

ش/فد

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله

*16807.2014 عدد القضية

تاريخه: 2015/02/16

تلخيص المستشار جعفر الربعاوي

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 07 ماي
2014 من طرف الاستاذ ط ج المحامي لدى التعقيب والكائن مكتبه
ب 22 شارع *****

نيابة عن : ب ب ص ر قاطن *****

ضد : ح ب ط ب س قاطن *****

نائبه الاستاذ ل ن المحامي لدى التعقيب والكائن مكتبه بشارع

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية بقفصة
في مادة التسجيل الاختياري بتاريخ 2014/04/02 تحت عدد
11971 والقاضي نصه نهائيا :

أولا : برفض معارضة المكلف فالعام بنزاعات الدولة و ب ب ص
ر لعدم الوجاهة

ثانيا : باعتبار حقوق ح ب ب ح س بمعية ورثة والده

وبمعية كل من ع ب ع ب ع ب ع وأبناءها س و ا و ك وزوجها
المتوفي قبلها م ن م ا س ثابتة على كامل موضوع التحديد وتسجيله
لفائدتهم على الشيعاء فيما بينهم وطبق الجدول الاستحقاقي المضمن

بالحكم المطعون فيه والتمتم بقرار الاصلاح عدد 541 المؤرخ في
2014/7/3.

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب
ضده بتاريخ 2014/10/17 طبق القانون

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق التي اوجب
الفصل 357 ثالثا من مجلة الحقوق العينية تقديمها

وعلى ملحوظات النيابة العمومية المقدمة بتاريخ 2014/12/12
والمتضمنة طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا مع الاحالة وبعد
الاستماع لشرحها بالجلسة

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية
المنصوص عليها صلب الفصل 357 مكرر وما بعده من مجلة الحقوق
العينية لذا فهو مقبول من هذه الناحية

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها الحكم المطعون فيه والوثائق
التي انبنى عليها تقدم المدعو ح ب ط س بمطلب تسجيل اختياري لدى
فرع المحكمة بقفصة بواسطة محاميه الاستاذ ل ن قصد تسجيل العقار
الكائن ***** دائرة قضاء محكمة الناحية بها والذي يمسح 342 م م
وهو خال من التحملات والحقوق العينية ويريد الطالب تسميته "*****"
والذي اصبحت مساحته بعد التحديد 2048 م م وأدلى لتدعيم ملكيته
للعقار موضوع التحديد بالمؤيدات التالية :

1- نسخة مجردة من حكم مدني استحقاقى عدد
4810/2010 مؤرخ في 2010/10/4

2- شهادة في عدم استئناف الحكم عدد 4810 صادرة عن
محكمة الاستئناف بقفصة في 2013/6/3

3) نسخة طبق الأصل من كتب مقاسمة محررة بالحجة العادلة
في 1985/9/27 ، تضمن اجراء مقاسم رضاية بين كل من ط س و م ط
ت و ح س و بناتها وهن : ع و ق ، وي ، وت وز وف وز وم وخ بنات م
ل ب ح م ب ن ا في حقه وفي حق موكله م ن و م ر ، و ع و ر اع
و ب حسب التوكيل الممضى في 1985/08/08 والثاني في حقه وفي
حق موكله ح و م غ و ب و ا ز و م حسب التوكيل المؤرخ في
1985/09/19 ، وقد كان موضوع المقاسمة جنتي الربع الكائنتين
**** ، وتميز ورثة د ب بالمقسم القبلي بمساحة 2422 م م وتميز ورثة
ا ب ت بالمقسم الشرقي بمساح 726 م م وتميز ورثة م ص ب ح م
ب ن بالمقسم الجوفي بمساحة 4262 م م .

4) حجة وفاة صادرة عن ناحية قفصة في 1999/01/23
تخص المرحوم ط ب ح ب م س المتوفي بقفصة في 1999/01/23
تخص المرحوم ط ب ح ب م س المتوفي بقفصة في 1999/01/12
احاط بارثه زوجته د ب ت وابناؤها منه وهم س و س ج م ومن غيرها ح
و خ و و م ت و س و ن و ح و ر و خ و ج .

