ن/س
الجمهوريــة التونسيــة
وزارة *****
محكمــة التعقيــب
*** عـ41666دد القضيــة**
تاريخــه: 22 ماي 2017

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 15 أوت 2016 من طرف الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عـن: 1-ب.ا
2- ر.ا.
قاطنان بنهج *****

ضـــــد: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الكائن مقره بشارع *****.

طعنا في حكم التسجيل عـ24326دد الصادر عن المحكمة العقارية فرع المهدية بتاريخ 14/7/2016
والقاضي نهائيا بما يلي:
أولا: بقبول معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة.
ثانيا: إقرار عملية التحجير التكميلي الواقعة على القطعة 172 والتي تم بموجبها إلغاؤها و تعوضها بالقطعة 281.
ثالثا: بتسجيل القطعتين 281 و 173 لفائدة ب.ا، كتسجيل القطع 176 و 198 و 179 و 180 و 181 لفائدة ملك الدولة الخاص كل ذلك على الحالة التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح.
رابعا: الإذن لإدارة الملكية العقارية بإفراد كل حالة استحقاقية برسم عقاري مستقل.

وبـعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها إلى المعقب ضده طبق القانون.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها طبق أحكام الفصل 357 مكرر وما بعده من م.م.ع.

وبعد الاطلاع على طلبات النيابة العمومية المحررة بتاريخ 24/2/2017 والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وارجاع معلوم الخطية للطاعن.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب المقدم في حق المعقب ضده الأول ب.اشروطه و صيغه القانونية طبق أحكام الفصل 357 مكرر و ما بعده من م.م.ع و اتجه قبوله من هذه الناحية.

و حيث و عملا بأحكام الفصل 19 من م.م.م.ت فإنه يتجه رفض الطعن في حق ر.ا شكلا لانتفاء المصلحة في جانبها.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كما هو ثابت من الحكم المطعون فيه والوثائق المظروفة بالملف أن المعقب الأول تولى التصريح بالملكية لدى لجنة المسح العقاري الإجباري بولاية المهدية و ذلك في حقه و حق شقيقته ر طالبا تسجيل عقار كائن **** المنطقة حرف Aمن معتمدية *****، يتفق و القطع عدد 172 و 173 و 176 و 178 و 179 و 180 و 181 في مثال المسح العقاري للولاية المذكورة وقد انجرت الملكية للمصرح و من معه بموجب كتب مساقاة مع ملك الدولة الخاص مؤرخ ي 05/12/1972.

وحيث أثار المطلب معارضة المكلف العام نزاعات الدولة وبتاريخ 06/01/2011 قضت المحكمة بقبول معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة وباعتبار حقوق ملك الدولة الخاص ثابتة على كامل موضوع التحديد وبتسجيله لفائدتها وذلك على الحالة التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح.

وقد كان الحكم المذكور موضوع طعن بالتعقيب من طرف المعقبيين الآن وصدر عن هذه المحكمة بتاريخ 21/02/2012 القرار التعقيبي عدد 61153 يقضي بنقض القرار المطعون فيه لمخافة القانون وضعف التعليل بخصوص ما انتهت إليه المحكمة في عدم استحقاق الـمعقب للقطعتين 172 و173.

وحيث وبعد إرجاع ملف القضية إلى فرع المحكمة العقارية بالمهدية لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى، تم إجراء أبحاث عينية بتاريخ 01/04/2016 وتحجير تكميلي على القطعة 172 تم بموجبه إخراج الطريق المضمن بالعقد المؤرخ في 18/04/1971 وألغيت على إثره القطعة 172 و تعويضها بالقطعة 281.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار إليه أعلاه، فعقبه الطاعن بواسطة محاميه الأستاذ **** الذي جاء بمستندات طعنه نعيه على الحكم المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول: مخالفة القانون:

1) **مخالفة أحكام الفصلين 22 و46 من م م ع:**

قولا إن القطعة عدد 172 بكاملها و بحسب حدودها هي ملك للطاعن انجرت له بالشراء من والده بمقتضى حجة عادلة

بتاريخ 18/04/1971 و قد ثبت انطباق العقد المذكور على جميع القطعة 172 بموجب البحث العيني و الاختبار و أكدت البينة حوز الطاعن و تصرفه في القطعة المذكورة منذ 45 سنة.

