
لمطلب تسجيل اختياري لدى فرع المحكمة العقارية بقبلي قصد  
تسجيل عقار كائن ب \*\*\*\* يحتوي على ارض بيضاء وهو خال  
من التحملات والحقوق العينية تبلغ مساحته النهائية 17229 م  
م وادلى تدعيما لمطلبه بالمؤيدات التالية :

### 1- عقد اسناد مؤرخ في 2013/1/11

وحيث اثار المطلب معارضة مجلس \*\*\*\* والمكلف  
العام بنزاعات الدولة و \*\*\*\*

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت  
المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار اليه انفا استنادا الى مجرد

جميع المعارضات المثارة وانطباق سند ملكية الطالب على العقار  
موضوع التحديد فتعقبه مجلس \*\*\*\*\* بواسطة محاميه الاستاذ  
\*\*\*\*\* وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية  
واجراءاتها نعيه على الحكم المذكور مخالفة احكام القانون عدد  
28 لسنة 1964 واحكام الفصلين 1104 من م ا ع و 87 من  
مجلة التسجيل والتامير وضعف البينة المدلى بها وذلك على  
النحو التالي :

### مخالفة احكام القانون عدد 28 لسنة 1964:

قولا ان العقار موضوع مطلب التسجيل بحدوده المعلومة  
يوجد بارض اشتراكية تابعة لمجموعة \*\*\*\*\* كما هو مبين بشهادة  
في صبغة ارض المظروفة بالملف الاصيلي والصادرة عن السيد والي  
قبلي تحت عدد 2014/27 بتاريخ 29 افريل 2014.  
وتم التاكيد في هذه الشهادة على انه لم يسبق لهذه  
الارض ان كانت موضوع اسناد او تفويت لاي كان  
وقد سبق للسيد المكلف العام بنزاعات الدولة في تقريره  
الموجه الى رئاسة فرع المحكمة العقارية بقبلي في 27 اوت  
2013 ان اشار الى هذه المسالة قولا بان " الابحاث الادارية  
انتجت ان العقار موضوع المطلب شمل جزءا من ارض اشتراكية  
الانتفاع لم تشملها اعمال التصفية "

وان مقتضيات القانون عدد 28 المؤرخ في 1964/6/4  
المتعلق بالاراض الاشتراكية ينص صراحة على ان هذه الاراضي لا  
تقبل التداول الا بعد اسنادها على وجه الملكية الخاصة ولا

يحصل ذلك الا بعد تحرير كتب اسناد لفائدة المنتفع من مجلس  
\*\*\*\*\* التابع للمجموعة والذي يخضع الى موافقة كل من مجلسي  
الوصاية المحلي والجهوي ومصادقة وزير املاك الدولة في حين ان  
طالب التسجيل لم يدل بما يفيد حصوله على اسناد تام الموجبات  
يخول له التملك بالعقار حتى يتسنى له المطالبة بتسجيله وتكون  
محكمة الاصل على هذا الاساس قد خالفت احكام القانون  
المتعلق بالاراضي الاشتراكية فيما قضت به

### مخالفة الكتائب المدلى بها للقانون : الفصل 1104

ممن م ا ع والفصل 87 من مجلة التسجيل والتامبر)

(-مناقشة حجية عقد الاسناد المؤرخ في

2013/01/11 ☺

قولا ان عقد الاسناد الذي استندت عليه محكمة البداية

لا يمكن الاعتداد به قانونا للاسباب التالية :

-لان \*\*\*\*\* الذي عرف نفسه بانه رئيس مجلس تصرف

دوز الشرقي يجب ان يخضع في اعماله لاحكام القانون المنظم

للاراضي الاشتراكية لسنة 1964 ولا حق له في اسناد الاراضي

التابعة للمجموعة التي يمثلها الا على اساس الشكليات التي

ضبطها هذا القانون او بموجب توكيل قانوني

-لانه لم يقع تقديم عقد الاسناد المؤرخ في

2013/01/11 وكذلك كتب التفويض المؤرخ في

2011/12/14 بالتسجيل بالقباضة المالية والحال انه لا يسع

المحكمة اعتماد الكتائب غير المسلحة طبق احكام الفصل 87

من مجلة التسجيل والتامبر

وتكون محكمة الحكم المطعون فيه لما اعتمدت على هذه الكتائب الفاقدة لحجيتها لاستجابة للمطلب قد خالفت القانون ويتجه نقض حكمها لهذا السبب