5) نسخة طبق الأصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في
2012/01/23 تضمن بيع ل ب م ن س في حقها وحق كل من ط و
ه و ا و م ف و ن بمقتضى توكيل خطي في 1991/07/17 الى
الطالب ح ط ب س جميع قطعة ارض بيضاء صالحة للبناء كائن ****

مساحتها 213.75 م م من مساحة جمالية قدرها 2057 م م انجرت الملكية للبائعين بالارث في والدهم م ن

(6) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2012/01/24 باعت بموجبه س ب ط ب م س الى الطالب ح س جميع قطعة ارض صالحة للبناء كائنة **** مساحتها 171 م م من مساحة جمالية تقدر ب 2057 م م انجرت الملكية للبائعة بالارث في والدتها ر س

(7) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2011/12/09 تضمن بيع ع ع ب ا س الى الطالب ح س جميع قطعة ارض صالحة للبناء كائنة **** مساحتها 342 م م من مساحة جمالية تقدر ب 2057 م م انجرت للبائع بالارث في والده

(8) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2011/09/06 باع بموجبها المدعو ع م ب ح س الى الطالب ح س جميع قطعة ارض صالحة للبناء كائنة بباب الرمل قفصة مساحتها 342 م م من مساحة جمالية 2057 م م انجر للبائع بالارث في والده

(9) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2012/02/02 تضمن بيع م ت ب ع ط في حقه وفي حق ف ز و س و م.ن و م.ع و ن و م الى الطالب ح س قطعة ارض صالحة للبناء كائنة **** مساحتها 171 م م من مساحة جمالية 2057 م م وانجرت الملكية للبائعين بالارث في مورثتهم م ب ا س

(10) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2005/4/25 تضمن بيع م ر ب ح م س الى الطالب ح س جميع قطعة ارض بيضاء صالحة للبناء كائنة **** مساحتها 342 م م من

مساحة جميلة 2057 م م انجرت الملكية للبائع بالارث في والده ح
س.

(11) صورة ضوئية من تقرير خبير عدلي مؤرخ في 2010/3/14
بناء على الحكم التحضيري الصادر عن المحكمة الابتدائية بقفصة
والقاضي باجراء بحث عيني في شان عقار كائن ***** (في النزاع
الحاصل بين المدعي ح س والمدعى عليه ب ر) وبعد المعاينة خلص
الى الاستنتاج التالي وان الحدود الواردة بمؤيدات المدعي تتجانس وواقع
محل النزاع حدا وموقعا الشامل ل342 م م .

(12) صورة ضوئية من نسخة مجردة لحكم (مدني) صادر عن
محكمة الاستئناف بقفصة في القضية عدد 1777 بتاريخ
1995/02/14 بين المستأنف ب ر المستأنف عليه ط ب ح ر س
قضت فيه باقرار الحكم الحكم الابتدائي (القاضي بدوره باستحقاق
المدعي لمحل النزاع)

(13) صورة ضوئية من حكم حوزي صادر عن محكمة الناحية
بقفصة عدد 1454 بتاريخ 1987/03/24 بين المدعى وهم ورثة م
ص ا و ط ب ح س و م ط ت في حقه وفي حق موكله والمدعى عليه
ب ر قضت فيه المحكمة ابتدائيا بكف شغب المطلوب عن محل
النزاع

(14) صورة ضوئية من محضر تنفيذ بتاريخ 1988/09/05
وبطلب من ورثة م ص ومن معهم ضد ب ر عملا بالحكم الاستئنافي
الحوزي الصادر عن المحكمة الابتدائية بقفصة 2687 بتاريخ
1988/0802 محلى بالصيغة التنفيذية وتام الموجب والقاضي باقرار
الحكم الابتدائي القاضي بدوره بكف شغب المطلوب عن محل النزاع

