الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العـــــــدل الحمـد للّـــه وحده،

محكمــة التعقيــب

عـ*27416/25826.2015ـدد القضيــة

تاريخــه :23 جانفي 2017

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلبي التعقيب الأول المقدم في 2015/04/22 من طرف المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص

و الثاني المقدم في 2015/05/14 من طرف الاستاذة "ح .غ" المحامية لدى التعقيب في حق "ج .د"

ضـــد:

1/ "د .ض" 2/ "ف .ض"3/ "ح .ض" 4/ "ح .ض"5/ "ت. ض" 6/ "م .ض" 7 / "ج .ض" 8/ "ف. ض" 9/ "ر .ض"

و حيث تم ضم القضية عدد 27416 لهذه القضية للبت فيهما بحكم واحد

طعنا في الحكم النهائي الصادر عن فرع المحكمة العقارية بالمنستير في مطلب المسح العقاري عدد 105343 بتاريخ 2015/03/16 .

والقاضي نهائيا : أولا :برفض معارضة ج ض لعدم جديتها ثانيا : برفض معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة لعدم جديتها ثالثا : بقبول معارضة "ف" و "ر" بنتي "م ض" رابعا :باعتبار حقوق ورثة "ع. ض" و عمهم "ج .ض" و المعترضتين "ف" و "ر" بنتي "م. ض" ثابتة على العقار موضوع التحديد و تسجيله لفائدتهم على الشياع بينهم و طبق النسب التالية :ينوب "د" و "ف" و "ح" بنات "ع .ض" جزء واحد لكل واحدة منهن و ينوب اشقائهن "ه" و "ت" و "م" جزءان لكل واحد منهم و ينوب "ج .ض" تسعة اجزاء لكل واحدة

منهما من تجزئة الكامل الى 36 جزء و تسجيلها لفائدتهما و على حالة العقار يوم تلقي التصريح .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 357 من م ح ع .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلـــي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلبا التعقيب مستوفيين جميع أوضاعهما وصيغهما القانونية طبق احكام الفصل 357 م ح ع وما بعده مما يتجه معه قبولهما من هذه الناحية .

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الأوراق التي انبنـى عليها تصريح المدعو "ت .ض" يلتمس تسجيل عقار يتمثل في ارض بيضاء كائن بولاية المنستير لفائدته بمعية ورثة والده و ينوبهم الربع و لفائدة عمه "ج. ض" و ينوبه الربع و لفائدة ورثة "ه. د" و ينوبهن النصف على الشياع ويتفق والقطع عدد 241 و289 من العمادة المذكورة والمنطقة حرف " A" من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة انجرت لهم بالإرث في والدهم المتوفى في 1972/06/15 و لعمه بالشراء و لهنا بالشراء من الدولة وهو في حيازتهم جميعا منذ الستينات .

وحيث اثار المطلب معارضة كل من المكلف العام بنزاعات الدولة و "ج. ض" و الشقيقتين "ر" و "ف" .

وبعد استيفاء الإجراءات والمرافعات قضت محكمة الحكم المطعون فيه بالقرار المضمن نصه .

فتعقبه المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص ناعيا عليه :

1/ الخطأ في تطبيق و تأويل الفصل 581 من مجلة الالتزامات و العقود بمقولة ان المقرر اعترض على مطلب التسجيل المسحي عدد 105343 المطعون فيه لرجوع العقار في حدود النصف على الشياع لملك الدولة الخاص بموجب قرار حل الوقف عدد 526 بتاريخ 1961/07/02 تم التفويت فيه لفائدة "ه. د" او من حل محلها حسب محضر اللجنة الجهوية للتفويت في الأراضي الدولية بتاريخ 1971/11/25 و مصادقة اللجنة الاستشارية بتاريخ 1972/03/18 دون ان يتم ابرام عقد بيع و انه تطبيقا لأحكام الفصل 581 من م ا ع فان الكتب شرط أساسي لإثبات البيع و الاحتجاج به ازاء الغير و ان المعقب ضدهم اللذين تمسكوا بوقوع التفويت في العقار لفائدتهم من طرف الدولة فان ادعائهم لا يمكن إثباته إلا بمقتضى كتب .

