

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد 66372

تاريخ القرار 2025/09/22

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2023/11/29 من الأستاذ ***** المحامي
لدى التعقيب

نيابة عن :

ورثة ***** وهم ارملة ***** وابناؤه منها وهم ***** و ***** و ***** و *****
و ***** و ***** و ***** و ***** القاطنين جميعا ب *****
***** المعينين محل مخابراتهم مكتب محاميهم الاستاذ ***** الكائن مكتبه
ب *****

ضد

(1) ورثة ***** وهم زوجها ***** وابنائها ***** و ***** و ***** و *****
و ***** و ***** و ***** القاطنين جميعا *****

***** (2) القاطن *****

***** (3) القاطن *****

***** (4) القاطن *****

***** (5) القاطن *****

طعنا في القرار الاعتراضي عدد 21865 الصادر بتاريخ 2023/05/30 عن المحكمة
الابتدائية ب ***** بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها

والقاضي نهائيا بقبول الاعتراض شكلا و في الأصل برفضه و تخطية الطاعن بالمال
المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليه

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده طبق القانون بواسطة عدل التنفيذ
الأستاذة ***** بتاريخ 2023/12/12 حسب رقيمها عدد 5034

وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المودعة بكتابة المحكمة في 2024/12/22 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2025/07/08 والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز

وبعد الإطلاع على مستندات الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف نائب المعقب ضده الأستاذ *****

وبعد الاطلاع على اوراق القضية وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 من م م م ت وما بعده مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الاصل مورثة المعقبين الآن لدى محكمة ناحية ***** عارضة بواسطة محاميها أنها تملك بموجب الارث عن والدها قطعة أرض بعد اجراء القسمة الرضائية مع ابناء عمها بتاريخ 23 ماي 1989 وهي كائنة ب***** ***** ***** وتحصلت على مجموعة قطع من الارض وتعرف " ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** وقامت با صلاحها الا ان أبناء عمها عمدوا الى افتكاك جزء من أرضها بكسر الحد وفتح فجوات على قطع أرضها كما عمد المطلوب ***** الى دخول قطعة ***** وبدأ في زراعتها زيتون وعود أحمر، منتهية الى طلب الحكم بكف شفيعهم عنها وحمل المصرف القانونية عليهم، و أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 6625 بتاريخ 2018/04/02 بناء على ثبوت الشغب في جانب المدعى عليهم،

وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 6625 بتاريخ

2018/04/02 والقاضي

قضت المحكمة ابتدائيا بالزام المدعي عليهم بكف شغبهم عن العقار محل النزاع المشخص بتقرير الخبير ***** المؤرخ في 06/12/2017 وتركه شاغرا من كل الشواغل وتغريمهم لفائدة المدعية بخمسائة دينار 500.000 د لقاء أجره الاختبار وبمائتي دينار 200.000 { لقاء أتعاب تقاضي وأجره محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم...

فاستأنفه المطلوبون في الأصل و واصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 19498

بتاريخ 2022/04/12 القاضي بإقرار الحكم الابتدائي و اجراء العمل به

وحيث اعترض المدعى عليهم في الأصل على الحكم الاستثنائي المذكور بواسطة نائبهم وتضمنت مستندات اعتراضهم (أن الحكم المعارض عليه اضر بحقوق منوبيها باعتبار ان مورثهم يملك هذا العقار بموجب مكتوب من ***** ب***** تحت ع 866/2017 دد ع 1819 دد بتاريخ 01/11/2017 للقطع 1154 و عدد 1341 و عدد 1342 و عدد 1376 من الرسم العقاري عدد 242144 ***** وهو يتصرف في منابه منذ الاستقلال الى حد تاريخ وفاته وانتقل التصرف الى ورثته من بعده، ملاحظة ان مورث منوبيها عدد 12 من قائمة المتصرفين في القطع المذكورة ، مضيعة انه طالما لم يشمل الحكم المطعون فيه بالاعتراض مورث منوبيها ومنوبيها من بعده فهم بالتالي غير عن ذلك الحكم الذي اضر بحقوقهم ومس من العقار الذي في حوزتهم وفي تصرفهم، منتهية إلى طلب قبول الاعتراض شكلا واصلا ونقض الحكم الابتدائي ع 6625 عدد الصادر بتاريخ 02/04/2018 وكذلك القرار الاستثنائي ع 19498 دد بتاريخ 12/04/2022 والقضاء اصليا باعتبار منوبيها مالكيين وحائزين ل 1342 و 1376 من الرسم العقاري عدد 242144 ***** للمنايات بالقطع عدد 1156 و 1341 و 1342 و والقضاء بكف شغب جملة المعارض ضدهم سواء صدر لفائدتهم الحكم او ضدهم وتسليمه لمنوبيها خاليا من الشواغل والزامهم بدفع مبلغ 1000 د لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم واحتياطيا قبول اعتراض منوبيها شكلا واصلا ونقض القرار المعارض عليه ع 19498 عدد الصادر بتاريخ 12/04/2022 والقضاء برفض دعوى المعارض ضدهم لتعلق الحكم المذكور بحقوق منوبيها بصفتهم ورثة ***** الذي اقترحت لجان التوجيه ل ***** اسناده المنايات المذكورة على الشيعاء من الرسم العقاري ع 242144 دد فاستأنفه المعارضون واصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف تامين نصه فتعقبوه بواسطة محاميهم الذي نعى عليه