- لان \*\*\*\* الذي فوت في العقار بصفته وكيل العرش لا صفة في القيام بهذا العمل القانوني لان الوثيقة التي اعتمدها في تمثيل العرش الذي ينتسب اليه لا ترتقي الى مستوى الكتائب التي احترمت موجبات الفصل 1104 م ا ع المتعلق بالوكالة ضرورة ان وثيقة التفويض المؤرخة في 2011/12/14 لم تحترم الشكليات القانونية في التحرير لانها غير معرف بها امام مامور عمومي وغير مسجلة بالقباضة المالية فضلا على انها لم تعتمد على سجل موثوق به فيما يعرف "اسداس العبادلة".

### في ضعف البينة المدلى بها :

قولا انه استند طالب التسجيل على بينة متركة من شاهدين للدفاع عن موقفه وبالتامل في الشاهد الاول المدعو \*\*\*\* تبين انه من مواليد سنة 1986 (29 سنة) بمعنى ان سنه قد لا تسعفه بمعرفة الوضعية الاستحقاقية للعقار وانه لا وجود لبيان صلته بالعقار ولا بطلب التسجيل حتى تبين مدى جدية الشهادة التي ادلى بها

كما كانت شهادة الشاهد الثاني متطابقة مع شهادة الاول دون بيان صلة الشاهد بالعقار او بطلب التسجيل وان تغافل المحكمة عن ذكر المعطيات الاساسية المتعلقة بالشاهد وخاصة صلته بالمشهود لفائدته (طالب التسجيل)

والمشهود عنه (العقار علاوة على عدم استدعاء منوبه المعارض لتقييم ما لديه من قوادح تجاه الشهود ويجعل من هذه البيئة من قبيل شهادة المجاملات التي لا يعتد بها قانونا منتهيا الى القول ان الادلة تؤكد بان موضوع مطلب التسجيل تكتسي صبغة اشتراكية لا يمكن الاذن بتسجيله كما ان الوجه الاستحقاقى لطالب التسجيل ظل غامضا للاسباب السالف ذكرها ويتجه القضاء بنقض الحكم الابتدائي واعادة القضية الى المحكمة العقارية بقبلي للنظر فيها بهئة اخرى وطلب على اساس ذلك الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية الى فرع المحكمة العقارية بقبلي للنظر فيها بهئة اخرى واعفاء منوبة من الخطية

وحيث اجاب المعقب ضده بواسطة محاميه الاستاذ \*\*\*\*

بما يلي :

### عن الطعن شكلا:

**1- انه من المتجه القضاء برفض الطعن بالتعقيب شكلا**

**ضرورة :**

- ان الخصم وان كان طرفا في حكم التسجيل فالثابت :

- انه لم يدل بما يفيد صفته في المعارضة لدى محكمة

الموضوع

- انه لا مصلحة له في النزاع فالعقار ليس على ملك

المجموعة التي يمثلها وليست ارضا اشتراكية ولم يدل الضد باي

وثيقة في ذلك.

