

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
ع 31411.2021 عدد القضية
تاريخه: 2021/10/06

الكلمات المفاتيح: دعوى في كف شغب عن عقار مسجل - الفصل 307 من م.ح.ع. - حماية المالك المرسم - عدم جواز تفعيل الفصل المذكور في صورة ما إذا كان الطرفان المتنازعان غير مرسمين.

المبدأ: إن تأسيس محكمة الموضوع ثبوت الحوز لفائدة المعقب على الترخيص الإداري في العمل الفلاحي المسند لهذا الأخير على محل النزاع لمجرد انطباقه واعتبار أنه يتمتع بحماية الفصل 307 من م ح ع بعلة صدور الترخيص عن الجهة المخولة لها قانونا، وهي الإدارة المعنية بديوان وادي مجردة المرسم لفائدته محل النزاع، هو عين ما وقعت فيه من سوء تقدير للوقائع وعدم اعطائها التكييف القانوني السليم وخرق للقانون، ضرورة أن الفصل 307 من م.ح.ع. يمنح حماية قانونية لصاحب الحق المرسم في مواجهة من يشاغبه دون أن يكون متمتعا بذات الحماية، والحال أن وقائع الدعوى تتعلق بنزاع على الحوز الظاهر لعقار مرسم بين طرفين غير مرسمين، وكلّ منهما يستند الى حجة لإثبات حوزة الظاهر، بما يجعلهما في نفس المركز القانوني، سيما أن المعقب ضدّه تمسك من جهته أيضا بأنه متسوغ لمحل النزاع من مالكة السابق ديوان احياء اراضي وادي مجردة منذ سنة 1948، وأنه يتصرف فيه الى الآن وأن له شهود يمكن الاستناد الى بيّنتهم في هذا الشأن إن ارتأت المحكمة تعيين توجه على العين.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 8 مارس 2021 عدد 1292 من الأستاذ عبد الله بالحاج دحمان المحامي لدى التعقيب نيابة عن ورثة محمد بن ط. ع.
ضدّ: 1- حسين بن ص.ن. نائبه زين العابدين شفتير المحامي لدى التعقيب.
2- المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

طعنا في القرار الإستئنافي المدني عدد 13592 الصادر بتاريخ 2021/01/11 عن المحكمة الابتدائية بين عروس بوصفها محكمة استئناف لمحاكم نواحيها والقاضي "نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بكف شغب المستأنف ضدّه عن العقار الذي في تصرف المستأنف والمتمثل في القطعة المسحية عدد 63 البالغة مساحتها ما قدره 03 هك و 96 آر و 50 ص والمحاطة باللون الأحمر على المثال الهندسي المرافق للاختبار التكميلي المنتدب وإلزامه بأن يؤدي للمستأنف...".

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ح.م. حسب محضره عدد 36346 بتاريخ 11 مارس 2021.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الردّ على مستندات التعقيب المقدمة من قبل الاستاذ زين العابدين شفتير نائب المعقب ضدّه والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة والإعفاء.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي إنبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب ضدّه الأول الآن بواسطة نائبه لدى المحكمة ناحية حمام الأنف عارضا بواسطة نائبه أن في تصرفه من ديوان احياء وادي مجردة قطعة الأرض الفلاحية التي تمسح 3 هكتارات ونصف، عارضا أنه وبتاريخ 2015/11/12 عمد المدعى عليه الى اجتياز حدود عقاره وتولى حراثة قطعة الأرض التي هي في تصرفه بصفة قانونية منذ نوفمبر 1966، كل ذلك حسب محضر المعاينة 9443، وتولى التنبيه على المدعى عليه بعدم مشاغبته في حوزة، وأن المدعى عليه رغم التنبيه عليه، تمادى في مشاغبته ولم يتوقف عن الحراثة. ولذلك طلب الإذن بتكليف خبير مختصّ قصد معاينة الشغب المذكور وبيان سبل رفعه.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 2748 بتاريخ 2017/10/25 والقاضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الأصلية تأسيسا على أن الخبير المنتدب السيد منصف المرناقي توصلّ صلب أعماله المضمنة بتقريره الى أن العقار محل النزاع، المتمثل في القطعة المسحية عدد 63 البالغة مساحتها ما قدره 03 هك 96 آر و 50 ص والتابعة للرسم العقاري عدد 2752 بن عروس، هي على ملك الدولة، وأنه تبيّن أنه لا يمكن تحديد الشغب المدعى به.

