

ع/س
الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب

ع-24784.2020 دد القضية

تاريخه: 2020/09/29

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في
2020/07/07 والمضمن تحت ع-676 دد من طرف الأستاذ
"ع.س." المحامي لدى التعقيب ...

نيابة عن :

"ع.س." القاطن بعدد ...

ضد :

"اله.الق." القاطن ...

نائبته الأستاذة "ل. الم." المحمية لدى التعقيب بنابل.

طعنا في القرار الاستئنافي ع-3966 دد الصادر
بتاريخ 2020/02/27 عن المحكمة الابتدائية بنابل بوصفها
محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي الراجعة لها بالنظر.
والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي
شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد
بكف شغب المستأنف ضده طبقا لتقرير الخبير المنتدب
ووفقا للمثال الهندسي المصاحب له. وإعفاء المستأنف من
الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه وحمل المصاريف

القانونية على المستأنف ضده وتغريمه لفائدة المستأنف
بخمسمائة دينار (500د) بعنوان أتعاب تقاضي وأجور
محاماة كرفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب
ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "الأ. ن." حسب محضره
ع-21900-دد بتاريخ 2020/07/15.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع
الإجراءات والوثائق الواجب تقديمها طبقا لأحكام الفصل
185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات
المحررة من الأستاذة "ل.م." نيابة عن المعقب ضده
والمقدمة لكتابة المحكمة في 2020/08/06 والرامية إلى
طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

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

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

فتعقبه المدعى عليه في الأصل بواسطة نائبه ناعيا
عليه ما يلي:

-بطلان أعمال الاختبار:

قولا أن المعقب قدم للخبير تصريح على الشرف
محرر من قبل مهندس بوزارة التجهيز ونسخة من مثال
موقعي واصل شهادة قبلها الخبير دون أن يعتمدها أو
التعريح عليها أو اضافتها لتقرير الاختبار وهي مؤيدات
كفيلة بتوضيح الصورة الحقيقية للعقار موضوع النزاع.

وقد اكتفى الخبير بقياس تصرف المدعي في الأصل
ليقر بوجود نقص في تصرفه اسند الشغب فيه للمعقب دون
الرجوع إلى المسالك المفتوحة ودون الرجوع إلى نسبة
استحقاق المعقب ونسبة تصرفه طبق عقود شرائه وطبق
المثال التقسيمي مما يجعل الاختبار سندا الحكم لا يمثل سندا
يمكن أن يؤسس عليه حكم حوزي.

-ضعف التعليل:

قولا أن محكمة الحكم المطعون فيه عللت حكمها
بسررر ما جاء بتقرير الاختبار دون الرجوع إلى عقد شراء
المدعي في الأصل المعقب ضده الآن الذي خلا من عدد
الرسم العقاري كما خلا من عدد القطعة ومن مضمون قرار
الاسناد سند الملكية في الأرض الاشتراكية كبيان انجرار
ملكية البائع والمشتري.

وأضاف بأن تجاوز تحديد ملكية المدعي في عقار
مسجل مقابل الحكم بكف الشغب لمالك مرسم بالرسم

العقاري لم يتجاوز حدود ملكيته في التصرف والانتفاع بعقار مسجل يجعل من الحكم فاقدًا لكل تعليل يمكن أن يقوم عليه ويسمح لمحكمة التعقيب بإجراء الرقابة اللازمة على تعليل الأحكام.

وأضاف بأن الاختبار تضمن:

- أن المقاسم التي أحدثها المستأنف ضده (المعقب) تساوي 5 614,68 م م بما في ذلك الطرقات المبرمجة وأن الأجزاء التي اشترها المستأنف تبلغ 4340 م م أي بنقص قدره 160 م م وقد استنتج الخبير من خلال هاته المعطيات أن هناك شغب واجب الرفع.

ومن الثابت أن المعقب مالك في محل النزاع وأن ملكيته مرسمة بالرسم العقاري في حدود تتجاوز نسبة الأجزاء موضوع النزاع وأن المعقب ضده يمسك عقدا لم ينص به عدد القطعة ولم يتم التنصيص به على عدد الرسم العقاري ولم يتم ادراجه بالرسم العقاري ولم يبين ما سكه سند انجراره ولا قرار الاسناد المؤسس عليه.

ومن الثابت أن المعقب لم يتجاوز حدود ملكيته في تصرفه حسب الأجزاء الراجعة له بالملكية وحسب ما توصل إليه الخبير المنتدب لدى الطور الابتدائي والخبير المنتدب لدى الطور الاستئنافي.

وأضاف أنه من الثابت قانونا ومن المستقر عليه فقها أن القول بوجود شغب بين الشركاء مشروط بتجاوز المدعي عليه المالك الشريك لحدود المنابات الراجعة له بالملكية في خصوص تصرفه مع وجود نقص للطالب الذي اثبت حقوقه على الرسم العقاري بموجب الترسيم أو بموجب السك

الصحيح الذي بين انجرار ملكيته ولاحظ بأن وجود نقص في منابات الطالب لا تؤدي ضرورة وبصفة آلية إلى حصول شغب من المطلوب وأن القول بالحد في عقار مشاع أمر مخالف للقانون وأن جنوح الخبير المنتدب إلى الحدود الواردة بعقد المعقب ضده رغم ثبوت عدم انطباقها كلياً أمر مخالف للقانون الذي لا يجيز إقامة حدود ثانية بالعقارات المشاعة ولا عمل على تلك الحدود بخصوص الملكية.