- 15) نسخة مطابقة للاصل من تقرير الخبير الفلاحي بقفصة في 1972/02/20 تم من خلاله تمييز المسمى ع ر ب ع ح عن بقية الورثة بمنابه في الارض البيضاء الموجودة بالجهة الجوفية من
- 16) حجة وفاة صادرة عن ناحية قفصة في 1991/07/27 تخص المرحوم م ن المتوفي بصفاقس في 1991/07/08 واحاط بارثه زوجته ع ب ع وابناؤه منها وهو س ، و ا وك ومن غيرها ل و ط و ه و ا و م ف و ن
- 17) حجة وفاة صادرة عن ناحية قفصة في 2011/11/09 للمرحومة ر س المتوفية بقفصة في 2011/10/22 أحاطت بارثها ابنتها س ب ط س
- 18) نسخة طبق الاصل من كتب توكيل خطي معرف بالامضاء في 02 جانفي 2014 وكل بموجبه كل من د س و ج س و س س المدعو ح ب لينوب عنهم ويقوم مقامهم فيما يتعلق بمناباتهم في قطعة الارض الموجودة ****
- 19) توكيل خطي معرف بالامضاء في 2014/01/09 وكل بموجبه ح ب ط س المدعو ح ب لينوب عنه ويقوم مقامه فيما يتعلق بمنابه في قطعة الارض الكائنة ****
- 20) توكيل خطي معرف بالامضاء في 2013/12/30 وكل بموجبه المدعو ر س المدعو ح س ليقوم مقامه وينوب عنه فيما يتعلق بمنابه في قطعة الارض الكائنة ****
- 21) نسخة مطابقة للاصل من كتب توكيل خطي معرف بالامضاء في 1999/06/05 وكل بموجبه كل من ف ز ، س م ن ، م ع ن ، م أبناء ط ط والمرحومة م س ، المدعو م ت ط لينوب عنهم

ويقوم مقامهم في اتمام جميع الاجراءات اللازمة عن بيع وغيره لمخلف
والدتهم م س

(22) صورة ضوئية من كتب توكيل خطي معرف بالامضاء في
1991/07/17 وكل بموجبه ورثة المرحوم م ن ب س اختهم ل لتقوم
مقامهم فيما تركه والدهم وكالة التصرف التام والمطلق

(23) حكم عقاري بالرفض صادر عن المحكمة العقارية بقفصة
تحت عدد 8313 بتاريخ 2008/06/04 والمطلب مقدم من المدعو
ب ر في العقار الكائن ****

II - في التداخلات :

حيث لم يثر المطلب أي تداخلات

III - في المعارضات :

حيث اثار المطلب المعارضات التالية :

اولا : معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة وذلك حب مكتوبه
الوارد على كتابة المحكمة في 2013/01/04

ثانيا : معارضة المدعو ب ر وذلك بواسطة نائبه الاستاذ ط ج
المحامي وذلك حسب مكتوبه الوارد على كتابة المحكمة في
2013/11/22 وادلى ب:

(1) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالحجة العادلة في
1985/04/12 تضمن بيع المدعو ك ل الى (المعارض) ب ر جميع
قطعة ارض صالحه البناء **** قفصة مساحتها 3000 م م

(2) نسخة طبق الاصل من عقد بيع محرر بالعادلة في
1992/9/27 تضمن بيع ب ر الى المدعو ع م ك قطعة ارض صالحه
للبناء كائنة **** مساحتها 400 م م

(3) شهادة نشر صادرة عن المحكمة العقارية بقفصة في القضية

عدد 8313

(4) حكم عقاري بالرفض صادر عن المحكمة العقارية بقفصة في

القضية عدد 3665 للطالب ط س (صادر بتاريخ 2000/05/10)

(5) نسخة طبق الاصل من كتب خطي بعنوان "قسمة بالتراضي "

معرف بالامضاء في 26 و 23 مارس 1993 تضمن اجراء قسمة رضائية

بين كل من م ب م ص ن و ف ارملة ح ن في حقها وفي حق ابنائها

والمالكين لقطعة الارض المشجرة زيتونا ونخيلاً (***) و *** و ****

في واحة قفصة فتميز م و ك **** وتميز م و ح ***** .