وحيث إستأنف المدعي بواسطة نائبه الحكم الابتدائي المذكور فأصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار الاستئنافي المضمن بالطالع عددا وتاريخا ونصّا، استنادا الى ثبوت صفة المستأنف في استغلال العقار موضوع النزاع بموجب ترخيص قانوني ممنوح من الجهة المخول لها قانونا، والمتمثل في الترخيص في العمل بضيغة فلاحية بتاريخ 1966/11/12 والممضى من رئيس مصلحة الإصلاح الزراعي والحاملة لختم ديوان احياء الأراضي وادي مجردة المحكوم له بالتسجيل في اطار الحكم المسحي عدد 729 المؤرخ في 01/23/1986، وحلّ محل الدولة، والذي تأكد من الاختبار التكميلي انطباقه على محل النزاع، وأن الترخيص المذكور، وإن كان لا يفيد انتقال الملكية ولا يرتب أي حقّ عيني، فهو يثبت صفة

المستأنف في الاستغلال ويستوجب الحماية المقررة بالفصل 307 من م ح ع، وذلك في مقابل مجرد ادعاء المستأنف ضده تسوّغه لمحل النزاع منذ سنة 1948 من ديوان وادي مجردة.

وحيث طعن ورثة المستأنف ضده بواسطة نائبيهم في القرار الاستئناف المذكور استنادا الى المطاعن التالية:

المطعن الأول: ضعف التعليل: قولاً أن القرار المطعون فيه إستند لكتب خطّي صادر سنة 1966 منسوب لرئيس مصلحة الإصلاح الزراعي تناقض عنوانه مع مضمونه، فقد جاء تحت عنوان (ترخيص في العمل بضيعة فلاحية)، بينما ورد بالمضمون ما يفيد إسناد تلك الضيعة بجرة قلم رئيس المصلحة، ودون المرور بإجراءات الإسناد القانونية. كما أن الكتب المذكور لا يشير الى حدود الضيعة موضوعه، ولا عدد الرسم العقاري، ولا عدد القطعة على المثال. ومع ذلك ينتهي الخبير المكلف بسرعة للقول بانطباق الكتب على محل النزاع دون أي شرح أو تفسير لكيفية اهتدائه إلى هذه النتيجة المسقطة. وما يزيد في وهن الحكم المطعون أنه قبل برأي غير معلل للخبير، ولم يلتفت لهذه التحفظات التي أثّرت في تقرير مفصل مؤرخ في 2019/11/22 ولم يتناولها بالنقاش، فكان من هذه الناحية فاقدا للتعليل تماما. وقد دفع مورث المعقبين أنه حائز ومتصرف في محل النزاع منذ سنة 1948 كما تثبته معارضته في الحكم المسحي العقاري عدد 729 الصادر بتاريخ 1986/01/23، وأنه له بيّنة وشهود يمكن سماعها، لكن قضاة الأصل لم يروا حاجة للاستجابة للطلب ولا حتى تعليل رفضهم له، فكان القصور في حكمها مضاعفا.

المطعن الثاني: خرق الفصول 305-307-308 المتعلقة بنظام العقارات المسجلة: قولاً أنه بتأمل النصوص المشار إليها، يتضح أنها تحدث نظاما خاصا للعقارات المسجلة مقتضاه أن كل حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم. ويستوي في ذلك أن يكون حق الملكية أو حق الانتفاع أو حق رهن أو غيره من الحقوق، فهذا ما يصرح به الفصل 305 م ح ع. وهذا ما يؤكد الفصل 308 الذي يوجب ترسيم جميع الحقوق برسم الملكية ويقرّر حرفيا "والحق الغير مرسم يعتبر لاغيا". ويقضي الفصل 307 فقرة أخيرة أنه ليس لأي كان أن يتمسك بالحوز في عقار مسجّل. وإن كان الأمر كذلك، فإنه يحق التساؤل على أي أساس يقرّر قضاة الحكم المنتقد أن ذلك الترخيص غير المرسم يمنح للمعقب ضده صفة في استغلال العقار ويحوّله الحماية المقررة بالفصل 307 من م.ح.ع.

الرد على مستندات التعقيب:

حيث لاحظ نائب المعقب ضده أن دعوى الحال هي دعوى حوزية، وأن الاعتماد على المعطيات الاستحقاقية هو عرضي، على اعتبار وأن المحكمة تعتمد على تلك المعطيات فيما يخص الحوز (الفصل 57 م ح ع) فحسب، ناهيك أن منوبه أدلى بشهادة تفيد بأنه حائز للعقار الذي يستغله بوجه قانوني ولا لبس فيه. وكون العقار مسجّل أو غير مسجّل لا يغيّر شيئا، ذلك أن المعقب لم يدّع يوما أنّ العقار على ملكه، خاصّة أنّ الاختصاص هو اختصاص مطلق لمحكمة الموضوع. وأن المعقب أقام الدليل على توفر شروط الفصل 54 من م م م ت، وأن محكمة القرار المنتقد، لما اعتمدت رأي الخبير في حكمها بعد أن تم التحرير عليه مكتبيّا على ضوء مؤيدات منوبة، تكون قد أحسنت تطبيق القانون. وأن القول أن الترخيص الممنوح لمنوبه غير مرسم وأن التداول بالتصرف في العقارات المسجلة يجب التنصيص عليه بالرسم، هو

