الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العـدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

***عـ18409.2014ـدد القضيــة**

تاريخـــه :2016/01/04

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم صـحبة بطاقـة خـلاص المعـاليم القانونية بتاريخ 2014/07/31 من طرف الاستاذ "م. ح. ل" المحامي بالقصرين.

في حق ورثة "ف. ع" وهم:

1- "م. ع"

2- "س. ع"

3- "و. ع"

4- "ب. ب. ا. ع"

5- ورثة "م. ع" وهم "و" و "ر" و "ن" و "ف" و "ب"

6- ورثة "م. ع" وهي ابنتها "س. ع"

7- ورثة "ي. ع" وهو "ف. ع"

ضد

1- "ط. ب. ع. ب. ا. ع "

ينوبه الاستاذ "ر. ح" المحامي بالقصرين

2- المكلـف العـام بنزاعـات الدولـة فـي حـق وزارة امـلاك الدولـة و الشـؤون العقارية المعين محل مخابرته بمكاتبه الكائنة بعدد 3 و 5 نهج نيجيريا تونس

طعنـا فـي الحكـم العقـاري عـدد 6747 الصـادر مـن المحكمـة العقاريـة فـرع القصرين بتاريخ 04 جوان 2014 القاضي نهائيا:

اولا رفض اعتراض المكلف العام بنزاعات الدولة لتجرده.

ثانيا رفض اعتراض ورثة "ف. ب. م. ب. ح. ع" لعدم جديتها .

ثالثا اعتبار حقوق طالب التسجيل ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد و تسجيله لفائدته بمفرده طبق حالة العقار يوم تلقي المطلب.

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن و اسبابه المبلغة نسخة منها الى المعقب ضدهما فالاول بتاريخ 16 اكتوبر 2015 بواسطة عدل التنفيذ بالقصرين الاستاذ "م. م" حسب رقيمه عدد 805 والثاني بتاريخ 19 اكتوبر 2015 بواسطة عدل التنفيذ بتونس الاستاذ "ر. هـ" حسب رقيمه عدد 18692.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق التي اوجب الفصل 357 ثالثا من م ح ع تقديمها.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات الطعن المقدمة من الاستاذ "ر. ج" عن الطاعن "ط. ع" الى كتابة المحكمة بتاريخ 27 اكتوبر 2015 .

وبعد الاطلاع على ملحوظات المدعي العمومي لدى هذه المحكمة الكتابية المؤرخة في 09 ديسمبر 2015 الرامية الى طلب النقض والاحالة.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي

من حيث الشكل

حيث ان مطلب التعقيب في جانبه الموجه ضد المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية يفتقد للمصلحة ضرورة ان الحكم تم برفض المعارضة ولم يحكم له بالتسجيل مما يتجه رفض التعقيب شكلا عملا باحكام الفصلين 14 و 19 من م م م ت كما جاء المطلب فيما زاد على ذلك و ضد من سوى المكلف العام مستوفيا لجميع شرائطه و صبغة القانونية واتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها ان مطلب التسجيل الاختياري المقدم الى كتابة المحكمة العقارية فرع القصرين

بتاريخ 2012/03/17 من الاستاذة "ض. ا" المحامية بالقصرين في حق طالب التسجيل المدعو "ط. ب. ع. ب. ا. ع" تضمن طلبها في حق منوبها تسجيل العقار المتكون من ثلاثة قطع ارض فلاحية مساحتها 16 هكتار و 83 ار و 15 ص يحده القطعة الاولى شمالا طريق عام ورثة "ع. ح" وجنوبا "م. ك. ح" وغربا "هـ.ع" و يحد القطعة الثانية شمالا "ا. ع" وشرقا "ر. ع" و "ق. ع" وجنوبا طريق عام وغربا "ب. ع" و يحد القطعة الثالثة شمالا "ب. ع" وشرقا ورثة "ص. ح" وجنوبا طريق وغربا "هـ. ع" جميعها كائنة .. ولاية القصرين مستندا الى الهبة من والده المحررة بتاريخ 2010/12/07 والحوز والتصرف وقد اثار المطلب معارضة ورثة "ف. ب. م. ع" المقدم بواسطة الاستاذ "ص. ع" المحامي بالقصرين بمقتضى المكتوب الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 2012/06/29 المتضمن معارضة منوبيه على كامل العقار ومعارضة "ب. ع" بواسطة محاميه الاستاذ "ع. م" المحامي بالقصرين بمقتضى مكتوبة الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 2014/04/04 تضمن تسجيل كامل العقار لفائدة منوبه كما اثار معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة طبق مكتوبه الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 2014/02/10 .