ومن المتجه القضاء برفض الطعن شكلا لخرق احكام

الفصل 19 من م م م ت

عرضيا جدا:وبغاية الاحتياط

عن مطلب الطعن موضوعا :

المطعن الاول : عن مخالفة القانون عدد 28 لسنة

:1964

قولا انه جاء هذا المطعن غامضا وفضفاضا ولم يبرز أي فصل من فصول القانون المذكور وقع خرقها وعليه جاء الطعن خارقا لاحكام الفصل 357 مكرر من م ح ع اذ يفترض بيان النص القانوني الواقع خرقه طبقا لاحكام الفصل المذكور مما يتجه القضاء والحالة تلك برفض الطعن لانعدام سنده القانوني علما وان الخصم قد تجاهل ان العقار الواقع ترسيمه ليس بارض اشتراكية وهو يعلم ذلك يقينا وفق ما يتضح مما يلي :

عن المقاسمة :

قولا ان العقار المسند لمنوبه هو عقار كان من مشمولات

ارض \*\*\*\* تمت مقاسمتها بين اولاد \*\*\*\*:

1-منطقة \*\*\*

2-منطقة \*\*\*\*

3-منطقة \*\*\*\*

4-منطقة \*\*\*\*\*

## 5-منطقة\*\*\*\*

وان تجاهل الخصم كل ذلك مردود عليه

## 2-عن انعدام الصبغة الاشتراكية للعقار:

قولا ان محضر تحديد الاراضي الاشتراكية المظروف بالملف يدحض مزاعم الضد ويتجه القضاء برفض الطعن ملاحظا بصفة عرضية انه خلافا لما جاء بمستندات الطعن فمنوبه بيده عقد اسناد وتمسك الخصم المعقب بخلاف ذلك مردود عليه بالثابت:

1-ان العقد الذي تم وفقه التسجيل من العقود الناقلة للملكية وفقا احكام الفصل 22 م ح ع الذي جاء به :  
تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقادم والالتصاق ومفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء ايضا

2-ان تمسك الخصم المعقب بخلاف ذلك مردود عليه لان منوبه لم يتعاقد مع غيره في ارض اشتراكية حتى يحاجه الخصم بذلك وحتى يتبنى ما كان تمسك به المكلف العام بنزاعات الدولة لدى المحكمة العقارية بفرع قبلي .

المطعن الثاني : مخالفة احكام الفصل 1104 من م ا

ع والفصل 87 من مجلة التسجيل والطابع الجبائي :/

قولا ان هذا المطعن لا جدية فيه خاصة ان منازعة الخصم في صفة المدعو \*\*\*\* منازعة لا سند لها ولقد ظلت

دفعاته من قبيل التشكيك دون أي اثبات وهو امر لا يمكن ان  
يطرح على محكمة قانون

وتضارب الخصم فيما يدعيه كذلك فمن ناحية يشكك  
في صفة الذي فوت لمنوبه بعقد لا شائبة فيه جاء مستوفيا كافة  
اركانه وفق احكام الفصل الثاني م ا ع علاوة على ان الاصل في  
الامور الصحة والمطابقة للقانون عملا بأحكام القاعدة القانونية  
الاصولية الواردة بالفصل 559 م ا ع ومن جهة اخرى يقر بصفته  
استنادا الى :

-عقد اسناد مؤرخ في 2013/1/11

-وتفويض مؤرخ في 2011/12/14

وان تعلق الخصم بخرق الحكم المعقب الفصل 87 من

مجلة التسجيل والطابع الجبائي مردود عليه لسببين

السبب الاول : ان العقد مسجل بمحول صفحته

(Recto) حسب مراجع التسجيل التالية : تاريخه

2013/1/15 عدد الوصل \*\*\* عدد التسجيل \*\*\*

السبب الثاني : للجدل القانوني فقط : انه لا علاقة مطلقا

باحكام التسجيل باسباب الملكية وفق احكام الفصل 22 م ح

ع

وان استخلاص معالم التسجيل امر يرجع الى ادارة الجباية

ولا يمكن بحال ان يعد شرطا لصحة العقد سبب الملكية وبالتالي

فانه لا يوهنه خاصة ان المشرع قد ابرز بصريح احكام الفصل

352 م ا ع متى كان يقوم الالتزام باطلا فلقد ورد به : "ليس

للالتزام الباطل من اصله عمل ولا يترتب عليه شيء الا استرداد  
ما وقع دفعه بغير حق بموجب ذلك الالتزام  
ويبطل الالتزام من اصله في صورتين الاتيتين :  
اولا: اذا خلا عن ركن من اركانه  
ثانيا : اذا حكم القانون ببطلانه في صورة معينة

