

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
ع-79371 دد القضية
تاريخ القرار 2026/01/12
أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المؤرخ في 2024/11/26 تحت عدد 4016475 و ما يفيد خلاص
المعاليم القانونية و المقدم من الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب في حق
***** بن ***** مَهْنْتُهُ الْعَمَلِ قَاطِنُ ب ***** مِنْ وَايَةِ *****، مَحَلَّ مُخَابَرَتِهِ بِمَكْتَبِ مُحَامِيَّتِهِ
الْأَسْتَاذَةِ ***** الْمُحَامِيَّةُ لَدَى التَّعْقِيبِ الْكَائِنِ ب ***** ***** ***** ***** *****
***** من ولاية *****.

ضِدَّ : ***** بِنْت ***** قَاطِنَةٌ ب ***** مِنْ وَايَةِ *****
طعنا في الحكم العقاري عدد 129673 الصادر بتاريخ 2024/10/08 عن فرع المحكمة العقارية
ب ***** في مادة المسح العقاري والقاضي
1) برفض ورثة ***** بن ***** بن ***** لعدم ثبوت الحق
2) تسجيل كامل موضوع التحديد لفائدة المصرح في حقها ***** بنت ***** و ذلك على الحالة التي
كان عليها العقار يوم تلقي التصريح و طبق المثال و تاذن بتسجيل القطعة المذكورة حسب الحالة المادية
الناجئة عن المثال مع بيان ان حالتها الاستحقاقية كانت يوم تلقي التصريح كما يلي : كان يملكها ***** بنت
***** بن ***** مولودة في 1958/10/12 ب *****.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتاريخ 2025/06/23

و بعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام
الفصل 357 مكرر و ما بعده من مجلة الحقوق العينية

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة و الرامية إلى طلب قبول التعقيب شكلا و
رفضه أصلا و حزم معلوم الخطية المؤمن.

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

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية طبق أحكام الفصل 357 مكرر وما بعده من م.ح.ع مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها تقدم ***** بن *****
***** بمطلب تسجيل عدد 129673 الواقع تلقية اثناء عمليات المسح العقاري بتاريخ 2022/06/01 في
حق زوجته ***** بنت ***** ***** ملتمسا تسجيل عقار فلاحى يتمثل في زيتون كائن ب *****
***** ***** ***** يريد ان يطلق عليها اسم " وردة " ويتفق العقار المذكور مع القطعة
عدد 162 من المنطقة المسحية حرف J من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة و صرح الطالب ان لا
علم له بوجود تحملات و لا حقوق عقارية على الملك المطلوب تسجيله و اثر تقديم المطلب تمت إجراءات
الاشهار طبق القانون وقد اثار الملف معارضة ورثة ***** بن ***** بن *****
وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه حكما المشار اليه انفا استنادا الى ما
باشرتة المحكمة من أبحاث استقرائية مكتبية و عينية
بالتطلع فتعقبه المعارض ***** ***** بواسطة نائبته الذي ورد بمستندات طعنه نعيها على الحكم
المذكور غِيَابِ التَّغْلِيلِ وَ سُوءِ تَطْبِيقِ الْقَانُونِ كَمَا يَلِي:

*المطعن الأول: في غِيَابِ التَّغْلِيلِ :