وبعد استيفاء كافة الاجراءات اصدرت المحكمة العقارية فرع القصرين حكمها المضمن نصه بالطالع

فتعقبه الاستاذ "ل." في حق الطاعنين ناعيا عليه

مخالفة القانون وهضم حقوق الدفاع و خرق الفصلين 45 و 47 من م ح ع وضعف التعليل وتناقض اجزاء الحكم والخطا في تطبيق القانون والافراط في السلطة

قولا ان اهمال محكمة الموضوع لقرار الاسناد عدد 349 والحكم الاستئنافي المدلى به وعدم تطبيقهما على موضوع التحديد و اكتفائها بعنصر الحيازة كسند وحيد للتسجيل لفائدة المعقب ضده "ط.ع" فيه هضم لحقوق الدفاع هذا و ان موضوع التسجيل هو جزء من كل تعود ملكيته للمورث الجامع مورث منوبيه والمعقب ضده وان حوز و تصرف والد الاخير لم يكن بصفة مالك وان

المحكمة لم تعلل رايها في هذا الخصوص و بذلك تكون قد خالفت القانون واخطا في تطبيقه هذا و ان الحكم انطوى على تناقض بين اجزائه فهو من ناحية يستبعد قرار الاسناد ومن اخرى يستند اليه في تحديده لتاريخ حوز المعقب ضده اجل النزاع ثم ان المحكمة استبعدت الحكم الاستحقاقي عدد 3988 و لكنها استندت اليه في احدى حيثياته لفائدة طالب التسجيل طالبا على ذلك الاساس نقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة .

حيث رد نائب المعقب ضده "ط. ع" على مستندات الطعن قولا ان منوبه تصرف في موضوع التحديد باسمه الخاص أي تصرف المالك في ملكه وهو امر اقرت به البينة الواقع سماعها وكذلك اقرار المعقبين حين التحرير عليهم من طرف القاضي المقرر بكون الواهب لمنوبه قد تصرف في موضوع التحديد تصرف المالك في ملكه بما جعل حوزه مشاهد مستمر بدون التباس بما يكفي لرد جملة المطاعن المثارة و ان ما انتهت اليه المحكمة كان مؤسسا واقعا و قانونا ولم تات مستندات الطعن بما يوهنه خاصة و ان الحكم كان معللا تعليلا مستساغا طالبا على ذلك الاساس رفض مطلب التعقيب اصلا ان استقام شكلا.

المحكمة

عن المطعنين المثارين المتعلقين مخالفة القانون و الخطا في تطبيقه لتداخلهما

حيث تبين بالاطلاع على الحكم المطعون فيه ان المحكمة عللت قضاءها بتسجيل موضوع التحديد لفائدة المعقب ضده ورفض معارضة المعقبين على اساس توفر قرينة الحيازة المكسبة للملكية في جانب المعقب ضده وتعذر تطبيق قرار الاسناد سند ملكية الواهب لهذا الاخير كتعذر تطبيق قرار الاسناد سند ملكية مورث المعترضين ورثة "ف. ع" و من معهم وعدم شمول الحكم عدد 3988 بتاريخ 2008/05/05 المحتج به من المعترضين المذكورين لموضوع

الطلب في حين ان القانون يحجر عليها ان تقضي بالتقادم المكسب للملكية من تلقاء نفسها الا اذا تمسك به الحائز او من له مصلحة فيه تعين عليها حينئذ ان تقضي به ان تحققت من توافر شروطه وهو ما انتفى في قضية الحال اذ ان طالب التسجيل استند على عقد هبة الذي اثبتت الابحاث انطباقه على موضوع التحديد وقرار اسناد سند انجرار ملكية الواهب و لم يحضر يوم التوجه وحتى شقيقه الذي حضر لم يكن مخولا قانونا منه و رغم ذلك سمعت المحكمة البينة التي احضرها شقيق الطالب و على اساسها تجاوزت مطالبة طالب التسجيل بنسخة قانونية من قرار الاسناد و من مثاله الفني تلقائيا وقضت لصالحه بالتسجيل على اساس الحيازة دون ان يتمسك بها صراحة او ضمنا او دلالة باستخلاص ذلك ان طلباته بشكل واضح لا شك فيه لا غموض الشيء الذي لم تتضمنه طلباته ودون التحقق من توافر شروطها .