2/ خرق أحكام القانون عدد 21 لسنة 1995 قولا إن العقارات الدولية الفلاحية تخضع للقانون عدد 21 المؤرخ في 1995/02/13 الذي حدد في فصوله 17 و 18و 19 إجراءات و شروط التفويت فيها و كذلك كيفية تسوية الوضعيات العقارية القديمة و تبعا لذلك فان شهادة الإسناد المستند إليها لإثبات ملكية طالبي التسجيل للعقار موضوع المطلب قاصرة لوحدها عن الإيفاء بهذه المهمة طالما لم تتبعها الإجراءات المبينة بالفصول المذكورة .

و تمسك انه طالما لم يتم نقل ملكية العقار محل النزاع من جانب الدولة لفائدة المفوت لها فليس لها أية حقوق على العقار لكي تحيلها للغير و انتهى إلى طلب قبول التعقيب شكلا و أصلا ونقض الحكم العقاري المطعون فيه مع الإحالة

كما تعقبته الأستاذة "ح .غ" نيابة عن المعقب (المعترض في الأصل) ضد المعترضتين "ر" و "ف " المحكوم لفائدتهما بالتسجيل ناعيا عليه :

1/ خرق القانون لسوء تطبيق الفصلين 581 و الفقرة الثانية من الفصل 719 م ا ع

قولا انه بالرجوع إلى الوصل و إلى الوثيقة الإدارية المشار اليها بحيثيات المحكمة يتضح إنها أتت خالية من التنصيصات الوجوبية التي يتضمنها الكتب من تشخيص للعقار حدا و موقعا ومساحة و طالما ان الفصل 581 من م ا ع و كذلك الفصل 791 من نفس المجلة توجب لإثبات نقل الملكية العقارية الكتب الرسمي فانه يعتبر شرطا لصحة البيع و المعاوضة .

2/ تحريف الوقائع

قولا ان الحكم المطعون فيه تضمن تحريفا للوقائع عندما اعتبر أن استحقاق المعترضتين تدعم بإقرار باقي الشركاء في الملكية في حين أن المعقب الآن وهو شريك عارض و نفى استحقاق المعارضتين لأي جزء من موضوع التحديد مؤكدا ملكية والده ص د له وهو في حوزه و تصرفه منذ 1961 قام بقسمة ميز بموجبها المعقب و أشقائه "ع" و "ا" و "م" بكامل موضوع التحديد كما ان القول بان ملكية مورثة المعارضتين المعقب ضدهما ثابت بالحوز المكسب في حين ان البينة الواقع سماعها أكدت ان الحيازة بيد المعقب بدون شغب بصفة مالك منذ سنة 1980 إضافة إلى ذلك فان بينة المعترضتين "ف" و "ر" أكدت ملكية الدولة للنصف من موضوع التحديد و يملك ص د النصف الآخر وهي شهادة متناقضة مع الشاهد الثاني الذي أكد أن الدولة فوتت في منابها لفائدة والد المعترضتين و بالتالي فلا يمكن الاعتماد على هذه الشهادة لتناقضها عملا بالقاعدة القائلة بان " الشهادات إذا تضاربت سقطت " .