بمقولة أنه و إن كَانَ مِنْ حَقِّ مَحْكَمَةِ الْمَوْضُوعِ أَنْ تَعْتَمِدَ مَا تَشَاءُ مِنَ الْعَنَاصِرِ لِتَبْرِيرِ قَضَائِهَا وَهُوَ دَاخِلٌ فِي
اجْتِهَادِهَا الْمَطْلُوقِ إِلَّا أَنَّهُا مُطَالَبَةٌ أَنْ يَكُونَ حُكْمُهَا مُعْلَلًا تَعْلِيلًا سَلِيمًا مُسْتَمَدًّا مِمَّا لَهُ أَصْلٌ ثَابِتٌ بِالْأَوْرَاقِ دُونَ
تَحْرِيفٍ وَ خَرْقٍ لِلْقَانُونِ. وَ لَمَّا قَضَتْ مَحْكَمَةُ الْمَوْضُوعِ بِرَفْضِ مُعَارَضَةِ الْمُعَقَّبِ وَبَقِيَّةِ وَرَثَةِ ***** بِنِ
***** دُونَ تَعْلِيلٍ وَ دُونَ بَيَانٍ سَنَدِيهَا فِي ذَلِكَ وَ اكْتِفَائِهَا بِالْإِشَارَةِ إِلَى أَنَّهُ اتَّصَحَّ لَهَا مِنَ الْأُبْحَاتِ الْوَاقِعَةِ فِي
هَاتِهِ الْقَضِيَّةِ أَنَّ حُقُوقَ الْمُصْرَحِ فِي حَقِّهِ ثَابِتَةٌ عَلَى كَامِلِ الْعَقَّارِ مَوْضُوعِ الْمَطْلَبِ بِمُوجِبِ عَقْدِ الْبَيْعِ الْخَطِيِّ
الْمُؤَرَّخِ فِي 15 جَوَانِ 1995 وَ الْمَسْجَلِ فِي 2001/12/25 فِي حِينِ أَنْ الْعَقَّارَ مَوْضُوعِ التَّصْرِيحِ هُوَ جُزْءٌ مِنْ
أَرْضِ اسْتِرَاكِيَّةِ الَّتِي لَا يَقَعُ تَمَلُّكُهَا إِلَّا بَعْدَ اسْتِنَادِهَا بِطَبِيقِ الْقَانُونِ عَدَدِ 28 لِسَنَةِ 1964 الْمَتَعَلِّقِ بِصَبْطِ النَّظَامِ
الْأَسَاسِيِّ لِلْأَرْضِ الْاسْتِرَاكِيَّةِ وَ الْمُنْفَعِ بِالْقَانُونِ عَدَدِ 5 لِسَنَةِ 1988 وَ بِالْقَانُونِ عَدَدِ 69 لِسَنَةِ 2016 الْمَتَعَلِّقِ
بِصَبْطِ النَّظَامِ الْأَسَاسِيِّ لِلْأَرْضِ الْاسْتِرَاكِيَّةِ وَ قَدْ خَلَا الْحُكْمُ الْمَطْعُونُ فِيهِ مِنْ أَيِّ إِشَارَةٍ لِلْسَنَدِ الْقَانُونِيِّ الَّذِي
الْبَنَى عَلَيْهِ وَ كَانَ مَشُوبًا بِضَعْفِ التَّغْلِيلِ إِلَى جَانِبِ الْخَطَا فِي تَطْبِيقِ الْقَانُونِ لِأَنَّ قَضَاءَ الْمَحْكَمَةِ فِي أَصْلِ
الْحَقِّ دُونَ تَتَبِعِ وَ سَائِلِ دِفَاعِ الْمُعَقَّبِ الرَّامِيَّةِ إِلَى تَقْصِي الْحَقِيقَةِ، وَ يَجْعَلُ الْحُكْمَ الْمَطْعُونُ فِيهِ مُسْتَهْدَفًا لِلنَّقْضِ
لِخُلُوهِ مِنَ التَّسْبِيبِ الْكَافِي وَ التَّقَاتِيهِ عَنِ وَجَاهَةِ الرَّدِّ عَمَّا أُثِيرَ مِنْ دُفُوعِ جَوْهَرِيَّةٍ. خَاصَّةً إِنْ مَسْأَلَةُ تَعْلِيلِ
الْأَحْكَامِ هِيَ مَسْأَلَةٌ تَهْمُ النَّظَامَ الْعَامَ وَ تُثِيرُهَا الْمَحْكَمَةُ مِنْ تَلْفَاقِ نَفْسِهَا وَ يُنْجِئُ تَبَعًا لِذَلِكَ الْحُكْمَ يَقْبُولُ مَطْلَبُ
التَّعْقِيبِ أَصْلًا.