حيث اننا ازاء قراري اسناد الاول عدد 349 مؤرخ في 1984/11/19 لفائدة مورث المعترضين ووالد المعقب ضده والثاني عدد 349 أ بتاريخ 1984/10/22 لفائدة مورث المعقب ضده يتعلقان كلاهما بالقطعة المعروفة بـ "م" كائنة بفوسانة معتمديتها ولاية القصرين و يختلفان من حيث المساحة ولا شك ان عقد الهبة المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 2010/12/07 اساسه قرار الاسناد الثاني المؤرخ في 1984/10/22 وان تقاعس المحكمة عن تطبيق عقدي الاسناد على موضوع عقد الهبة والتحقق من شمول أي القرارين لموضوعه لا يثبت حق طالب التسجيل على اساس التقادم المكسب كما انتهت اليه بقرارها ففضلا عن ان طالب التسجيل لم يتمسك بالتقادم فان الهبة التي استند اليها حررت في سنة 2010 وطالما ان مطلب التسجيل قدم في 2012 فان مدة العامين لا تكفي حتى للتقادم المكسب القصير باعتباره وارث للواهب فهو خلف عام المورث فحيازته تعتبر استمرار لحيازة سلفه فلا يكفي لتملكه بالتقادم القصير ان يكون قد حاز عقارا معتقدا بحسن نية ان العقار كان مملوكا لمورثه بل ينظر في هذا الشان الى سند المورث نفسه و في هذه الحالة سند مورثه هو قرار

الاسناد عدد 349 أ وعندئذ فالتصرف الهبة الصادر لفائدته من مورثه صادر من مالك ينقل الملكية دون حاجة للبحث في التقادم و هذا يقتضي بالضرورة تطبيق عقدي الاسناد المذكورين على موضوع التحديد وهي مسالة تضعنا امام احتمالين اثنين كلاهما يثبت حق طالب التسجيل تارة بصفة مطلقة واخرى نسبية دون حاجة للبحث ايضا في التقادم المكسب فاذا انطبق قرار الاسناد 349 أ المؤرخ في 1984/10/22 سند ملكية الواهب على موضوع التحديد ثبت عليه حق الموهب له ونقلت اليه ملكيته بموجب عقد الهبة على اعتبار انه عقد ناقل للملكية بطبيعته لصدوره من مالك اما اذا انطبق قرار الاسناد عدد 349 المؤرخ في 1984/10/19 الصادر لفائدة "ا. ب. ن. ع" مورث المعقبين و الواهب والد طالب التسجيل على موضوع التحديد فان الهبة لا تنفذ الا في حدود مناب الواهب الشائع طالما ان بقية الورثة لم يصادق على الهبة على اعتبار انه مالك لحصته الشائعة له ان يتصرف فيها بجميع اوجه التصرفات القانونية فالهبة تنقل ملكية مناب التصرف الشائع الى الموهوب له ويصبح هذا الاخير شريكا مع شركاء الواهب في حدود مناب الواهب الشائع الا اذا كان هذا الاخير قد اكتسب موضوع الهبة بالتقادم المكسب طبق الفصل 47 م ح ع باعتباره احد ورثة المرحوم "ا. ع" أي بعد مضي ثلاثين سنة الشيء الذي لم يحصل ولم تتوفر شروط التقادم المكسب لان مورثه "ا. ع" توفي سنة1988 حسب حجة وفاته المظروفة بالملف .

حيث ان اكتفاء محكمة الحكم المطعون فيه بتاكيدها على توفر شروط الحيازة في جانب طالب التسجيل دون تطبيق مؤيدات طرفي النزاع على موضوع التحديد و خاصة قراري الاسناد المذكورين و تتبع اصل الانجرار و التحقق من ملكية الواهب لموضوع التحديد و شمول قرار الاسناد عدد 349 أ لموضوع الهبة يجعل الابحاث العينية التي باشرتها قاصرة عن استقراء معالم الملكية و توضيحها في جانب طرفي النزاع فجاء حكمها متسما بمخالفة القانون

والخطا في تطبيقه و تعين لذلك قبول المطاعن المثارة لوجاهتها والتصريح بنقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة و الاعفاء.

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة رفض مطلب التعقيب في جانبه الموجه ضد المكلف العام بنزاعات الدولة شكلا و قبوله فيما زاد على ذلك وضد من سواه من هذه الناحية كقبوله اصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على فرع المحكمة العقارية بالقصرين لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى و اعفاء الطاعنين من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليهم

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 04 جانفي 2016 عن الدائرة المدنية الثالثة و العشرون المتركبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية مستشاريها السيدين توفيق الجريدي وثريا بن منا و بحضور المدعي العمومي السيد معز الريحاني وبمساعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة) منيرة المانعي.

وحـــرر في تاريخـــــه