واعتبر نائب الطاعنين عملية التحجير التكميلي التي أذنت بها المحكمة لإخراج الممر المنصوص عليه بعقد شراء القطعة 172 مخالفة لأحكام الفصل 22 الذي جعل العقد سببا من أسباب اكتساب الملكية، وقد انطبق عقد شراء الطاعن على جميع القطعة 172 بما فيها ذلك الممر الواقع إخراجه بالإضافة إلى مخالفة الفصل 46 من م م ع لثبوت حيازة الطاعن لكامل القطعة 172 لمدة تزيد عن 10 سنوات بكثير، وكان على المحكمة نتيجة لذلك تسجيل كامل القطعة المذكورة لفائدة المالك الطاعن الآن دون إخراج الممر.

2) **مخافة الفصل 481 من م ا ع**

قولا أن العقار المجاور للقطعة 172 يمثل القطعة عدد 174 الواقع تسجيلها لفائدة شقيق الطاعن و كان على المحكمة دراسة ملف مطلب تسجيل القطعة 174 الذي يؤكد عدم وجود ممر فاصل بين القطعتين و عليه فإن إخراج ممر من قبل محكمة الحكم المطعون فيه مخالفة لحجية الأمر المقضي بموجب حكم التسجيل الصادر في القطعة 174.

المطعن الثاني: تحريف الوقائع

قولا أنه طالما قد ثبت أنه لا وجود لممر فاصل بين القطعتين 172 و174 وهو أمر ثابت من خلال المثال المسحي وكذلك حكم التسجيل الصادر في 06/01/2011 الذي قضى بتسجيل كامل القطعة 172 لفائدة الدولة دون إخراج ممر منها

كما فعلت الان، فإن المحكمة قد ناقضت نفسها وأنشأت ممرا لم يكن موجودا، بل أحدثه المالك الأصلي للوصول إلى القطعة 173 التي آلت كذلك بعد قسمة مخلفه إلى الطاعن وتمت إزالة ذلك الممر منذ سنة 2000 وضمه إلى ملك الطاعن خاصة وقد وقع إحداث ممرات أخرى لباقي المقاسم. وعليه فإن إخراج هذا الممر من قبل المحكمة بعد إزالته منذ أكثر من 16 سنة لانتفاء الموجب لصيرورة القطعتين 172 و173 ملكا للطاعن فيه تحريف للوقائع ولما هو ثابت لأوراق الملف.

المطعن الثالث: النقص في التعليل:

قولا أن المحكمة لم تجب على دفوعات الطاعن المقدمة بتقريره المؤرخ في 09/05/2016 والمدعم بتقرير الاختبار المنجز من الخبير **** مما يجعل حكمها ناقص التعليل و مستوجبا للنقض.

المطعن الرابع: هضم حقوق الدفاع:

قولا أن المحكمة لم تستجب بجلسة 07/04/2016 لطلب نائب الطاعن للاطلاع على أعمال البحث العيني وتقديم ملحوظاته وقررت صرف القضية للمفاوضة مع تمكينه تقديم تقرير في الأثناء، وهو ما حرم لسان الدفاع في المرافعة الشفاهية وهو ما يمثل هضما لحقوق الدفاع مستوجبا للنقض أيضا.

لكل ذلك فهو يطلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه وإلغاء التحجير التكميلي كإلغاء القطعة عدد 281 وتسجيل كامل القطعتين عدد 172 و173 لفائدة الطاعن ب واحتياطيا إرجاع ملف القضية

للمحكمة العقارية فرع المهدية لإعادة النظر فيه مجددا بهيئة أخرى.

المحكمة:

عن جملة المطاعن لترابطها واتحاد وجه القول فيها:

حيث لا جدال أن القاضي المقرر في إطار التسجيل العقاري سواء الاختباري أو الإجباري بالنسبة للملفات المحالة على المحكمة سلطة واسعة عند مباشرته لأعمال البحث و الاستقراء لتوضيح الحالة الاستحقاقية و بيان جميع الحقوق و التحملات الموظفة على العقار إلا أن تلك الأعمال تكون خاضعة بالضرورة إلى مراقبة المحكمة.

وحيث و بالرجوع إلى نسخة الحكم المطعون فيه و باقي أوراق الملف و خاصة منها تقرير التوجه يتضح أن القاضي المكلف بالأبحاث قد باشر عملية تحجير تكميلي على موضوع التحديد و ذلك في تلقاء نفسه و دون إذن من المحكمة، و الحال أن إجراء التحجير التكميلي هو من قبيل الأحكام التمهيدية التي تصدرها المحكمة بعد النظر في الوضعية الاستحقاقية للعقار، و تعتبر من الأحكام الحاسمة جزئيا للنزاع رغم صدورها قبل الحكم النهائي و لا يمكن بالتالي أن تصدر عن القاضي المكلف بالأبحاث.

و حيث أن تكليف القاضي المقرر بإجراء الأبحاث العينية من قبل المحكمة تخول له القيام بجميع الأعمال لغاية تهيئة القضية للفصل على معنى أحكام مجلة الحقوق العينية و المرسوم عدد 3 لسنة 64 المؤرخ في 20/02/1964 دون أن

يتجاوز ذلك إلى البت في الوضعية الاستحقاقية للعقار و اصدار الأحكام و لو التحضيرية منها.

وحيث تبين أن القاضي المقرر قد تجاوز سلطاته لينتصب محل المحكمة في إصدار الأحكام والبت في الوضعية الاستحقاقية للعقار و هو ما يمثل خرقا للنصوص القانونية المنظمة لمؤسسة القاضي المقرر و إخلالا بإحدى الإجراءات الأساسية التي تثيرها هذه المحكمة من تلقاء نفسها و يكون موجبا للنقض.

وحيث و من جهة أخرى فان إقرار المحكمة لعملية التحجير التكميلية المأذون بها تلقائيا من القاضي المقرر في غير طريقه و مخالف للقانون و الواقع خاصة و قد أكد القاضي المقرر بتقرير التوجه المجرى بتاريخ 11/04/2016 انطباق عقد البيع المؤرخ في 18/04/1971 سند ملكية الطاعن على جميع القطعة عدد 172، كما أكد أن الممر الخاص الواقع بالجزء الغربي من القطعة المذكورة قد تم سدمه منذ أكثر من 35 سنة.

وحيث كان على المحكمة لمزيد توضيح الحالة الاستحقاقية والتحقق من وجاهة الإذن بإجراء التحجير التكميلي الإذن بمزيد الأبحاث كدراسة مطالب التسجيل المجاورة و سماع الاجوار المعنيين بالممر خاصة أنه لا وجود لأي معارضة في خصوصه أو مطالبة بإخراجه في التحديد.

وحيث أن إقرار محكمة الموضوع لعملية التحجير التكميلي المأذون بها من الحاكم المكلف وإخراج الممر من القطعة 172 بالاستناد إلى الأبحاث العينية المشوبة بالتناقض والتضارب ودون الإجابة على دفوعات الطاعن وبيان أسباب

استبعاد الاختبار المرفق بتقريره المؤرخ في 09/05/2016، قد أورث حكمها ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع بالإضافة إلى مخالفة القانون على النحو المبين أعلاه واتجه لكل ذلك نقضه.

ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية إلى فرع المحكمة العقارية بالمهدية لإعادة النظر مجددا بواسطة هيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 22 ماي 2017 عن الدائرة المدنية 23 برئاسة السيدة **** وعضوية المستشارين السيدة ***** والسيدة ***** وبحضور المدعي العام السيد ****** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ******.

وحـــرر في تاريخـــــه