كما تمسك المعقب بان التضارب يحسب لفائدته طالما انه أدلى بضبط مخلف والد المعترضتين و بنسخة من تقرير الاختبار تبين بالرجوع إليه انه لا يشمل موضوع التحديد و من ناحية أخرى اتضح ان القاضي المقرر أكد انطباق العقد المؤرخ في 1917/03/16 على موضوع التحديد و بالرجوع إلى هذا العقد يتضح أن المرأة ف ج باعت بموجب توكيل للأشقاء الثلاثة "ص" و "ب" و "ف" أولاد "د .ض" جميع النصف شائعا من كامل 45 أصل زيتون بالهنشير بشركة الوقف المذكور بالنصف الثاني و انه يتضح من خلال انطباق هذا العقد الذي هو أصل انجرار مورثي المستحقين في قضية الحال أن النصف الراجع

للوقف و بالتالي للدولة هو متاخما لموضوع التحديد بالقطعتين و خارجا عنهما وهو ما يؤكد حسب المعقب أن المحكمة وقعت في التباس باعتبار أن ملك الدولة كان مجاور و متاخم لموضوع التحديد بقطعتيه مما يجعل حكمها عرضة للنقض

3/ ضعف التعليل بمثابة فقدانه و هضم حقوق الدفاع

بمقولة انه بالرجوع إلى التصريح المضمن بتقرير التوجه والإحالة على المجلس المؤرخ في 2010/03/24 حرر السيد القاضي المقرر على المصرح الذي حقق بان كامل موضوع التحديد هو في الأصل ملك من أملاك الشقيقين "ص" و "ب .د" في حدود النصف من كامل موضوع التحديد أما النصف الباقي فهو راجع للدولة بموجب قرار حل الحبس إلا أن هذا التصريح اتضح فقدانه لكل مصداقية و ذلك بعد تطبيق السيد القاضي المقرر لهذا العقد و تأكيده على انطباقه على كامل موضوع التحديد.

و تمسك المعقب بان الحكم المطعون فيه قصر في دراسة الكتائب والعقود وتطبيقها كدراسة حجج الوفايات والفريضة إضافة الى انه لم يستجب لطلب لسان الدفاع في التحقق من المؤيدات المضافة و تطبيق تقرير الاختبار الذي أدلى به إبان البحث العيني المتضمن لمخلف والد المعارضتين و ذلك قصد التأكيد على ان والدتهما لم تخلف النصف من موضوع التحديد و طالما ان محكمة الطور الأول لم تستجب لذلك الطلب فقد أورثت حكمها ضعفا في التعليل و هضما لحقوق الدفاع يجعله عرضة للنقض طالبا قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة .

المحكمـــــة

عن المطعن المتعلق بمخالفة الحكم المطعون فيه لأحكام الفصلين 581 و 719 من م ا ع و أحكام القانون عدد 21 لسنة 1995:

حيث ثبت تعلق الشهادة الإدارية الصادرة عن معتمد جمال في 1970/10/07 و الوصل عدد 117038 المسلم من ديوان الأراضي الدولية و المؤرخ في 1988/08/03 بمعاوضة أبرمت بين الدولة التونسية و المرأة "ه. د"

التي انتزع منها ملكها بغاية تحسين البناء ببني حسان في مقابل إسنادها القطعتين الدوليتين تشتمل الأولى على50 أصل زيتون مرسمة تحت عدد 408 و تشتمل الثانية المرسمة تحت عدد 409 على 25 أصل زيتون و تمثل نصف القطعة و تقع القطعتان بغرس الى جانب عدد 2 حوانيت دولية من وقف ببلدة بني حسان .

و حيث ان الدفع بمخالفة الحكم المطعون فيه للقانون عدد 21 لسنة 1995 مردود لان هذا القانون له اثر فوري و عليه فان كتب المعاوضة المحرر في 1970 لا يخضع له .

و حيث لئن جعل المشرع الكتب شرطا لإثبات المعاوضة طبق أحكام الفصلين 581 و 719 من م ا ع إلا انه لم يشترط صيغة معينة لهذا الكتب كما لم يوجب تنصيصات وجوبية لصحته عند التعاقد في العقارات غير المسجلة مثلما اوجبها اذا تعلق موضوعه بعقار مسجل .

و حيث تضمنت الشهادة تحديدا للعقارات المسندة من طرف الدولة و موقعها و مكوناتها .