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة

الحكم المطعون فيه والمشار اليه آنفا استنادا الى تقدم المعارض ب ر

سابقا بمطليبي تسجيل عدد 8313 وعدد 11995 قضي فيهما بالرفض

لعدم ثبوت ملكيته خاصة وان البينة التي ادلى بها أرجعت الملك الى

دار**** وهم طالبوا التسجيل الآن فضلا على أن الطالب ح ب أدلة

بجملة بيوعات تفيد انتقال منابات ورثة دار ب لفائده . أما بالنسبة

للمعارضة المكلف العام بنزاعات الدولة فقد كانت مجردة مما استوجب

الحكم برفضها

فتعقبه المحكوم ضده ب ر بواسطة محاميه الاستاذ ط ج وورد

بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيه على الحكم

المذكور تحريف الوقائع وضعف المبنى والتعليل وخرق القانون وهضم

حقوق الدفاع وذلك على النحو التالي :

(1) تحريف الوقائع وضعف المبنى والتعليل :

قولاً انه بالاطلاع على الحكم المطعون فيه نجد بأن الضد المدعو ح ب ط ب هو الذي قدم بتاريخ 2011/10/28 في البداية مطلب في تسجيل عقار (ارض بيضاء صالحة للبناء) مساحتها 342 متر مربع وقدمتأييدا لطلبه نسخة مجردة من حكم استحقاق مدني عدد 4810 مؤرخ في 2010/10/04 ضد منوبه ب ر مع شهادة في عدم الاستئناف .

وانه وبالاطلاع على سند ملكية الضد التي قدمها تأييدا لدعواه تتمثل في حكم استحقاق وان هذا الحكم قد استند على عقد بيع مبرم بين الضد والمدعو ح س وبين المدعو م ب ح س أي بينه وبين عمه والذي ينص على ان ملكية البيع قد انجر للبائع م ر عن طريق الارث عن والده ح س وهو جد الضد المتري ولقد تبين ان المساحة المتبقية المنصوص عليها صلب عقد بيع مساحة 342 م م من جملة المساحة الجمالية.

وان المثير للدهشة والاستغراب انه بعد نشر الضد لهاته القضية عدد 11917 لم يكف بطلب تسجيل تلك المساحة المذكورة تنفيذاً للحكم الاستحقاقى سند دعواه والذي استند على حكم استحقاقى لمساحة قدرها 342 م م بل تجاوزها بكثير ليغمر كامل المساحة التي هي في حوز وتصرف منوبه وقدم مؤيدات اخرى خارجة عن مطل بالتسجيل ومبرمة لاحقا بعد نشره لمطلب التسجيل الاختياري موضوع دعوى الحال عقد بيع بالحجة العادلة مؤرخ في 2012/1/24 أي بعد نشر القضية ينص على شرائه لقطع ارض اخرى كائنة بباب الرمل مساحتها 213.75 متر مربع من المدعوة ل س والتي باعت له في حقها وحق موكلها اشقاؤها بمقتضى توكيل بخط أي توكيل غير رسمي ولا قانوني

باعتبار ان عملية البيع بالتوكيل يجب ان تكون بمقتضى توكيل رمسي محرر من قبل عدلي اشهاد طبق القانون ولم يكتف الضد بذلك بل قدم ايضا عقد بيع ثالث جديد بينه وبين عبد ع ع س ينص على شرائه لقطعة ارض اخرى مساحتها الجمالية 342رغم كونها انجرت لمالكها بالبائع المذكور عن طريق الارث عن والده كما قدم عقدة بيع اخرى محضرة بتاريخ 2011/09/06 باع بموجبها المدعو ع م ع الى طالب التسجيل قطعة ارض انجرت له بالاث عن والده مساحتها الجمالية 342 م م كما قدم حجة بيع اخرى مؤرخة في 2012/01/24 بينه وزبن س ح س هي شقيقته والتي باعت له مساحة اخرى قدرها 171 متر مربع انجرت لها بالارث عن والدتها ر وهو امر لا يستساغ لا منطقا ولا قانونا وهو ما يعد خرقا صارخا للقانون ولقواعد الاجراءات الآمرة المتعلقة بتسجيل العقار اختياريا