*المطعن الثاني في خرق القانون والخطأ في تطبيقه

بمقولة أن الطابع الاستقرائي للإجراءات أمام المحكمة العقارية يفرض على القاضي المكلف القيام بجُملة من الأعمال المكتبيّة و الميدانيّة لمعرفة المالك الحقيقي للعقار موضوع التصريح وهو نفس العرض الذي تسعى المحكمة إلى تحقيقه وهو توضيح الحالة الاستحقاقية للعقار و تعيين المالك الحقيقي عملاً بأحكام الفئرة الثانية من الفصل 7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الاجباري. حيث أفتضى الفصل الأول من القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04-06-1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية " إن الأراضي الاشتراكية عقار غير قابل للحجز و للتفويت فيه و لسقوط الحق بمرور الزمن وهي راجعة تحت الاشراف الإداري للدولة إلى المجموعة التي تنصرفت فيها حسب الشروط المصنوبة بهذا القانون. وقد أضاف الفصل الثاني جديد من نفس القانون " تضبط بأمر حكومي الأراضي التي وقع ترتيبها كإراضي اشتراكية اعتماداً على الأحكام النافذة قبل صدور هذا القانون و دون أن يترتب عن ذلك إحصاء أراضي جديدة لنظام الأراضي الاشتراكية " كما أفتضى الفصل 5 جديد من القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04-06-1964 المتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية " تخضع التصرفات المتعلقة بالأراضي الاشتراكية على وجه المعارسة أو المساهمة بها في رأسمال شركة أو تسويقها للموافقة المسبقة لمجلس التصرف و مصادقة مجلس الوصاية الجهوي". و بذلك يكون عقد البيع المؤرخ في 15-06-1995 المسجل في 25-12-2001 باطلاً ولا عمل عليه بمفعول القانون إذ حجز المشرع التصرف في العقارات ذات الصبغة الاشتراكية لا طبق القواعد التي نص عليها بالقانون المذكور في حين لم تسع المحكمة إلى البحث في جدية معارضة المعقب وبقية ورثة ***** بن ***** و السماع إلى بينتهم المثبتة لانحلال الملكية إليهم ارتا في و الديهم. فعدم قيام المحكمة بالأعمال المذكورة للوصول إلى الحقيقة و معرفة المالك الحقيقي للعقار و توضيح حالته الاستحقاقية أیورث حكمها ضعفا في التعليل ضرورة أنها لم تبين الأسباب القانونية الواقعية الموجبة لرفض المعارضة المثارة و اكتفت بالإشارة إلى أن المعقب لم يذل إلا بحجة وفاة مورثه و أنه صرح بأن عائلته لم تستغل العقار منذ سنة 1987. و عليه طلب المعقب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض القرار المعقب و الإذن تبعا لذلك بإرجاع ملف القضية إلى فرع المحكمة العقارية ب***** لإعادة النظر في موضوعه مجددا و بهيئة أخرى.

المحكمة

عن المطعين لتراپطهما و وحدة القول فيهما:

حيث نعي الطاعن بواسطة نائبته على محكمة القرار المطعون فيه اعتبارها حقوق المصرح في حقه المعقب ضده ثابتة على كامل العقار موضوع المطلب دون القيام بالتقصي اللازم في خصوص الحالة الاستحقاقية للعقار و تمسك المعقب ان العقار هو جزء من الأراضي الاشتراكية التي لا يقرتملكها الا بعد صدور قرار اسناد طبقا للقانون عدد 28 لسنة 1964 المنقح بالقانون عدد 5 لسنة 1988 و بالقانون عدد 69 لسنة 2016 كما نمسك المعقب بملكيته للعقار مع بقية ورثة ***** بن ***** بموجب الإرث. و حيث خلافا لما دفع به المعقب فان ملف القضية قد خلا مما يفيد الصبغة الاشتراكية للأرض موضوع التصريح و لم يثر المطلب بعد استيفاء الأشهارات أي معارضة في هذا الخصوص

و حيث ان معارضة المعقب وورثة باقي ورثة ***** بن ***** قد استندت الى ملكيتهم للعقار بموجب الإرث في مورثهم الجامع ***** بن ***** و كانت معارضتهم مجردة فضلا عن تصريح الطاعن امام القاضي المقرر بان الأرض موضع التصريح لم يقع استغلالها من قبلهم منذ سنة 1987 وقصور بينة المعقب عن اثبات ملكيته للأرض محل الطلب و كان القرار المطعون فيه في طريقه حين قضي برفض معارضة ورثة. *****

و حيث اعتمدت المحكمة في التصريح بثبوت حق المصرح في حقه على الأرض موضوع التصريح على عقد البيع الخطي المؤرخ في 1995/06/15 و المسجل بالقباضة المالية في 2001/12/25 الذي دفع المعقب ببطلانه دون الادلاء بما يفيد ذلك و اتجه تبعا لذلك رد المطعن

و حيث لم يفلح المعقب في طعنه واتجه تخطئته بالمال المؤمن عملا بأحكام الفصل 184 من م م م .ت.

لذا ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا. ورفضه أصلا و حجز معلوم الخطية المؤمن صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2026/01/12 عن الدائرة المدنية الثالثة و العشرين المترتبة من رئيسها السيد ***** وعضوية المستشارين السيدتين ***** و ***** و بحضور المدعي العام السيدة ***** و بمساعدة كاتب الجلسة السيد *****

و حرر في تاريخه.