و حيث ان الشهادة المسلمة من معتمد جمال تتضمن إقرارا من الدولة بإسناد العقارات موضوعها إلى المرأة "ه. د" مورثة المعقب ضدهما "ر" و"ف"في مقابل انتزاع ملكها منها و هو ما أكده المكلف العام بنزاعات الدولة في مستندات تعقيبه بالقول إن النصف من موضوع التحديد يعود للدولة الملك الخاص فوتت فيه لفائدة مورثة المعقب ضدهما حسب اللجنة الجهوية للتفويت في الأراضي الدولية بتاريخ 1971/11/25 ومصادقة اللجنة القومية الاستشارية بتاريخ 1972/03/18 .

و حيث ان قول المكلف العام بنزاعات الدولة بأنه لم يتم إبرام عقد بيع و ان الدولة لم تنقل ملكية العقار لفائدة مورثة المعقب ضدها هو سعي لنقض ما تم من جهتها و عليه فسعيها مردود عليها .

2/عن المطعن المتعلق بتحريف الوقائع و ضعف التعليل :

حيث ان المحكمة العقارية وفي نطاق الأعمال الاستقرائية التي تقوم بها لتوضيح الحالة الاستحقاقية لموضوع التحديد طبق ما يقتضيه المرسوم عدد 3

لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 تأذن بإجراء الأبحاث العينية و التحريرات و جميع الأعمال التحضيرية اللازمة كالوقوف على صحة تصريحات كل من المصرح و المعارضين و دراسة وتطبيق مؤيدات كافة الأطراف لتكون الأساس القانوني والواقعي لتعليل حكها .

و حيث ان دفع المعقب بان المحكمة المطعون في حكمها حرفت الوقائع هو دفع مردود لتعلق المطعن بتقدير المحكمة للمؤيدات المعروضة عليها و التي قامت بدراستها و تطبيقها على العين كما تعلق بترجيحها للبينة الواقع سماعها وهي مسائل تخص اجتهاد محكمة الموضوع و لا رقابة لمحكمة القانون على اجتهادها لفهم الوقائع و تأويلها للمؤيدات و ترجيحها لبعضها دون الاخر طالما انها عللت هذا الاجتهاد تعليلا مستساغا واقعا و قانونا .

و حيث ان المحكمة استمدت النتيجة التي توصلت إليها و على خلاف ما جاء بمستندات الطاعن في القضية عدد 27416 من أبحاث القاضي المقرر الذي أكد انطباق العقد المؤرخ في 1917/03/16 على القطعتين موضوع التحديد في حدود الأجزاء المبيعة و انطباق مؤيدات المعترضتين على القطعتين كذلك و عدم انطباق الاختبار المدلى به من المعقب الآن المعارض في مطلب التسجيل على موضوع التحديد في أي فصل من فصوله .

و حيث ثبت من الاطلاع على مظروفات الملف ان محكمة الحكم المطعون فيه قامت بأعمال استقرائية من بحث عيني و تحرير على الأطراف و سماع بينتهم بواسطة القاضي المقرر و انتهت إلى انطباق مؤيدات الأطراف على موضوع التحديد الذي هو في حيازتهم و عللت حكمها و كانت نتيجته مستمدة من الأبحاث التي قامت بها و متناغمة معها .

و حيث ان الحكم المنتقد لما قضى بما تضمنه نصه جاء معللا تعليلا سليما له أصل ثابت بالملف و لا اثر به لضعف التعليل او هضم حقوق الدفاع او مخالفة القانون و تعين رفض مطلبي التعقيب .

وحيث اخفق الطاعن في القضية عدد 27416 في طعنه واتجه تبعا لذلك تخطيته بالمال المؤمن .

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلبي التعقيب شكلا و رفضهما أصلا وتخطية الطاعن في القضية عدد 27416 بالمال المؤمن .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 23 جانفي 2017 عن الدائرة 23 برئاسة السيدة نازك كادة وعضوية المستشارين السيدتين ثريا بن منا و هندة العلاقي وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد شكري الدردوري وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة حنيفة السعيدي .

وحـــرّر في تاريخـــــه،