ملاحظا كذلك الى ان مطلب التسجيل قدم قدم من طرف شخص واحد منذ سنة 2010 استند فيه الضد على حكم استحقاقى يتعلق بمساحة محددة محكوم فيها لفائدته لا يتجاوز في مجملها 342 متر مربع ولقد عارضه منوبه الذي بادر كذلك بتقديم مطلب تسجيل لكامل القطعة التي تحتوي على هذا الجزء الذي طالب الضد في البداية بتسجيله ورسمت قضية في التسجيل تحت عدد 11995 ورغم المعارضة الحتمية الا ان جناب المحكمة المتعهدة بالنظر لم تضم المطالبين لبعضهما ولم تنظر فيهما بنفس الجلسة ولم تثبت من وجود هاته المعارضة الحتمية بل نجدها قضت برفض مطلب منوبه لغموض الحالة الاستحقاقية في نوفمبر 2013 وبعد ذلك قبلت مطلبه المكتوب بل ولم تقتصر على مطلب التسجيل وعلى ما هو مضمن صلب المطبوعة

التي تضمن مطلب الضد وامضائه للمطلب والذي طالب بتسجيل عقار والذي لا يتجاوز مساحته حسب الحكم الاستحقاقى 342 سند دعواه بل تجاوزت المحكم ذلك وقامت بتسجيل كامل مساحة العقار والذي يبلغ 2048 م م بعد لفائدة طالب التسجيل وبقية ورثة والده ولفائدة كذلك كل من ع ب ع ع و ابناؤها من زوجها المتوفي قبلها م ن ب س وهو امر مخالف للواقع وللقانون باعتبار ان القانون يفرض الالتزام بمطلب التسجيل والاقتداء به وعدم تجاوزه .

(2) خرق القانون :

قولا ان هذا الحكم مخالف للقانون والواقع والمنطق باعتبار ان المحكوم لفائدتهم لم يكونوا طرفا في القضية ولم يقدموا مطلب تداخل ولم يطالبوا بتسجيل اعقار أو جزء منه لفائدتهم ولم يتم اجراء تحديد وتحجير تكميلي في الغرض

وان هاته المحكمة قد تجاوزت في حكمها ما طلب منها في البداية صلب مطلب التسجيل والذي بالاطرع عليه نجده ممضي ومقدم من قبل طرف وحيد وهو المدعو ح س والذي طالب بتسجيل مساحة 342 م م وقدم تأييدا لدعواه حكم استحقاقى وبالتالي فلا يجوز قانونا تجاوز ما ضمن طلب مطلب التسجيل واعتماد وقبول عقود بيع اخرى لاحقة لمطلب التسجيل والحكم على مقتضاها واعتمادها رغم معارضة منوبه الجدية لها وتاكيد بان جميع العقار على ملكه وفي حوزة وتصرفه الفعلي وهو الذي يستغله ويتصرف فيه تصرف المالك في ملكه وهو ما اكده الحكم الاستحقاقى الذي استدعل به الضد لاثبات ملكيته حيث عاين الخبير المنتدب آنذاك بان هاته الارض مستغلة كمريض حيوانات وهي مسيجة من قبل منوبه ولذا فان الحكم القاضى بذلك قد تجاوز

القانون وخرق قواعد الاجراءات الآمرة عند عملية التسجيل من ذلك الإشهار وغيره من الاجراءات التي تهم النظام العام ولذا فمن المتجه نقضه وارجاع القضية الى محكمة قفصة لاعادة النظر فيها بهيئة أخرى فكيف يتم تجاهل معارضة منوبه الحتمية وفي المقابل اعتماد جميع وثائق الضد منها توكيل غير قانونية وعقود بيع لاحقة لمطلب التسجيل ومحركة بعد نشر هاته القضية والاستناد عليها واعتمادها كوسيلة اثبات قاطعة والحكم على مقتضاها لصالح دعوى الضد مع اطراف اجنبية عن هاته القضية وهو ما يعد كذلك تحريفا للوقائع وتجاوز السلطة من قبل المحكمة المتعهدة بالنظر .

