

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 76080

تاريخه: 2025/10/21

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/08/23 من قبل الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن:

بلدية ***** في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها بمدينة *****

ضد:

***** (1) بن ***** بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية ***** تنوبه الأستاذة *****

***** (2) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية ***** ينوبه الأستاذ *****

(3) ورثة المرحوم ***** بن ***** ***** وهم :

زوجته ***** بنت ***** وأبنائه الرشداء منها وهم : ***** و ***** و ***** و ***** و ***** القاطنين

جميعا بمدينة ***** ينوبهم الأستاذ *****

***** (4) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية ***** ينوبه الأستاذ *****

***** (5) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (7) في حق نفسه وفي حق أبنائه ***** و ***** و ***** و ***** بموجب توكيل قاطن بمدينة *****

ولاية *****

***** (8) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (9) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (10) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (11) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (12) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (13) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (14) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (15) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

***** (16) بن ***** قاطن بمدينة ***** ولاية *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 2024/01/26 تحت عدد 757 و القاضي " نهايا بقبول مطالب الإستئناف شكلاً وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجدداً برفض الدعوى وإعفاء المستأنفين من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليهم وتغريم المستأنف ضدها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المستأنف ***** بخمسمائة دينار (500.000 د) لقاء أجور دفاع وأتعاب تقاضي وحمل المصاريف القانونية عليها وقبول مطلب التداخل شكلاً ورفضه أصلاً.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بتاريخ 2024/08/30 بواسطة عدل التنفيذ ***** حسب رقمه عدد 11371 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحررة من قبل الأستاذة ***** في حق المعقب ضده ***** و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلاً

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحررة من قبل الاستاذ ***** في حق المعقب ضده ***** و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلاً

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحرة من قبل الاستاذ ***** في حق المعقب ضدهم *****
وورثة ***** و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض
القرار المطعون فيه مع الإحالة

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما
يتجه مع قبول الطعن من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد و الأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقبة الان)
بلدية ***** لدى المحكمة الابتدائية ب ***** في شخص ممثلها عارضة بواسطة نائبها القانوني أنه على ملكها وفي
حوزها وتصرفها جميع العقار الكائن بالمنطقة البلدية ب ***** وقد انجر لها بموجب الكتب الخطي المحرر بينها وبين وزير
أملاك الدولة والشؤون العقارية في حق أملاك الدولة والشؤون العقارية وفي حق أملاك الدولة الخاص حسب عقد البيع المحرر
في 2000/08/14 والمسجل ب ***** في 2001/03/23 يسمح العقار 14 هك 65 آن وهو مقسم إلى 3 أجزاء و
انها حازت محل النزاع وتصرفت فيه بصفة المالك منذ تاريخ الشراء و ان مشترى المدعية يسمح 14 هك 65 أر وهو مقسم
إلى 3 أجزاء و يحتوي الجزء الأول على بناية معدة كمدرسة إعدادية وعلى مساكن تابعة ل ***** وعلى
مقاسم فوتت فيها البلدية لبعض الخواص وأرض بيضاء و يحتوي الجزء الثاني على بناية المستشفى المحلي ب ***** وعلى
دار الشباب والمكتبة العمومية وعلى بناية مخصصة ل ***** ومساكن أخرى على ملك شركة ***** وأرض بيضاء و
يحتوي الجزء الثالث في جانب منه على محطة لبيع الوقود وإدارة فرعية للتجهيز وبعض المقاسم فوتت فيها البلدية للخواص
و ان طلب الاستحقاق ينحصر في الأرض البيضاء المتبقية في العقار والكائنة بالمقسمين الأول والثاني و ان المقسم الأول
يحده من الشمال : حي ***** ، من الجنوب : أرض سقوية مع وادي ***** ، من الشرق الطريق الوطنية رقم 17 ()
شارع *****) من الغرب : السوق الاسبوعية ويمسح 11924.5 م م و ان المقسم الثاني يحده من الشمال مساكن
خواص من الجنوب السوق الاسبوعية ، من الشرق حي ***** ، من الغرب : أرض بيضاء ويمسح 9111,5 م م