وأضاف بأن الشغب في العقارات المسجلة شغب استحقاقي يتمظهر بحد المالك المرسم في الانتفاع بملكه ولثبوت هذا الشغب قانوناً يتجه القيام ضد المالكين المشاعين ولا يسوغ اختبار الجار الأقرب خاصة في عدم وجود مثال هندسي لجملة الرسم العقاري بحيث يمكن تحديد الشغب بكل دقة ولم يتوفر شرط تجاوز المعقب لحدود ملكيته مما يجعل الاستنتاج الذي توصل إليه الخبير في غير طريقه.

وطلب بناء على ما سبق ذكره قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث ردت نائبة المعقب ضده على مستندات تعقيب المعقب كما يلي:

-في الرد عن المطعن الأول:

قولا أن أعمال الاختبار جاءت سليمة ولا شأنية تشوبها فضلاً عن أن الخبير قد عرج على المثال التقسيمي المقدم من المعقب وضمن صلب تقريره أن المعقب استظهر بمثال تقسيمي تبين أن الأجزاء موضوع النزاع غير

مشمولة بهذا التقسيم بل تمت اضافتها لاحقا على المثال الأصلي وقد تولى الخبير اعتماد وتطبيق حجج أطراف التداعي وتطبيقها على العين كما تولى معاينة وتشخيص عقار التداعي واجراء عمليات القيس الطوبوغرافي للتوصل إلى توفر الشغب المسلط على عقار المعقب ضده وهو ما جعل أعماله سليمة وقانونية.

-في الرد عن المطعن الثاني: قولا أن الخبير المنتدب أكد أن المعقب تجاوز حدوده المبينة بمثال التقسيم المعتمد من طرفه في الغرض تبين الطرقات ووحده مع الأجوار ومن ضمنهم المعقب ضده. بحيث أن ما قام به من تسييج وتركيز أعمدة اسمنتية رائدة على المقاسم المنصوص عليها وهي للأجزاء موضوع النزاع في قضية الحال يعتبر شغبا مسلطا على أجزاء المعقب وطلبت بناء على ما سبق ذكره رفض مطلب التعقيب أصلا متى قبل شكلا.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما ووحدة القول فيهما:

حيث عاب الطاعن على الخبير المنتدب عدم اعتماد ما قدمه من وثائق وما استحقه من منابات بالسجل العقاري محل النزاع لينتهي إلى الجزم بحصول الشغب المتظلم منه رغم أن المعقب لم يتجاوز النسب الاستحقاقية الراجعة له بالملكية ورغم أن دعوى كف الشغب تأسست على عقد غير مدرج بالرسم العقاري.

وحيث لا جدال في ان مناط نظر المحكمة المعهدة بالنظر في قضية كف الشغب على عقار مسجل مقيد بطبيعة النزاع المنشور أمامها وأن أعمالها لأحكام القانون المنطبق رهين بموضوع الدعوى ونطاقها وهو أمر لم يجادل فيه الطرفان باعتبار أن الادعاء بالشغب وطلب رفعه كان متعلقا بعقار مسجل مثلما ثبت من تحقيقات الاختبار المنجز بمناسبة القضية. وعليه فإن البت في الدعوى محكوم بخصوصية النظام القانوني المقرر لحماية الحق العيني المرسم والذي يتميز عن الدعوى الحوزية المنظمة بالفصول 51 م م م ت وما يليه بالإعفاء من اثبات الحوز شرطاً ومدة باعتبار أن الفصل 307 م ح ع منع الاعتداد بالحوز في العقارات المسجلة وتكون الحماية القانونية لأصحاب الحقوق بالعقارات المسجلة تتعلق بالحق الملكي المرسم استناداً في ذلك إلى بيانات السجل العقاري نفسه والتي أراد المشرع أن يضيف عليها حماية خاصة تعفي صاحب الحق المرسم من شروط مباشرة الدعوى الحوزية.

وحيث ثبت بالاطلاع على مستندات القرار المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها أن المحكمة أقرت بثبوت الشغب المتظلم منه رغم أن المدعى عليه في الأصل (المعقب راهنا) مالك بالرسم العقاري ع-526816-دد نابل لنسبة تقدر ب-5614,68 م م مقابل عدم ثبوت ملكية المعقب ضده لأي مناب بالرسم ورغمما عن ذلك فقد أسس طلبه في كف شغب المعقب راهنا عن عقار النزاع على عقد بيع ثبت انطباقه جزئياً على عقار النزاع فضلاً عن خلوه من كل تنصيص تعلق بعدد الرسم العقاري بما يكون معه استناد

محكمة القرار المخدوش فيه إلى غير ما فصلته احكام الفصل 307 م ح ع. واعتمادهما في قضائهما على ما استنتجته من قرائن تضمنها نتائج البحث الحوزي منع القانون اعتماده في مواجهة الحق المرسم جعل حكمها متناقضا في اجزائه ومخالفا لأحكام الفصل 307 م ح ع. وتعين تبعا لذلك نقضه لما ذكر من أسباب.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بنابل بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة له للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وارجاع معلومها المؤمن إليه. وصادر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة 2020/09/29 عن الدائرة المدنية السادسة عشر برئاسة السيدة وسيلة التليلي وعضوية المستشارتين السيدتين آسيا العياري وزكية بن بريك وبحضور المدعي العام السيدة لطيفة العرفاوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ليلي الرياحي.

وحرر في تاريخه