(3) هضم حقوق الدفاع :

قولاً انه قدم منوبه مجموعة من المؤيدات الى جانب تقديمه لمطلب تسجيل في الاثناء ورغم وجود معارضة حتمية من طرف منوبه وتأكيد لسان الدفاع على ذلك ومطالبته لجناب المحكمة بضرورة ارجاع القضية الى الطور التحضيري والتحرير على الطرفين وعلى بينة منوبه الا ان جناب المحكمة تجاهلت كل هاته الدفوعات ولم تجب عنها بل اقتصرت فقط على رفض معارضته وتسجيل كامل العقار لفائدة كل من طالب التسجيل وبقية الورثة الذين لم يتدخلوا ولم يوكلوا الضد ويكلفوه بذلك ولم تكلف نفسها مؤونة الاجابة عن كل هاته الدفوعات كما تغافلت عن الحكم التحضيري القاضي بمراجعة المؤيدات المقدمة من قبل ا ضد والمؤيدات التي قدمها منوبه وقضت لصالح طالب التسجيل مع اشخاص غرباء لم يتم ادخالهم بصفة قانونية في القضية مما جعل حكمها ضعيف المبنى والاساس وخارقاً للقانون محرفاً للوقائع وهاضماً لحقوق الدفاع ومستوجباً للنقض وطلب على اساس ذلك الحكم بقبول مطلب التعقيب

شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه وارجاع ملف القضية الى المحكمة العقارية بقفصة لاعادة النظر فيه بهيئة أخرى
وحيث أجاب المعقب ضده بواسطة محاميه الاستاذ ل ن بما يلي:

أولا : بخصوص انجرار الملكية :

قولاً انه انجرت ملكية منوبه للارض على النحو التالي : بموجب كتب مقاسمة عدد 482 صحيفة 145 بتاريخ 1985/09/27 بين ط ب ح س ومن معه وهم ر ب ح س و ع ب ح س و م ن ب س و ع ب اس و م ي اس و ر ب اس و م ط ب ا ت و ح ب ا ت و ع ب رع وقد ميزت ورثة دار س بالمقسم القبلي الذي ينوبهم

واصبحت حدود منابهم على النحو التالي: قبلة ملك م ص ب سابقا ، جوبا طريق ، شرقا طريق غربا ملك ع ح ومساحة العقار 2422 م² وهي المساحة التي تنطبق على قطعة الارض موضع مطلب التسجيل وحيث تواصل حوز السالف ذكرهم بالعين المشاهدة وبالحكم الحوزي الصادر لفائدتهم بتاريخ 1987/3/24 عن محكمة ناحية قفصة صلب القضية عدد 1454 والقائم بها ورثة س والقاضي بكف شغب المدعي ب ب ص ع عن محل النزاع وقد وقع اقرار الحكم المذكور استئنافيا صلب القضية عدد 2687 وقد تم تنفيذ الحكم المذكور بواسطة الاستاذ ع ب ع حسب رقيمه عدد *** بتاريخ 1992/9/5

وبالرغم من الاحكام الصادرة والمذكورة آنفا عمد المطلوب للرجوع الى الشغب بعد التنفيذ فصدر ضده الحكم الجزائي عدد 41104 بتاريخ 1993/5/18 والاقضي نهائيا حضوريا بثبوت ادانة