و يحتوي على عديد المنشآت التابعة للبلدية، وقد انحصر طلب الاستحقاق في الأرض البيضاء المتبقية في العقار والكائنة بالمقسمين الأول والثاني، وقد عمد المدعى عليهم مستغلين الوضع الأمني بالبلاد إثر الثورة للاستيلاء على تلك المساحات دون موجب وذلك في بداية سنة 2011 وقد تداول المجلس البلدي في الغرض طبق موجبات الفصل 143 من قانون البلديات وانتهت عملا بالفصل 22 من مجلة الحقوق العينية إلى طلب الإذن بإجراء بحث استحقاق ثم الحكم باستحقاق المدعية في شخص ممثلها القانوني محل النزاع المحصور فيه الطلب وإلزام المدعى عليهم برفع أيديهم عنه وتسليمه للمدعية في شخص ممثلها القانوني كإلزامهم متضامين بأن يؤدوا له 500 دينار لقاء الأتعاب وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم.

و حيث بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عدد 8893 بتاريخ 2019/05/28 والقاضي " ابتدئيا باستحقاق المدعية في شخص ممثلها القانوني محل التداعي المشخص بتقرير الخبير ***** والمثال الهندسي المرافق له المؤرخين في 01 ديسمبر 2018 وإلزام المدعى عليهم برفع أيديهم عنه وتسليمه للمدعية في شخص ممثلها القانوني شاغرا من كل الشواغل القانونية والفعلية كإلزامهم بأن يؤدوا لها مبلغ ستمائة وخمسون دينار (650.000 (د) لقاء أجرة الاختبار مع مبلغ خمسمائة دينار (500.000 د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم بما في ذلك رقيم الاستدعاء للجلسة وقدره (87.800) د

فاستأنفه المدعى عليهم في الاصل فاصدرت محكمة القرار المطعن فيه قرارها المضمن نصه بالطالع فتعقبته المدعية في الأصل بواسطة نائبها القانوني ناعية عليه ما يلي

المطعن الأول: تحريف الوقائع:

بمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه لما قضت بنقض الحكم الابتدائي ورفض الدعوى بناء على أن المعقبة لم تعد لها الصفة في طلب استحقاقها للمقسمين لأنها قامت بالتفويت فيها للمتدخلين تكون قد وقعت في خلط وتحريف لوقائع الدعوى ضرورة ان المدعية في الأصل كانت تمسكت منذ رفع الدعوى بأن هذا العقار ينقسم إلى 3 مقاسم و ان في المقاسم الثلاثة مساحات هي عبارة عن أرض بيضاء وهي التي لم يقع تخصيصها من طرف المدعية لأي كان وبقيت على ملكها إلى أن عمد المدعى عليهم إبان أحداث الثورة إلى الإستيلاء عليها والتحوز بها دون حق. و هو م ما صرح به ممثل البلدية صرح عند إجراء البحث الإستحقاق بالطور الابتدائي و ان الإختبار المجرى بالطور الإستثنائي من طرف الخبير السيد ***** أثبت أن النزاع ينحصر في جزأين الأول به مواد بناء تابعة للمستأنف ***** أما الجزء الثاني يحتوي على محلات وأرض بيضاء بمسحان جمليا 1 هك 56 آر و 92 ص من جملة المساحة الكاملة لمشتراها الذي يتجاوز 14 هك

وينطبق عليه عقد شراء البلدية المبرم مع وزارة أملاك الدولة. و أن طلبها لا يهم تلك المساحات بل ينحصر فقط في ما تبقى لها من العقار بعد طرح ما تم التفويت فيه للخواص وما خصص كمنشآت عمومية.

