

عقاری

تسجيل العقارات الفلاحية

—

المبدأ :

إن أحكام الفصل 13 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 تهم النظام العام باعتبار أنها تتعلق بالاختصاص الحكمي للمحكمة العقارية وبالتالي يمكن التمسك به وإثارته ولو لأول مرة أمام محكمة التعقيب.

قرار تعقيبي مدني

عدد 15289 مؤرخ في 5 فيفري 2008

صدر برئاسة السيدة/ حسيبة العربي

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقيد تحت عدد 15289 والمرفوع في 9 ماي 2007 من الأستاذ/ حسن البرقاوي.

في حق: حسين وكمال وفوزية في حق نفسها وفي حق أولادها من زوجها أحمد، وهم نعيم ومعز ومرؤى .

ضد: محمود نائبته الأستاذة حسناء الغضاب.

طعنا في القرار الإستئنافي المدني الصادر عن محكمة الإستئناف بالمنستير تحت عدد 22881 بتاريخ 2006/3/29 القاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلاً وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم.

وبعد الإطلاع على مستندات الطعن المودعة بكتابة المحكمة في 26 ماي 2007 والمبلغة نسخة منها إلى المعقب ضده في 19 ماي 2007 بواسطة عدل التنفيذ بالمنستير السيد حسين اللافي حسب المحضر عدد 02886.

وعلى بقية المؤيدات المستوجب تقديمها تطبيقاً لمقتضيات الفصل 185 من م.م.ت. وبعد الإطلاع على طلبات النيابة العمومية المؤرخة في 2007/12/7 والرامية إلى

طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً والحجز.

وبعد التأمل من المظروفات ومن مستندات الطعن والرد عليها.

ومن كافة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 179 من م.م.ت.

وبعد المفاوضات القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغته القانونية ، ولذلك فهو حري بالقبول شكلاً.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتتها القرار المطعون فيه والأوراق التي اعتمدها قيام المدعين في الأصل (المعقبين الآن) لدى محكمة البداية عارضين بواسطة محاميهم أنه استقر على ملك حسين بمعية شقيقة الحاج محمد انصافا بينهما بالتساوي جميع الحيازة الفلاحية الكائنة بمنطقة الصيدية بها مقطع رمال وبئر مهجورة يحدها شمالا الحاج محمود وغربا مسلك فلاحي يفصلها عن ملك الحاج عبد الله في طائفة وفي الكامل الحاج محمود وقبلة وغربا ورثة سالم وقد انجر لهما بموجب التقادم المكسب للملكية وفق الفصل 45 من م.ح.ع لما فرط الحاج محمود في منابه وهو النصف بموجب الكتاب الخطي المؤرخ في

1998/5/15 للمدعي الثاني كمال وللمدعية الثانية فوزية بمعية أولادها من زوجها المرحوم وهم نعيم ومعز ومرؤى بحساب النصف للأول

في الذكر ونصف النصف للباقيين تقسم بالتساوي ، وقد عمد المطلوب منذ مدة لتكسير الحد الفاصل بين ملكه وملك الطالبين من الجهة الجوفية واقتلع كروم الهندي واستحوذ على مساحة في شكل مثلث وحاول طمس الحد بمحاولة وإقامة حدود جديدة لكروم الهندي حسبما يثبتته الممثل الصورتين الشمسيين المظروفين بالملف وأن ما قام به يتنافى ومقتضيات الفصل 17 من م.ح.ع طالبا القضاء باستحقاق المدعين للشريط المستولين عليه وإلزام الضد برفع يده عنه وجبره على إرجاع الحالة لما كانت عليه بعد إجراء توجه على العين لمعاينة الحالة وسماع بيعة الحيازة صحبة خبير فلاحي ليتولى تطبيق كتب الشراء وتحديد الجزء المستولى عليه من العقار وضبط مشروع لإرجاع الحالة لما كانت عليه وتقدير ما يلزم لذلك من مصاريف.

وبعد أن أذنت المحكمة بإجراء بحث إستحقاقى على العين بواسطة القاضي المقرر صحبة الخبير محمد المنصف بالحاج سالم وذلك بتاريخ 2005/5/16 تم خلاله تشخيص محل النزاع والتحرير على الطرفين وسماع بيعة كل طرف وتولى الخبير المصاحب تشخيص محل النزاع حدا وقيسا ومساحة ومحتوى وتطبيق عقد البيع المحرر في 1998/5/15 عليه واعد تقريراً في الغرض بتاريخ 2002/6/6.

وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها بعدم سماع الدعوى بناء على عدم ثبوت ملكية المدعين لمحل النزاع.

فاستأنفه المدعون في الأصل بواسطة نائبهم الذي تمسك ضمن مستندات إستئنافه وبمخالفة حكم البداية لمقتضيات الفصل 22 من م.ح.ع طالبا نقض الحكم الإبتدائي والقضاء مجدداً لصالح الدعوى.

وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها كيفما يتضح من نصه المضمن بالطالع بالإقرار.