المتهم من اجل ما نسب اليه وسجنه مدة خمسة ايام وتغريمه لفائدة
القائم بالحق الشخصي بخمسين دينارا من اجل الرجوع للشغب بعد التنفيذ
وامام كل هذه الاحكام حاول الخصم تسجيل العقار وذلك
بتقديمه لمطلب التسجيل تحت عدد 8313 بتاريخ 2010/6/4
فتمت القضية بالرفض وقد ورد صلب حيثيات الحكم ما يلي :

"حيث ثبت ان طالب التسجيل ب ب ص ر اشترى موضوع
مطلب التسجيل من شخص غير متحوز ولا علاقة له بموضوع التحديد
وان معارضة ح س في خصوص القطعة لها اساس ثابت من حيث اصل
الاستحقاق"

وبعد رجوع الخصم للشغب في مناسبة رابعة قام منوبه بقضية
استحقاقية وصدر لفائدته حكم استحقاقى عدد 4810 بتاريخ
2010/10/4 يقضي باستحقاق المدعي لمنابه على الشيع الممثل في
342 م 2 المبين بتقرير الاختبار المجرى بواسطة الخبير المرحوم م خ
في 14 مناس 2010 .

وحيث قدم صلب القضية كل المؤيدات التي تثبت ذلك
وامام كل هذه المصطلحات الواقعية المؤيدة باحكام واختبارات
فانه لا يمكن الطعن بتصريحات لا تمت للحقيقة وبالتلاي فان انجرار
ملكية العقار لفائدة منوبه مسالة ثابتة بصفة فعلية

ثانيا : بخصوص الرد على مطعن المتعلق بتحريف الوقائع

وخرق القانون :

قولاً أنه ورد صلب الاعمال الفنية للخبير العدلي في الشؤون
العقارية صلب القضية الاستحقاقية عدد 4810 الصادر الحكم فيها
لفائدتنا ما يلي :

ان الحدود الواردة بعقدة البيع المبرمة بتاريخ 12 افريل 1985
(صحيفة 268 عدد 617) لفائدة الخصم لا تنطبق والحدود الموقعية
للعقار كما ذكر السيد الخبير بانه لا يمكن تطبيق عقد البيع المبرم بتاريخ
1992/9/20 صحيفة 349 بين المدعي ب ب ص ر بصفته بائعا
والمدعو ع م ب ح ك باعتبار ان قطعة الارض التي تم التفريط فيها تنتدج
في عموم الارض موضوع البيع الاصلي لفائدة المدعى عليه ب بتاريخ
1985/4/12 صحيفة 268 واليت لا تتطابق حدودها الموقعية مع
محل النزاع كما ذكر السيد الخبير أن الحدود الواردة بعقد البيع المبرم
بتاريخ 12 افريل 1985 صحيفة 268 عدد 617 لفائدة المدعي ب ر
ب ص لا تتطابق والحدود الموقعية لمحل النزاع ولا وجود لأي محل
للسكن فوق العقار موضوع النزاع وهو امر يتوضح من خلاله ايجاد فكرة
ملكية وحق انجرار ملكية وهمي بينه وبين البائع وهو ما يعد تحيلاً
ومغالطة وتحريفاً للحقيقة كما ان الشاري ع م
لم يقيم باستغلال العقار ولا ابنائه منذ تاريخ الشراء الموافق ليوم
1992/9/20 وهو امر واقعي لجأ اليه الخصم للتضليل وطالما ثبت
الاستحقاق بموجب قضية استحقاقية وقع سماع اطراف النزاع بخصوصها
وبعد ان اثبت الاختبار المذكور مدى انطباق حجج منوبه ع لى العقار
ومدى بعد مؤيدات الخصم على قطعة الاض ابتدائيا واستثنافيا
وطالما ثبت بمطلب التسجيل بمناسبة اجراء التوجه وسماع
الشهود ملكية منوبه لقطع الارض
كما وقع اصلاح الخطأ الذي تسرب في المساحة بالرائد الرسمي
عدد 34 بتاريخ 2012/4/27 اذ كانت المساحة 342 م م والصواب
هو 1582 م م

