

د/د

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله

\*45001.2016 عدد القضية

تاريخه: 2017/11/17

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في

2016/12/14 تحت عدد 2487 من الأستاذ \*\*\*\* المحامي

لدى التعقيب.

نيابة عن

1. ورثة م.ب: ارملته ش.ب و ابنائه م و ح و س و خ

و س

2. ورثة م.ب و هن ح و ج و ش و س.ش

3. ورثة م.ب و ف.ب و ش.ح وهم ن.ع و ن و م و

ن و ح ابناء ش.ح

ضد

1. ش.م محاميه الأستاذ \*\*\*\*

2. ع.ب

طعنا في القرار الاستئنافي المدني الصادر عن محكمة

الاستئناف بمدنين تحت عدد 19025 بتاريخ 2015/4/8

القاضي بقبول الاستئناف الاصيلي و العرضي شكلا وفي الاصل

بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن و

حمل المصاريف القانونية عليهم وتغريمهم للمستأنف ضده

الأول ش.م باربعمائة دينار لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ب.ع حسب محضره عدد 7493 بتاريخ 2016/12/21

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه و على جميع الإجراءات و الوثائق المقدمة في 2017/1/4 وفق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2017/1/20 من الأستاذ \*\*\*\* نيابة عن المعقب ضده الاول والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي

### من حيث الشكل

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه و صيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الارواق التي أنبنى عليها قيام المدعين في الاصل المعقبين الان عارضين لدى محكمة البداية ان جدهم الجامع م.ب المتوفي في 1943/3/18 كان على ملكه كامل قطعة الارض الكائنة بغابة \*\*\* الت اليه بالشراء بالعقد المبرم في 1924/3/5 المسجل في 2012/03/23 كان في حوزة حتى وفاته وانتقلت ملكيتها الى ارملته ف.ب واولاده م و م و م اللذين واصلوا حيازتها ثم توفيت م سنة 1967 وتوفي م سنة 2011 وم سنة 2008 وانحصر ارثهم في المدعين الذين فوجئوا بالمطلوب يستولي على محل النزاع و يقيم عليه بناية لذلك يطلبون اجراء بحث حوزي على العين لتطبيق رسم تملكهم و سماع بينتهم ثم الحكم باستحقاقهم محل النزاع و رفع يد المطلوب عنه.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 14673 بتاريخ 2014/01/20 يقضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى.

فاستأنفه المدعون .

واصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بناء على ثبوت حيازة المستأنف ضده لعقار التداعي حيازة مكسبة. فتعقبه الطاعنون ناعين عليه

### تحريف الوقائع

قولا ان محكمة الاستئناف حين ذكرت بان كلا عقدي الطرفين منطبق على محل النزاع فقد حرفت الوقائع و سوت بين

عقدين حال ان الخبير اكد خلاف ذلك فعقد الطاعنين انطبق  
كلياً على محل التداعي موقعا وحدا في حين ان عقد المعقب  
ضده لم ينطبق تماما ذلك ان الموقع متطابق اما الحدود فهي  
مختلفة ومن المسلم به ان العقد ان لم يثبت انطباق حدوده فلا  
يعتبر متعلقا بالعقار و كان على المحكمة ان تقرا ما ورد  
بالاختبار قراءة صحيحة حتى تتوصل الى استنتاج صحيح حول  
مسألة الملكية وهو ما لم تفعله محرفة بذلك الوقائع بالبينة التي  
قدمها والتي اثبتت حيازته للعقار على خلاف بينة الطاعنين في  
حين انه بالرجوع الى مختلف الشهادات المقدمة من طرف  
المدعي عليه لا نجد فيها قطعا جميلة العناصر التي ذكرتها  
المحكمة حول كيفية الحيازة والتصرف كما انه خلافا لما  
ذهبت اليه المحكمة فان ما شهد به شاهد المعقبين كان بالعلم  
والسمع معا.

### سوء تطبيق وخرق القانون

قولا انه ثبت من الاختبار ان عقد المطلوب لا ينطبق  
على محل التداعي الا من ناحية الموقع وهو امر لا قيمة له  
يضاف له ان البائع له الدخيل ادعى ان العقار ال اليه بالشراء  
من المرأة ف.م والعقد غير مضاف بالملف ولا يعدو ان يكون  
الامر سوى نية بين الدخيل و المطلوب باستغلالهما شغور  
العقار من البناء ليبرما عقد بيع و يشرع المطلوب في البناء الى  
ان تفتن له الطاعنون كما ان المحكمة لام تفتن الى ما اعترى  
موقف الدخيل من تضارب بين ما صرح به عند البحث و ما  
تضمنه عقد بيعه للمطلوب كل ذلك يجعل استناد المطلوب الى

ملكية البائع له للعقار و تحوزه به قبل البيع سنوات غير صحيح  
و لا يمت للواقع بصلة بل يتعارض مع ما قدمه المطلوب من  
حجج.