1 / خرق الفصل 307 م ح ع بمقولة ان محل النزاع هو عقار مسجل بالرسم العقاري *** وهو تحوير للرسم العقاري عدد 242144 ***** وان المعقبين دفعوا بان العقار عقار مسجل وان المعقب ضدهم لا يملكون اصلا به وهي بشهادة الملكية ملك للدولة و ان لجان الاسناد اقترحوا اسناد هاته القطع الى جملة من الاشخاص بمن فيهم مورث المعقبين ومورث المعقب ضدهم

و ان محكمة القرار المنتقد تجاوزت الدفوعات القانونية وخرقت الفصل 307 م ح ع لما قضت برفض هذا الاعتراض واعتبرت ان العقار غير مسجل باعتمادها الفصل 57 م م م ت في حين أنها ذكرت أن هذا العقار عقارا مسجلا وذكرت الرسم العقاري *****

و ان الدعوتين يختلفان من حيث الاساس القانوني وكذلك من حيث التقادم فلا تقادم في العقارات المسجلة اما في العقارات غير المسجلة فهي تسقط بمرور سنة على وجود الشغب كذلك الحماية مطلقة في العقار المسجل ووقفية في العقار غير المسجل كذلك تحمي المالك

وصاحب الحق العيني والذي له شهادة ملكية في العقار المسجل بينما تحمي واضع اليد في العقار غير المسجل. طالا نقض الحكم المطعون فيه لهذا السبب

المطعن الثاني : خرق الفصل 112 م م ت بمقولة ان محكمة البداية اسست قضائها على اختبار في الفلاحة وليس في قيس الاراضي باعتبار أن المحكمة تعاملت مع العقار كعقار غير مسجل بينما لدى الطور الاستثنائي اعتمدت المحكمة على اختبار في قيس الاراضي برر عمله على اساس ان العقار مسجل اما نتيجته فكانت على أساس ان العقار غير مسجل

المطعن الثالث : خرق الفصل 12 م م ت بمقولة ان المحكمة قد وقعت في خلط بين المؤسسات والمفاهيم القانونية فتبادلت القطع الأربعة موضوع شهادة الملكية ***** وفصلتها ولم تذكر ان كل الاطراف لا يملكون بل من يملك هي الدولة وان الدولة اقترحت اسنادا الى اشخاص لم يسووا وضعيتهم الى حد الآن

منتهيا الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا ونقض القرار المطعون فيه و إحالة ملف القضية على محكمة الدرجة الثانية للنظر فيه مجددا بهيئة أخرى

و حيث لاحظ نائب المعقب ضدهم ردا على مستندات الطعن ان الحكم المعترض عليه تأكد من أن المدعية تستحق بموجب الإسناد من الدولة لمنابات على الشياخ في موضوع الرسم العقاري *** وقد إختصت بالإنقاع بمحل النزاع بموجب قسمة إنقاع مع باقي الشركاء في شهادة الإسناد وقع إبرامها منذ عشرات السنين تصرفت خلالها في الأجزاء الراجعة لها دون نزاع أو شغب بالغراسة والتسييج وإحداث محطات سكنى وليس أدل على ذلك إدعاء المقام عليهم بالدعوى الحوزية عدم مشاغبتهم لها وعدم إحضار بيعة لرد دعواها.

و ان إنقاع مورثة المعقب ضدهم بالأجزاء الراجعة لها في العقار المسجل الغير الخاضع للمفعول المنشئ للحق والذي لم يقع تحيينه بعد وكانت حالته القانونية مخالفة لحالته الواقعية لا يمنع إقامة الدعوى الحوزية فيه على أساس إثبات إنجرار الحق من الدولة وفق شهادة الإسناد الصادر من الدولة وثبوت إنقاع المدعي بما يعادل المنابات المسندة إليها وفقا لكتب الإتفاق على القسمة منذ عشرات السنين إختص أثناء هـا كل مسند إليه ومن بينهم المعقبون بما يعادل المنابات الراجعة إليه فكان بذلك إنجرار الحق ثابتا والإنقاع بالمدعى فيه من المدعية متوفرا حسبما أكدته البيعة ودفع المدعى عليهم بعدم المنازعة فيه فكان بذلك القرار المعترض عليه منسجما في منطوقه مع الأحكام المنظمة للإنقاع بالمدعى فيه الذي حقق الخبير في القيس أنه جزء من عقار مسجل لفائدة الدولة التي أسندت للمدعية وشركائها قطعا منه فكان تصرفها شرعي وحائز لشروط حمايته بدعوى كف الشغب

الحاصل في الإنقاع بالعقار المسجل الغير الخاضع للمفعول المنشئ للحق والغير محين وفقا ذهب إليه القرار المعترض عليه الذي كان سليم المنطوق ومستجيبا لأحكام الفصول 307 و 305 قديم م.ج.ع. و 12 و 112 م.م. ت طالبا رفض مطلب التعقيب أصلا ان سلم شكلا

المحكمة

عن المطعن الأول المأخوذ من مخالفة الفصل 307 م ح ع

حيث لا جدال ان عقار التداعي يتمثل في رسم عقاري على ملك الدولة و حيث أن دعوى كف الشغب على معنى الفصل المذكور هي خاصة بذات الشخص المسجل لفائدته العقار لا بذات من عداه و عليه أن يثبت بكل وسيلة من وسائل الإثبات مشاغبته في الإنتفاع به و بالتالي فهي دعوى تجد أساسها القانوني في حماية حق الملكية نفسه للعقار المسجل.