فتعقبه الطاعنون ناسبين له ما يلي:

المطعن الأول: مخالفة القانون

قولاً أن عقار النزاع في قضية الحال مشمول بمنطقة المسح العقاري حرف (ب) B من عمادة بني حسان ويتمثل في القطعة عدد 210 التي وقع مسحها في نطاق عمليات المسح العقاري الإجباري وتولد عنها مطلب التسجيل المسحي عدد 107270 وتم تلقي تصريح الخصم في شأنها من طرف لجنة المسح بتاريخ 2005/12/3 وقد أثار معارضة الطاعنين طبقاً لما هو مبين بشهادة النشر المؤرخة في 15 ماي 2007 وبناء على أن أحكام الفصل 13 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 تهم النظام العام وكل إخلال بها تثيره المحكمة من تلقاء نفسها حتى لدى محكمة التعقيب كما يمكن إثارته لأول مرة لدى التعقيب وأنه كان على محكمة القرار المنتقد التخلي عن القضية لفائدة لجنة المسح وتوجيه الملف إليها على ما هو عليه وطالما لم تفعل فقد خالفت أحكام الفصل 13 من المرسوم المذكور.

المطعن الثاني: ضعف التعليل الناشئ عن الإساءة في فهم وتطبيق مقتضيات الفصل 22 من م.ح.ع :

قولاً أن القرار المطعون فيه جاء ضعيف التعليل الناجم عن سوء تطبيق وسوء فهن مقتضيات الفصل 22 من م.ح.ع وأنه خلافاً لمات ورد في حيثيات القرار المطعون فيه فإن

الفصل 22 من م.ح.ع بين بكل وضوح صور وحالات إكتساب الملكية فيما يتعلق بالعقارات ونص صراحة في ذلك الخصوص على أن الملكية تكتسب بالعقد والميراث والتقادم والإلتصاق ومفعول القانون وأن الفصل 22 المذكور عندما نص على أن الملكية تكتسب بالعقد لم يشترط إقتران العقد بالحيازة وطالما أن الملكية تثبت بالعقد وطالما أن عقد الطاعنين إنطبق على محل النزاع تمام الإنطباق وطالما أنه لم تتوفر في جانب الخصم الحيازة الشرعية المكسبة لحق الملكية فإن عقد الطاعنين لم ينقطع مفعوله ولا يمكن إلغاؤه ، ولذا فإن القرار المطعون فيه كان ضعيف التعليل وقاصر البيان والتسبيب بسبب سوء فهم وتطبيق الفصل 22 المذكور.

وطلب نائب الطاعنين نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة للأسباب المذكورة.

وحيث رد الأستاذ حسن الغضاب نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب المذكورة ضمن تقريره المؤرخ في 2007/6/11 ملاحظا بالخصوص أن دعوى الإستحقاق وإن كانت ترتكز أساسا على رسوم في الملك المسجل فهي ليست كذلك في الملك غير المسجل الذي يخضع أساسا لأحكام الفصل 45 من م.ح.ع طالبا رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعن الأول :

حيث أدلى نائب الطاعنين بشهادة نشر صادرة عن فرع المحكمة العقارية بالمنستير تفيد أن القطعة عدد 210 من المنطقة حرب (ب) من معتمدية بني حسان وقع مسحها في نطاق عمليات المسح العقاري الإجباري وتولد عنها

مطلب التسجيل المسحي عدد 107270 والذي لا زال على بساط النشر بتاريخ تحريرها في 15 ماي 2007 وقد أثار المطلب معارضة كمال ومن معه وهم الطاعنين بالمطلب الحالي كما كلفت لجنة المسح العقاري بتاريخ 2005/12/9 تصريحاً بالملكية من المعقب ضده في حق نفسه.

وحيث اقتضى الفصل 13 من المرسوم عدد (3) لسنة 1964 المؤرخ في 20 فيفري 1964 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري أن النزاعات الحوزية والاستحقاقية المتعلقة بعقار فلاحى مشمول في منطقة مسح عقاري أصبح بعد نشر القرار القاضي بفتح عمليات المسح من أنظار لجنة المسح وجميع النزاعات الحوزية والاستحقاقية المتعلقة بعقار فلاحى مشمول في منطقة مسح عقاري والتي تزال على بساط النشر أمام محاكم الحق العام إلى يوم نشر القرار القاضي بفتح عمليات المسح يقع التخلي عنها لفائدة لجنة المسح ويوجه إليها الملف على ما هو عليه.

وحيث تبين بالرجوع إلى الأوراق المطروفة بالملف أن العقار موضوع النزاع هو عبارة عن أرض فلاحية كائنة بمنطقة بني حسان المشمولة بعمليات المسح العقاري.

وحيث أن أحكام الفصل 13 من المرسوم المذكور تهم النظام العام باعتبار أنه تتعلق بالاختصاص الحكمي للمحكمة العقارية وبالتالي يمكن التمسك به وأثارته ولو لأول مرة أمام محكمة التعقيب.

وحيث وبناء عليه وطالما أن الموضوع يتعلق بالإختصاص الحكمي للمحكمة العقارية للنزاعات المنسورة أمام المحاكم العدلية والمتعلقة بعقار فلاحى مشمول في منطقة مسح عقاري فإن الطعن يكون مقبولا تقاديا لصدور أحكام

متضاربة أو تقوم قرينة اتصال قضاء أمام المحكمة العقارية.

النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليهم.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء فيفري 2008 عن الدائرة المدنية الثانية المتألفة من رئيسها السيدة حسيبة العربي وعضوية المستشارين السيدين محسن الداودي ومحمد ختاش وبمحضر المدعي العام السيد منير وردليتو وبمساعدة كاتب الجلسة السيد محمد الحبيب التلمودي.

وحرر في تاريخه.

ولهااته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الإستئناف بالمنستير لإعادة