وبالاعتماد على كل ما سبق ذكره فانه لا يوجد أي معطى مثير
للدهشة او الاستغراب بل ان كل الوقائع التي وقع اثارها كانت مؤيدة
بعقود تنطبق على محل النزاع بشهادة الخبراء والشهود وتحير السيد
القاضي المقرر

وبالاعتماد على كل ما سبق ذكره فان الحكم المطعون فيه كان
سويا وفي طريقه ومن المتجه رفض مطلب التعقيب وطلب على اساس
ذلك قولاً ما يقتضيه القانون بخصوص مطلب التعقيب من الناحية
الشكلية ورفضه أصلاً

المحكمة

عن جملة المطاعن لارتباطها واتحاد وجه القول فيها :

حيث انه لا جدال انه ولئن كان من حق محكمة الموضوع أن
تعتمد ما تشاء من العناصر لتبرير قضاءها وهو داخل في اجتهاده المطلق
وليس لهذه المحكمة أي رقابة عليها الا أنها مطالبة ان يكون حكمها
معللاً تعليلاً سليماً مستمداً مما له اصل ثابت بالاوراق دون تحريف وخرق
للقانون

وحيث لما قضت محكمة الموضوع برفض المعارضتين المثاريتين
وتسجيل العقار موضوع التحديد لفائدة طالب التسجيل المعقب ضده
الآن وبقية ورثة والده بمعية على من ع ب ع ب و ابناؤها س و ا و ك و د
بنت ع ب م ش دون تعليل ودون بيان سندها في ذلك يكون حكمها
فاقداً للتعليل ومخالفاً لاحكام الفصل 123 من م م م ت

وحيث وبالرجوع الى جميع الاوراق المضمنة بالملف تبين ان
طالب التسجيل المعقب ضده الآن تقدم بمطلب تسجيل لخاصة نفسه

تعلق موضوعه بقطعة ارض مساحتها 342 م م بحدودها وقد تمت جميع الاشهارات المستوجبة على اساس تلك م المعطيات عدا ادراج اصلاح خطأ بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية تعلق بمساحة العقار التي اصبحت 1582 م م ولا يوجد بالملف أي توضيح لسبب هذا الاصلاح الا ان الحكم المطعون فيه قد صدر بالتسجيل لفائدة الطالب وجملة من الاطراف الاخرى وتعلق بمساحة قدرها 2048 م م دون تعليل ودون بيان سند المحكمة في ذلك .

وحيث اقتضى الفصل 345 من م ح ع أنه "اذا كان مطلب التسجيل غير مقبول بالنسبة لكامل العقار او لم يتضمن مطلب التسجيل الحالة القانونية بالضبط فان المحكمة العقارية تأذن بتعديل التحديد والمثال أو القيام بعملية اشهار جديدة مع مقابلة التحديد او بدونها

وآجال الاعتراض تفتح من جديد بموجب هذا الاشهار وابتداء من تاريخ ادراجه بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية او ادراج ختم عمليات مقابلة التحديد إن صدر الحكم بها "

وحيث أن مطلب التسجيل لم يتضمن الحالة القانونية للعقار موضوع التحديد طبق مضمون حكم التسجيل ولم تبين محكمة الحكم المطعون فيه المراكز القانونية لبقية المحكوم لفائدتهم هل هم معارضين أم متداخلين كما لم تأذن المحكمة بالاشهارات التكميلية المستوجبة وما يترتب عنها من فتح آجال جديدة للاعتراض مما يجعل حكمها مخالفا للقانون ومستوجبا للنقض

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على فرع المحكمة العقارية بقفصة لاعادة النظر فيها بواسطة هيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 16 فيفري 2015 عن الدائرة المدنية 23 المترتبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية المستشارين السيدين جعفر الربعاوي وثريا بن منا بحضور المدعي العام السيدة سعاد الشبار وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي

وحرر في تاريخه