ولم تبلغ من جهة أخرى حيازة المطلوب للعقار امد  
التقادم على معنى الفصل 45 م ح ع على خلاف ما ذهبت  
اليه محكمتنا الموضوع علما ان امد الحيازة يتقلص الى 10  
سنوات عند وجود عقد لكن لا بد من ان يكون الشراء عن  
حسن نية و ان ينطبق بطبيعة الحال على العقار وهما شرطان  
غير متوفرين ايضا كما ان شروط الحيازة المكسبة ذاتها على  
سبيل الجدل القانوني لم تكن بدورها متوفرة في جانب المعقب  
ضده فالبينة لم تشهد له بوضوح بحيازتها و لم تبين كيفيتها  
بالسكنى ام بالحرث ام بالتفقد كما لم تكن جازمة و متواترة  
حول الاستمرارية مع انعدام الشهادة حول توفر صفة المالك.  
وعليه وان حسن تطبيق القانون والفصل 490 م ا ع  
بالتحديد يجعل التسليم بعدم وجود حوز وطالما ان حجة  
الطاعين هي الاقدم تاريخا فهي المعتمدة.

### ضعف التعليل

بمقولة ان المحكمة اخطأت عندما اعتبرت ان انطباق  
عقدي الطرفين على العقار يجعلهما بنفس القيمة و الدرجة من  
ناحية الحجية و الحال ان الامر على خلاف ذلك فرسم  
المعقبين انطبق بالكامل على العقار في حين ان رسم المطلوب  
لم ينطبق الا من ناحية الموقع و بالتالي فهو اقر حجية ان لم  
تكن حجيته منعدمة تماما هذا فضلا على عدم الالتفات

المحكمة عن تاريخ ابرام كل عقد و عدم انتباهها الى ان عقد المعقبين اقدم وحسن التعليل يقتضي ترجيح وبيان قيمة الحجج و تأثيرها على وجه الفصل في القضية و لا يكفي التعليل العام والمجمل.

وطلبوا لذلك نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة.

## المحكمة

### عن كافة المطاعن لتداخلها ووحدة القول فيها

حيث يعيب الطاعنون على محكمة القرار المنتقد سوء تقدير الادلة والترجيح بينها باعتماد عقد المطلوب والبينة التي استند اليها والحال ان عقدهم انطبق تماما على محل النزاع فيما لم ينطبق عقد المعقب ضده على الحدود ولم تثبت بينته الحيابة والتصرف في جانبه.

وحيث ان الطعن في الحكم المنتقد بالوجه المذكور ينطوي على مناقشة محكمة الموضوع فيما يستقل به نظرها من حيث تقدير وقائع الدعوى وادلتها واستخلاص النتائج منها وترتيب الاثر المناسب عليها بلا رقابة عليها في اجتهادها كلما اقنعت بوجاهة الحل الذي انتهت اليه وعللت حكمها تعليلا يسنده الواقع والقانون.

وحيث لا تثريب بهذا المنظور على محكمة القرار المنتقد فيما انتهت اليه ضرورة ان قضائها على النحو المبين اعلاه تسنده المعطيات الثابتة بالملف والمتأتية من بينة المطلوب المتظافرة الدالة بوضوح على حوز المعقب ضده لعقار التداعي وتصرفه فيه تصرفا مستوفيا لمقومات الحيابة المكسبة للملكية

وفقا لأحكام الفصل 45 م ح ع الناصة على ان من حاز عقارا  
وحقا عينيا على عقار مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حوزا  
بدون شغب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس كانت له  
ملكية العقار او الحق العيني بوجه التقادم  
وحيث خلافا لما ابداه المعقبون فانه لا ماخذ على  
محكمة القرار المنتقد التي ولئن عاينت انطباق العقد المستظهر  
به من طرفهم على عقار النزاع الا انها اكدت كذلك انطباق عقد  
المطلوب عليه و لا يضير قضائها في شيء كون ذلك الانطباق  
ليس تاما لاختلاف الحدود طالما تبنت في جانبه الحيابة  
المكسبة للملكية بالتقادم حسبما سلف بيانه.  
وكان لذلك الطعن في الحكم المنتقد مفتقرا لوجاهة  
الجدية و تعيين رده على هذا الاساس.

### **ولهذه الاسباب**

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2017/11/17 عن الدائرة  
المدنية العاشرة المترتبة من رئيسها السيدة سلوى النهدي وعضوية  
المستشارين السيدين هاجر العياري وعبلة بن شعبان و بحضور المدعي  
العمومي السيد نبيل غرس الله وبمساعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة)  
كريمة الغزواني

**وحسور في تاريخه**