### عن الطعن المتعلق بضعف التعليل :

قولا ان هذا المطعن يجادل اجتهاد محكمة الموضوع في  
اعتماد البينة وهو امر تختص به تلك محكمة الموضوع دون  
غيرها ولا رقابة عليها من محكمة القانون ولقد استقر فقه القضاء  
على ذلك

مما يتجه القضاء برفض الطعن ايضا مستخلصا :

- ان القرار المعقب في طريقه
- انه لم يخرق نصا قانونيا
- انه لم يحرف الوقائع
- انه قضى بما له اصل بالملف
- انه جاء معللا تعليلا سائغا في طريقه فسند ملكية منوبه  
لم يقع ابطاله او رميته بالتدليس وهو من اسباب الملكية كما سبق  
بيانه وطلب على اساس ذلك الحكم برفض الطعن موضوعا ان  
سلم شكلا

### المحكمة

عن المطعن الثاني المتعلق بمخالفة الفصل 87 من

### مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي

حيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فان عقد الاسناد سند ملكية المعقب ضده مسجل بالقباضة المالية بتاريخ 15 جانفي 2013 وصل عدد **M001959** وبالتالي لا مجال لتطبيق احكام الفصل 87 من مجلة معاليم التسجيل والطابع الجبائي وتعين رد هذا المطعن لعدم وجاهته .

عن المطعنين الاول والثالث لارتباطهما واتحاد وجه

### القول فيهما :

حيث انه لا جدال انه ولئن كان من حق محكمة الموضوع ان تعتمد ما تشاء من العناصر لتبرير قضاءها وهو داخل في اجتهادها المطلق وليس لهه المحكمة أي رقابة عليها الا انها مطالبة ان يكون حكمها معللا تعليلا سليما مستمدا مما له اصل ثابت بالاوراق دون تحريف وخرق للقانون

وحيث لما قضت محكمة الموضوع برفض المعارضات المثارة وتسجيل العقار موضوع التحديد لفائدة المعقب ضده الان دون تعليل ودون بيان سندها في ذلك ودون ذكر ملخص مقالات الخصوم والمستندات الواقعية والقانونية التي اعتمدها المحكمة يكون حكمها فاقدًا للتعليل ومخالفا لاحكام الفصل 123 من م

م م ت

وحيث انه كان على محكمة الحكم المطعون فيه القيام بجميع الابحاث الاستقرائية المستوجبة للوقوف على صبغة العقار

موضوع التحديد من خلال مكاتب ادارة الشؤون العقارية وتطبيق الامثلة المستوجبة ولا الاكتفاء بالبيانات المضمنة بكتب الاسناد سند ملكية المعقب ضده فضلا عن عدم المطالبة بالمصادقات المستوجبة والمضمنة بكتب التفويض المدلى بصورة شمسية منه وحيث انه لا جدال ان تعليل الاحكام لا يكون قانونيا وكفيلا بتحقيق المقصود منه الا متى انبنى على اسباب واضحة وسائغة وشاملة لاجوبة المحكمة عما اثير من دفعوع بصورة تقنع المطلع عليها بوجاهتها فان خلا من ذلك كان مستهدفا للنقض لخلوه من التسبب الكافي والتفاته عن وجاهة الرد عما اثير من دفعوع جوهرية واتجه بذلك قبول مطلب التعقيب اصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية من جديد على فرع المحكمة العقارية بقبلي لاعادة النظر فيها بواسطة هيئة اخرى

### ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على فرع المحكمة العقارية بقبلي لاعادة النظر فيها بواسطة هيئة اخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 13 افريل 2015 عن الدائرة المدنية 23 المترتبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية المستشارين السيدين جعفر الريعوي وثرثيا بن منا بحضور المدعي العام السيدة سعاد الشبار وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه