

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/2/23

تحت عدد 4873 من الاستاذ (ك-ا) المحامي لدى التعقب

نيابة عن : (ك-س) المعين محل مخابراته بمكتب محاميه

المذكور اعلاه والكائن بـ *****

ضد :

(ت-ت) القاطن بتازركة ولاية نابل المعين محل مخابراته بمكتب

محاميه الاستاذ ***** الكائن بـ *****

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 20976 الصادر بتاريخ

2015/4/30 عن محكمة الاستئناف بنابل

والقاضي نهائيا بقبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الاصل باقرار

الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن

وحمل المصاريف القانونية عليه .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده

بواسطة عدل التنفيذ الاستاذة ***** حسب محضرها عدد 94223

بتاريخ 2016/3/17 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع

الاجراءات والوثائق المقدمة في 2016/3/22 حسب مقتضيات
الفصل 185 م م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في
2016/3/29 من الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب نيابة
عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا ان
استقام شكلا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه
المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض
القرار المطعون فيه مع الاحالة والاعفاء .

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

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغه
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 والاوراق
التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الان عارضا انه
يملك منابات شائعة من الدار الكائنة ***** يحددها شرقا
بنهج معاوية ناشي وغربا بقية ارض ***** وقبل مخزن
***** وجوفا نهج وان العقار هو محل نزاع استحقاقي بينه وبين

المطلوب وقد قام هذا الاخير بنشر قضية في التحيين لدى المحكمة العقارية بتونس طالبا ترسيم كامل العقار باسمه والاذن بتسجيله فعارض المدعي في هذا المطلب وبعد الابحاث الميدانية والاستقراءات تبين ان هناك نزاعا استحقاقيا جديا بين الطرفين وان مطلب التحيين عدد 46160 بتاريخ 2011/5/3 الى الرفض وان المدعي يتمسك بالحيازة والتصرف المسترسل في جزء من عقار النزاع بينما يتمسك المطلوب بحيازته لكامل العقار وان للمدعي شهود وبينة على استحقاقه لمنابات شائعة من العقار بمصادقة المطلوب نفسه حسب كتب الاتفاق بالتراضي الموقع من الطرفين في 1978/3/22 لذا تقدم بقضية الحال طالبا الاذن باجراء بحث استحقاقى على العين والحكم اثر ذلك باستحقاقه لمنابات على الشيعاء في العقار المذكور .

وحيث اذنت محكمة البداية باجراء بحث استحقاقى صحبة الخبير ***** الذي اعد تقريرا اضيف بالملف .
وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 202 بتاريخ 213/4/4 قاضيا ابتداءيا باستحقاق المدعي للثلث الشائع من الدار الكائنة بنهج الشافعي المسعدي تازركة ولاية نابل طبق تقرير الخبير المعد من طرف الخبير ***** المؤرخ في 13 سبتمبر 2012 وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا .
فاستأنفه المحكوم ضده واصدرت محكمة الاستئناف قرارها المضمن عدده وتاريخه ونصه اعلاه .

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه ما يلي :

المطعن الاول : خرق القانون :

(1) خرق احكام الفصلين 87 من مجلة معالم التسجيل و430

م ا ع :

قولا بان المحكمة اعتبرت المعقب ضده مالكا للعقار استنادا الى كتب الاتفاق وتقرير الاختبار وانه بالاطلاع على كتب الاتفاق يتضح انه غير مسجل طبق القانون ما لا يمكن معه اعتماده عملا بالفصل 87 مجلة معالم التسجيل وتكون المحكمة قد خرقت القانون اضافة الى ان الكتب لا يعدو ان يكون سوى نسخة عادية وهو ما لا يمكن معه اعتماده عملا بالفصل 430 م ا ع .

(2) خرق احكام الفصل 19 م م م ت :

قولا بان كتب الاتفاق يشمل التزاما بين ثلاث افراد في حين تولى المعقب ضده مطالبة المعقب دون الطرف الا في المدعو محمد وهو ما يعد خرقا لاحكام الفصل 19 م م م ت .

(3) خرق احكام الفصول 47 و45 و52 م ح ع :

قولا بان شراء المعقب لجزء من العقار كان بمقتضى عقد محرر في 1979 وهو تاريخ تحوزه واستغلاله لكامل العقار من الثابت ان تاريخ القيام بالدعوى الابتدائية كان في 2011/7/24 وقد تولى المعقب تشييد طابق سفلي ثم طابق علوي واستقر بمنزله وتزوج وانجب ابناء وكان تحوزه طيلة مدة تشييده للعقار والسكن والاستقرار به أي منذ 1979 الى سنة 2011 مستمرا دون التباس ولا شغب من المعقب ضده حسبما استقر عليه الشهود في البحث الاستحقاقي وهم (ك-ا) (س-ب) (ط-ع) وعلى خلاف ما صرحت به المحكمة فان الملف خال من وجود تناويه صادرة ضده وحتى على فرض وجودها فلا قيمة لها

خاصة وان المعقب ضده لم يتول طيلة ما تجاوز الثلاثين عاما رفع قضية ضده اعتبارها شغبا من شأنه ان يقطع التقادم وتكون المحكمة قد خرقت احكام الفصول المذكورة لما تجاهلت مدة الحوز الذي تجاوز الثلاثين عاما ولم اعتبرت التنايه على فرض وجودها شغبا بقطع التقادم.

المطعن الثاني : ضعف التعليل :

قولا بان المعقب ضده لم يعد مالكا بعقار التداعي بعد ان باع منابه لشقيقه الثالث محمد واضحى المعقب هو المالك الوحيد لعقار التداعي باعتباره قد اشترى جميع المناب الشائع من شقيقه محمد الحجري من الدار بالحجة العادلة المحررة في 1883/3/26 والذي بدوره كان اشترى مناب شقيقه احمد المعقب ضده حسب الشهادة في التعريف بالامضاء المؤرخة ي 1979 وبشهادة الشهود محمد بن صالحه وفاطمة ناسبين واحمد ناشي الذين تم سماعهم منذ اجراء البحث الاستحقاقى والذين اكدوا على كون المعقب ضده قام بالتفريط في منابه لمحمد الحجري كما ان عبارات عقد شرائه كانت واضحة كما ان الاختبار لم يثبت استحقاق المعقب ضده للثلث من العقار وانما جاء في خلاصته انه وبعد دراسة الوثائق والمؤيدات يتضح انها تنطبق على عقار التداعي دون اشارة الى استحقاق المعقب ضده في عقار النزاع واضحى بالتالي استحقاقه مجردا كما جانبت المحكمة الصواب لما اعتمدت حكم التسجيل عدد 46460 لم يجزم بملكية لكامل العقار فان الحكم القاضى برفض المطلب مع وجود مطلب اعتراض لا يمكن ان يفيد ان العقار هو من املاك المعترض ولو عن طريق الاستنتاج .

المطعن الثالث : هضم حقوق الدفاع :

قولاً بان المعقب كان تمسك بعدم اعتماد كتب الاتفاق لعدم تسجيله كما تمسك بكون المعقب ضده تولى التفويت في منابه لشقيقه محمد الذي فوت فيه بدوره له ورغم هاته الدفوعات التي تعد جوهرية فان المحكمة اهملت التعرض اليها وطلب نائب المعقب النقض مع الاحالة.

وحيث وجواباً على مستندات التعقيب لاحظ الاستاذ -
*****ان كتب الاتفاق محرر بالحجة العادلة بواسطة العدل
*****وجليسه المحفوظ بخزينة محكمة منزل تميم والمتقطعة في
شانها بطاقة نقل كسائر الكتائب بالحجة العادلة وهو مطابق للفصل
470 م اع كما ان الطرف الثالث محمد الحجري باع منابه للمطلوب
المعقب الآن وانحصر النزاع الاستحقاقى في منوبه والمعقب وان اقرار
هذا الاخير بوجود اتفاق ثلاثي يؤكد اعترافه بهذا الكتب وبالتالي
استحقاق منوبه للملك في العقار وفي خصوص الحيازة المكسبة
بالتقادم لاحظ ان المعقب لم يبادر بالقيام بقضية استحقاقية بناء على
الحيازة كما ان منوبه قطع هاته الحيازة المزعومة بالتنايه المتكررة بايقاف
اشغال بناء عقار التداعي والتي يقود تاريخها الى 15/9/1998
و2007 والمعارضة على التسجيل في 2011 فضلاً عن كتب ا
لاتفاق الذي يؤكد استحقاقه للثلث مقابل المعاوضة بمساحة 351م م
جوار عقار النزاع في اطار التزام من المعقب لم ينفذه وبقية الوضعية
الاستحقاقية على حالتها كما رفض مطلب التسجيل وبالتالي فان شروط
الحيازة الحكمية غير متوفرة وان المعقب لم يقدم أي اثبات في كونه نفذ

التزامه المضمن بكتب الاتفاق كما ان ما دفع به المعقب بخصوص بيع المعقب ضده لمنابه لشقيقه محمد هو دفع يقوم لأول مرة الآن.

المحكمة

عن المطعن الاول في فرعه الأول :

حيث قدم المدعي في الاصل المعقب ضده الآن نسخة مشهود بمطابقتها للاصل لدى بلدية نابل تحت عد=د 10555 بتاريخ 2005/10/11 من كتب اتفاق بالتراضي ممضى بينه وبين شقيقه محمد وصالح ومعرف عليه بامضائهم لدى بلدية تازركة بتاريخ 1878/7/22 وذلك تأييدا منه لدعواه في استحقاقه في العقار موضوع التداعي الا انه بالاطلاع على هذا الكتب يتبين انه لم يقع تسجيله وتكون محكمة الموضوع حينما اعتمدت هذا الكتب رغم عدم تسجيله قد خالفت احكام الفصل 87 من مجلة معالم التسجيل واتجه نقض قرارها على هذا الاساس.