المطعن الثاني: ضعف التعليل:

بمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه قد عللت قضاءها بالنقض ورفض دعوى الإستحقاق بالاعتماد على بينة المطلوبين رغم ثبوت انطباق عقد شراء البلدية على محل النزاع و هو تعليل مشوب بالتناقض ضرورة أن بينة المعقب ضدهم جاءت عامة ومبهمه و ان محلي التداعي وفي كامل القطعة كان أرضا ملك عمومي قبل سنة 1989 وبموجب الأمر ع 1198 دد المؤرخ في 1989/09/08 فقد أخرج كامل العقار من ملك الدولة العام للغابات لملك الدولة الخاص ثم وقع التفويت فيه لبلدية ***** و ان الفترة السابقة عن الأمر القاضي بإخراجها من ملك الدولة العام لملك الدولة الخاص لا يمكن أن تكتسب بالحيازة الطويلة من طرف الخواص عملا بالفصل 3 من الأمر المؤرخ في 24 سبتمبر 1885 المتعلق بالأملاك العمومية والذي لا يزال ساري المفعول. بما يجعل شهادة شهود المطلوبين بالنسبة للفترة السابقة عن 1989 لا عمل عليها و انه بداية من سنة 2000 أصبحت بلدية ***** هي المالكة والمتحوزة بمحلي النزاع وتولت إجراء تقسيم عقاري فيه وفوتت في مقاسم عديدة للخواص وتحوز هؤلاء بمقاسمهم ولم يتسلط النزاع إلا على المساحتين المضبوطتين من طرف الاختبار وتولى المطلوبين الإستيلاء عليها سنة 2011 و طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة

وحيث أجاب الأستاذ ***** في حق المعقب ضده ***** ***** وورثة ***** بالقول ان البلدية كانت فعلا فاقدة لصفة القيام إستنادا لمقتضيات الفصل 19 من م.م.م.ت عند رفعها لدعواها بداية لكونها لم تعد تملك أصلا في العقار المتنازع حوله بما أنها تولت تقسيمه كله والتفويت فيه بالبيع بطريقة تجعلها تفقد صفة المالك وهو أمر ثابت من خلال تصريح ممثلها القانوني عند التحرير عليه من طرف السيد القاضي المقرر خلال البحث الوطني و ان المعقبين كانوا قد قدموا بينة دقيقة وواضحة على حوزهم وتصرفهم في العقار المتداعي حوله وان تلك الحيازة والتصرف كانا على النحو المنصوص عليه بالفصل 45 من م. ح. ع إلى أن شاغبتهم المعقبة بعد الثورة وتحديد سنة 2011 وهو ما صادقتهم عليه البينة المدلى بها و طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

و حيث أجاب الأستاذ ***** في حق المعقب ضده ***** ***** بالقول انه خلافا لمستندات التعقيب فان النتيجة المتوصل لها من طرف محكمة الاستئناف هي نتيجة منابها حسن تطبيق القانون و مؤسسة على معطيات ثابتة في الملف

ضرورة انها تمسكت المعقبة بأنها إشترت وزارة أملاك الدولة سنة 2000, 14 هـ في حين أن الشراء تعلق ب 11 هـ فقط و ان شهادة الشهود, الواقع تلاقيها بحثا لم تكن مبهمة و لا عامة و إنما دقيقة و واضحة. هذا بالإضافة الى شهادة الشاهدين المدلى بها من طرف المعقبة و التي صادقت على تصريحات شهود المعقب ضده و بخاصة شهادة الشاهد *****
***** قد أكدت اكتساب ملكية المعقب ضده ***** محل النزاع بموجب الحيازة المكسية للملكية و هو الأمر الذي ثبت. كذلك من خلال الحكم العقاري عدد 6541 الصادر في 27/12/2011 و الصادر عن المحكمة العقارية فرع ***** و الذي قضى برفض المعقبة تسجيل محل النزاع لفائدتها وذلك بسبب عدم ثبوت انجرار ملكيتها و غموض الوضعية الاستحقاقية و انه زمن تعاقد المعقبة مع وزارة أملاك الدولة سنة 2000 تعهدت بتسوية وضعية الحائزين بجزء من محل النزاع و هو ما يؤكد اكتساب ملكية المعقب ضده ***** ***** محل النزاع التابع له بموجب التقادم المكسب للملكية و طلب رفض مطلب التعقيب أصلا