قول مردود على اعتبار أن الرسم العقاري أحدث بمقتضى الحكم المسحي عدد 726 بتاريخ 23 جانفي 1986، أي بعد 20 سنة من الإسناد الممنوح للمعقب في التصرف في العقار موضوع التداعي من رئيس مصلحة الإصلاح الزراعي. وأن منوبه لم يدع الملكية، وهو يستمد حقه من شهادة الاسناد الممنوحة له من مصلحة الإصلاح الزراعي في 12/11/1996 والتي ما تزال سارية المفعول إلى الآن، وأن الدولة لم تسترجع منه الأرض إلى الآن. وأنه لم يشاغب أحدا في تصرفه في العقار موضوع النزاع منذ 12 نوفمبر 1966 إلى حدود قيام مورث المعقبين في 12 نوفمبر 2015 تاريخ محضر المعاينة المجرى من قبل عدل التنفيذ بمرناق جلال المرغمي عدد 9443 المضاف بالملف.

وانتهى نائب المعقب ضده للقول بأن دفعات المعقبين واهية ولا تستقيم واقعا وقانونا، الأمر الذي يتعين الإعراض عنها.

المحكمة

عن المطعنين معا لترابطهما واتحاد القول فيهما:

حيث ولئن كان تقدير الوقائع واستخلاص النتائج القانونية منها يرجع لسلطة محكمة الأصل، غير أنها تبقى مقيدة في ذلك بالبقاء في إطار النزاع واقعا وقانونا حتى تحقق المشروعية القانونية التي يجب أن يكون عليه قضاؤها.

وحيث يتضح بالرجوع إلى مستندات القرار المطعون فيه، أن المحكمة مصدرته قد انتهت إلى ثبوت الحوز في جانب المعقب ضده استنادا إلى ما أثبتته أعمال الإختبار من انطباق كتب الترخيص الإداري في العمل الفلاحي المسند لهذا الأخير على محل النزاع، وهو ما يجعله يستمد حقه في استغلاله من الجهة المخولة قانونا ويؤكد صفته في ذلك، وأن ذلك الحق يستوجب الحماية التي يقرّها الفصل 307 من م ح ع.

وحيث ولئن كان أخذ المحكمة بنتيجة الاختبار في خصوص انطباق الترخيص المشار إليه على محل النزاع لا تثريب عليه طالما أنه أنجز من قبل خبير مختص في قيس الأراضي والشؤون العقارية، الأمر الذي يجعله فنيا قادرا من خلال ما احتوته تلك الوثيقة من ذكر لمساحة القطعة وتسميتها والمنازعة القائمة في شأنها من الطرفين وبمقارنتها ببقية القطع المجاورة وطالما ثبت أن المحكمة تولت التحرير عليه في نطاق استقراءها لوجهة أعماله، غير أن تأسيسها ثبوت الحوز لفائدة المعقب على ذلك الترخيص لمجرد انطباقه واعتبار أنه يتمتع بحماية الفصل 307 من م ح ع بعلّة صدور الترخيص عن الجهة المخولة لها قانونا، وهي الإدارة المعنية بديوان وادي مجردة المرسم لفائدته محل النزاع، هو عين ما وقعت فيه من سوء تقدير للوقائع وعدم اعطاءها التكييف القانوني السليم وخرق للقانون، ضرورة أن الفصل 307 من م ح ع يمنح حماية قانونية لصاحب الحق المرسم في مواجهة من يشاغبه دون أن يكون متمتعاً بذات الحماية، والحال أن وقائع الدعوى تتعلق بنزاع على الحوز الظاهر لعقار مرسم بين طرفين غير مرسمين، وكلّ منهما يستند إلى حجة لإثبات حوزة الظاهر، بما يجعلهما في نفس المركز القانوني، سيما أن المعقب ضده تمسك من جهته أيضا بأنه متسوغ لمحل النزاع من مالكة السابق ديوان احياء اراضي وادي مجردة منذ سنة 1948، وأنه يتصرف فيه إلى الآن وأن له شهود يمكن الاستناد إلى بينهم في هذا الشأن إن ارتأت المحكمة تعيين توجّه على العين.

وحيث أخفقت بالتالي محكمة القرار المطعون فيه في وضع وقائع النزاع في إطارها القانوني السليم وقصرت في تقصي الحقيقة بامتناعها عن البحث في توفر شروط الحوز الظاهر في جانب طرفي النزاع، بما جعل نتيجة حكمها غير سليمة وضعيفة المبنى والتعليل، واتجه لذلك نقضه.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية على المحكمة الابتدائية بين عروس بوصفها محكمة استئناف لمحاكم نواحيها التابعة لهما لتتظرو فيها من جديد بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليهم.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الأربعاء 06 أكتوبر 2021 برئاسة السيدة سارة العياري وعضوية المستشارتين السيدتين هالة البجار وإيمان الشرفي وبحضور المدعي العام محمد الزواوي وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة آمال بن نصر.

وحرر في تاريخه