عن المطعن الاول في فرعه الثاني :

حيث وعلى خلاف ما يتمسك به الطاعن فان كتب الاتفاق ولئن شمل ثلاثة اطراف وهم الاشقاء احمد وصالح ومحمد الا انه تبين من مظروفات الملف وخاصة من العقد المؤرخ في 26 مارس 1983 ان هذا الاخير باع لشقيقه صالح منابه في العقار منذ ذلك التاريخ وانحصر بالتالي النزاع الاستحقاق في المعقب والمعقب ضده فحسب ما يكون معه التمسك باحكام الفصل 19 م م م ت في غير طريقه واتجه بالتالي رده .

عن بقية المطاعن لتداخلها وتراطبها :

حيث تبين من الاطلاع على كتب الاتفاق بالتراضي الممضي في 22 جويلية 1878 ان الشقيقين محمد وصالح اتفقا مع شقيقهم احمد المدعي الآن على تسليمه مساحة ارض بها 306 م م الى هذا الاخير يقوم شقيقاه محمد وصالح ببناء مسكن بتلك الارض وفي حدود مساحتها وانه عند انجاز ذلك يخرج احمد من الدار المشتركة (عقار التداعي الآن) على ان يكون انجاز المسكن من طرف الشقيقين محمد وصالح في ظرف سنة واحدة من تاريخ امضاء كتب الاتفاق وعندها تكون الفيلا المشتركة بمساحتها انصافا بين محمد وصالح وان لم يتم هذان الاخيران بانجاز ما ذكر فان الاتفاق ملغى بينهم وان مناب احمد بالعقار المشترك المذكور هو الثالث .

وحيث من الثابت من اوراق الملف ومن اقرار المعقب صالح ذاته اثناء التحريات المكتبية المؤرخة في 2012/1/6 انه لم يقع تنفيذ الالتزام المشمول بكتب الاتفاق مثلما ذكر اعلاه من طرف معاقدي المعقب ضده بما تكون معه وضعية هذا الاخير كمستحق في العقار في حدود الثلث باقية على حالة كما ان ما يدعيه المعقب بخصوص بيع هذا الاخير لمنابه لشقيقه محمد في قائم حياته بقي مجردا ولا وجود بما يفيد تفريط المعقب ضده في منابه لشقيقه المذكور كما ان ما يدعيه المعقب بخصوص الشهادة المحررة من المعقب ضده بباريس في 2006/12/25 وبخصوص الشهادة في التعريف بالامضاء سنة 1879 في غير طريقه طالما ان الاولى تضمنت تصريح المعقب ضده

على قيام شقيقه محمد بعملية بيع لمنابه من العقار موضوع التداعي لشقيقه صالح لا غير ، ولا وجود فيها لاي اعتراف ببيع صادر عن المعقب ضده كما ان الشهادة الثانية تضمنت حصول بيع هذا الأخير بمساحة ارض وانه تمت عملية التعريف بالامضاء لدى بلدية تازركة في 1979/9/17 لا غير ، بما يكون معه استحقاق المعقب ضده لمنابه الممثل في الثلث من الدار قائما ويكون دفع المعقب في استحقاقه لكامل الدار اضحى في غير طريقه وهو ما تدعم بالحكم العقاري عدد 4646 الذي آل اليه رفض مطلب الترسيم المقدم من طرفه .

وحيث تمسك المعقب بالحيازة المكسبة بالتقادم ملاحظ انه اشترى جزء من العقار بعقد مؤرخ سنة 1979 وان القيام بقضية الحال تم في 2011/7/21 ويكون بالتالي قد توفرت في صالحه شروط تلك الحيازة.

وحيث وعلى خلاف ما يدعيه المعقب فقد ثبت من الابحاث والاستقراءات المجراة من طرف المحكمة انه لم ينفرد لوحده بالاستغلال للعقار موضوع التداعي بل ان المحل كانت تقطنه والدة جميع الاطراف بمعية البعض منهم وان المعقب ضده تزوج بذات المحل ثم تلاه المعقب الان وقام بتشيد بنايات به كما ثبت من اوراق الملف انه ولئن ظل مقيما بالمحل موضوع التداعي الا ان المعقب ضده ما فتىء يشاغبه في الاستغلال بموجب محاضر التنبيه المظروفة بالملف وبموجب الاعتراض المقدم من طرفه في اطار قضية التسجيل بما يكون معه تمسكه بتوفر شروط الحيازة المكسبة في غير طريقه ويكون بالقرار المطعون فيه قد توقف على كل معطيات الملف ومؤيداته وانتهى الى

النتيجة المذكورة بتعليق مستساغ وصائب لم تات الدفوعات بما يوهنه ما يتجه معه ردها.

وحيث افلح الطاعن في طعنه واتجه اعفاؤه من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه .

لهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بنابل لاعادة النظر فيها بهيئة أخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه. و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 03 جانفي 2017 عن الدائرة المدنية السادسة عشر المتألفة من رئيستها السيدة وفاء بسباس وعضوية المستشارتين السيدتين الهام البناني ومفيدة الصولي وبحضور المدعي العام السيدة ليلي الشابي ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر .

وحرر في تاريخه