وحيث استقر فقه القضاء على اعتبار أن الشغب في العقار المسجل ينحصر في منع المالك من الانتفاع بعقاره بفعل مادي او قانوني يلغي ذلك الانتفاع او يحد منه.

و حيث تبين بالرجوع الى أوراق القضية و خاصة مكاتبة ***** المؤرخة في 15 نوفمبر 2017 المظروفة بملف القضية ان القطعة محل التداعي عدد 1341 هي من بين القطع التابعة للرسم العقاري عدد 242144 موضوع اقتراح بالاسناد من قبل لجان التفويت لفائدة اطراف متعددة على الشياح و منهم المدعية في الأصل و المدعى عليهم و أيضا المعترضون و انه لم يثبت باي وجه تخصيصها بالتصرف فيها دون بقية الأطراف و التفرد بالاسناد الذي لم تتم اجراءاته بعد

و حيث و على فرض القبول جدلا بثبوت تصرف المدعية في القطعة محل التداعي فان قيامها على أساس ذلك التصرف على المدعى عليهم في الأصل و استصدار حكم بكف شغبهم دون شمول المعترضين بالدعوى و الحال ان وضعيتهم متساوية مع وضعيتها من شأنه المس بحقوقهم و مانعا لهم من التصرف في القطعة المقترح اسنادها لهم على أساس التصرف

وحيث اقتضى الفصل 58 من م ح ع أنه لكل من الشركاء أن ينتفع بالمشترك بقدر حصته بشرط أن لا يستعمله خلافا لطبيعته أو لما أعد له وأن لا يكون استعماله مضرا بمصالح الشركاء أو مانعا لهم من التصرف بقدر ما لهم من الحق.

و حيث تضمن الحكم المنتقد تسليما بأحقية مورثة المعقب ضدهم ***** في القيام بدعوى كف الشغب بصفتها حائزة و الحال انه لا يسري الحوز و مرور الزمن في العقارات المسجلة ، من جهة و من جهة أخرى فانه لا شيء بملف القضية يفيد انفرادها بالتصرف في القطعة محل التداعي لا سيما و ان محكمة الموضوع لم تستقرغ جهدها في البحث و التمحيص في هذا الخصوص

عن المطعنين الثاني و الثالث المتعلقين بالخطأ في تكييف الدعوى

حيث وقعت محكمة القرار المنتقد في خلط بين نظام كف الشغب عن العقارات المسجلة و الدعوى الحوزية المتمثلة في الشغب الواقع على العقارات غير المسجلة اذ اعتمدت نص

الفصل 57 م م م ت و الحال انه سبق لها الإشارة ان محل التداعي موضوع رسم عقاري و كان لزاما ان تفرق بين الحوز و التصرف الذي تعتمده لجان التفويت كمعيار للاسناد

و حيث لم تعلل محكمة القرار المنتقد سبب رفض الاعتراض موضوعا و الحال ان تقرير الاختبار المجري في القضية حقق من ناحية ان العقار موضوع رسم عقاري و من ناحية أخرى تضمن نسخة من مكتوب ***** القضية ***** المتضمن ان كافة اطراف النزاع الحالي هم المتصرفون في العقار و هم من تزمع الدولة اسنادهم القطعة محل التداعي و ان الاختبار و الحالة تلك كان متناقضا في نتيجته مع ما تضمنه من معاينات و وثائق

و حيث لم تتفحص محكمة القرار المنتقد جوانب الاعتراض من حيث الموضوع و لم تجب عن الدفوعات المثارة و كان تحليلها شاملا و كليا

و حيث وترتبا على ماسبق فان محكمة القرار المنتقد اساءت التقدير و طبقت القانون تطبيقا غير سليم افضى بها الى تعليل قضائها تعليلا لا يستقيم و اثر على النتيجة التي توصلت اليها الامر الذي يتعين معه نقض قرارها و احالة القضية على المحكمة الابتدائية ب***** بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها من جديد بهيئة اخرى.

و حيث كسب الطاعنون من طعنهم واتجه اعفاؤهم من الخطية عملا بالفصل 184 م م م ت و حيث كسب الطاعن من طعنه واتجه اعفاؤه من الخطية عملا بالفصل 184 م م م ت

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا ونقض القرار المطعون فيه و احالة القضية على المحكمة الابتدائية ب***** بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى و اعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025/09/22 الدائرة المدنية الرابعة برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبمحضر المدعي العمومي السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

حرر في تاريخه