وحيث اجابت الأستاذة ***** في حق المعقب ضده ***** ان المعقبة الان المدعية في الأصل قسمت مشتراها موضوع التداعي إلى عدة مقاسم غير داخلية في دعوى الاستحقاق الحالي معتبره ان الارض البيضاء قد وقع الاستيلاء عليها من طرف عدة مطلوبين ومنهم للمعقب الان و ان التقسيم ان محل التداعي مشغول من عدة اطراف و منهم المعقب ضده ***** ***** فقد تم تطبيق عقد شراء والده المرحوم ***** بن ***** بواسطة الخبير المنتدب لدى الطور الاستئنافي الاستاذ ***** ***** صلب تقرير الاختبار التكميلي المؤرخ في 2023/07/03 لتنطبق عقود شراء مورث المعقب ضده ***** المؤرخة في 1964/09/13 و 1972/01/23 على مساحة قدرها 60 ار تقريبا والراجعة بالملك لهم و هو ما أكدته البيئة المتلقاة وكذلك الحكم العقاري عدد 6541 والصادر عن المحكمة العقارية فرع ***** بتاريخ 29/12/2011 والذي اكد الخبير الاستاذ ***** ***** انطباقه على محل النزاع العقاري وقد قضى فيه بالرفض لعدم وضوح الحالة الاستحقاقية و طلبت رفض مطلب التعقيب أصلا

المحكمة

عن المطعين معا لاتحاد القول فيهما:

حيث اقتضت أحكام الفصل 22 من م ح ع أنه تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقادم والالتصاق ومفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء أيضا."

وحيث ثبت بتفحص أوراق القضية أن المعقبة الآن المدعية في الأصل كانت تستند في طلب استحقاقها لعقار التداعي إلى الكتب الخطي المحرر بينها وبين وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في حق أملاك الدولة والشؤون العقارية وفي حق أملاك الدولة الخاص حسب عقد البيع المحرر في 2000/08/14 والمسجل ب***** في 2001/03/23

وحيث ولئن يعد العقد احدى أسباب اكتساب الملكية إلا أنه مجرد مدخل يفيد نقلها ولا يكفي لوحده للقضاء بالاستحقاق ذلك انه في صورة المنازعة لا بد من تدعيم العقد بالحيازة المدة القانونية لأن شراء العقار بدون حيازة مكسبة للملكية لا تقوم به الملكية إلا بانتفاء المنازعة المبنية على توفر احدى الأسباب الأخرى لاكتساب الملكية.

وحيث اتضح بالرجوع الى اسانيد القرار المطعون فيه ان المحكمة مصدرته قد انتهت الى عدم ثبوت استحقاق المعقبة الان للعقار موضوع التداعي و ذلك بعد ان تاكد لديها من خلال الحجج المدلى بها و التي اكد الخبير المنتدب ***** بتقريره الأصلي بتاريخ 2022/10/26 و التكميلي بتاريخ 2022/07/03 انطباقها و من خلال البحث الحوزي المجري من قبل القاضي المقرر برفقة الخبير ***** ان منازعة المعقب ضدهم في الاستحقاق جدية

باعتبار ان البيئة الواقع سماعها اكدت على توفر عناصر الحيازة المكسبة للملكية المادية و المعنوية طبق احكام الفصل 45 م ح ع في جانبهم كما ثبت ان المعقبة فوتت في أجزاء من العقار موضوع التداعي لفائدة الخواص ثم انتهت الى القول ان استحقاق المعقبة اصبح مشوبا بالالتباس و تكون بذلك محكمة القرار المطعون فيه قد أحسنت تناول المؤيدات المعروضة لديها و ترجيح بعضها على البعض الاخر و احسنت كذلك الاجابة على الدفوعات الجوهرية المثارة لديها و كان تحليلها تعليلا مستساغا مستمدا مما له أصل ثابت بأوراق الملف و لم تأت مستندات الطعن بما يوهن قرارها المطعون فيه الذي كان بمنأى عن النقض و أضحت جملة المطاعن المثارة ذات صبغة موضوعية باعتبارها كانت ترمي الى مناقشة اجتهاد محكمة الاصل في فهمها للوقائع المعروضة لديها و اتجه لذلك ردها جميعا و القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا

و لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2025/10/21 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر المترتبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** بحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه