

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار عد64189دد

تاريخه: 2019/10/07

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ح. ح. بتاريخ 2018/05/07

نيابة عن : ك م.

محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ ح. ح. الكائن ب...

ضد : ل م.

القاطن ب...

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 18539 الصادر عن المحكمة الابتدائية بالقيروان بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بتاريخ 2018/02/20 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وإجراء العمل به طبق نصه وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضده بثلاثمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2018/06/06 المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ع ق. حسب محضره عدد 25213 بتاريخ 2018/05/25.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المحررة في 2019/07/16 والرامية إلى قبول التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد المفاوضة طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصول 175 و185 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) أمام محكمة ناحية القيروان عارضا بواسطة محاميته أن على ملكه وفي حوزة وتصرفه منابات على الشياخ من العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... القيروان وأن المدعى عليه س م. تولى بيع مساحة 200 م<sup>2</sup> من العقار دون وجه حق والحال أن اسمه غير مدرج بالرسم العقاري ولا يملك به لفائدة المدعى عليها الثانية ع س. التي شيدت على المساحة المباعة محلا تجاريا في تسوغ المدعى عليه ك م. مما شكل شغبا مسلطا عليه في الانتفاع بملكه.

وحيث حور المدعي في الأصل دعواه بوفاة المطلوب س م. وحصرها في المطلوبين الآخرين طالبا بعد تحريرها واستنادا إلى نتيجة الاختبار إلزام المطلوبين أو من حل محلها باعتبارهما مستولين على ملكه بكف شغبهما على جميع العقار المسمى لطفي المتمثل في القطعة 6 موضوع الرسم العقاري عدد 62963 القيروان والبالغ مساحته 1715 م<sup>2</sup> كما هو

مبين بتقرير الخبير في قيس الأراضي ر ع. المؤرخ في 2014/10/16 وتقريره التكميلي المؤرخ في 2016/10/14 كإلزامهم بتسليم العقار له خال من كل الشواغل وتغريمهم متضامنين مع الخيار في الطلب بأجرة الاختبارين وقدرها 550د. مع 1000د. أجرة محاماة وأتعاب تقاضي و119,500د. أجرة محضر معاينة واستجواب و100,115د. أجرة تنبيه.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 5330 بتاريخ 2017/01/18 ابتدائيا بإلزام المدعى عليهما بكف شغبهما عن المدعي في عقار التداعي المشخص بعريضة افتتاح الدعوى وبتقرير الخبير المنتدب ر ع. الأصلي المؤرخ في 2014/10/16 والتكميلي المؤرخ في 2016/10/14 والمتمثل في الرسم العقاري عدد 62963 القيروان وإلزامهما برفع أيديهما عنه وتسليمه للمدعي شاغرا من كل الشواغل مع تغريمهما متضامنين مع الخيار في الطلب لفائدته بالمبالغ المالية التالية:

1 / 550د. لقاء أجرة الاختبارين الأصلي والتكميلي

2 / 119,500د. لقاء أجرة محضر معاينة واستجواب عدد 41262

3 / 100,150د. لقاء أجرة محضر تنبيه

4 / 250د. لقاء أتعاب التقاضي وأجور الدفاع

وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليهما.

وحيث استأنف المحكوم ضده ك م. الحكم المذكور بواسطة محاميه ناعيا عليه عدم أخذه بعين الاعتبار اشتراك المطلوبة ع. في الملكية مع بقية المالكين للعقار وحقها في البناء والتصرف عملا بأحكام الفصل 59 من م ح ع وحقه كمتسوغ بموجب العقد المؤرخ في 2009/5/1 في مقابل عدم نشأة حق الطالب إلا بتاريخ تخصيصه برسم مستقل في 2015/5/22 أي بتاريخ لاحق لرفع الدعوى بما يكون معه تصرفه وتصرف معاقدته عن حسن نية على معنى الفصل 305 من م ح ع متمسكا بنشره لدعوى في استحقاق الأصل التجاري المستغل بالمحل.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع،

فتعقبه الطاعن بواسطة محاميه ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الأول: تحريف الوقائع:

بمقولة أن محكمة القرار المنتقد خرقت القانون بتأكيدهما على أن المستأنف ضده مالك للعقار الذي تم فرز منابه فيه من الرسم العقاري عدد 27206 بعد استصدار حكم في القسمة وبالتالي فهو مالك منذ 2003/5/7 والحال أن عريضة دعواه كانت بتاريخ 2014/5/13 وأنها استندت لجملة من المؤيدات أهمها شهادة الاشتراك في الملكية الخاصة بالرسم المذكور وداخله جملة من المالكين على الشيعاء منهم المسماة ع. التي كانت مالكة على الشيعاء ولها الحق في البناء والتصرف بموجب الفصل 59 من م ح ع وعليه فقد تولت تشييد البناء المعروف بالاستراحة وسوغته له من تاريخ 2009/5/1 والدليل على ذلك عدم معارضته في البناء ولا في الفترة الأولى لكرائه وعمله داخل الاستراحة وتكوين الأصل التجاري به.

المطعن الثاني: خرق القانون وتجاوزه:

بمقولة أن المحكمة تجاوزت دفعا هاما يتعلق بالتأصيل السليم للقانون يتمثل في عدم تعلق قضية الحال بالمادة الحوزية ولا بمؤسسة كف الشغب المحكومة بالفصل 54 من م م م ت، وأنه يتبين من العريضة أنه تم التقويت في العقار موضوع النزاع بالبيع من قبل المدعى عليه س م. إلى ع س. التي تولت بناء محل تجاري ثم سوغته له ليستغله منذ سنين في تجارة اللحوم ومشتقاتها بالتفصيل بما اتسم معه الحكم بتحريف الوقائع وانعدام التعليل وخرق القانون.

وهو يطلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

## المحكمة

عن المطعنين معا لارتباطهما واتحاد القول فيهما:

حيث تعلق طلب المعقب ضده في قضية الحال بعد تحريره أمام محكمة البداية بكف شغب كل من ع س. والمعقب الآن على عقاره المسجل موضوع الرسم العقاري عدد ... المستخرج من الرسم العقاري عدد ... بعد تسجيله لحكم القسمة النهائي الصادر بينه وبين شركائه في الملكية.

وحيث دفع المعقب بحسن نيته في تسوغ المحل المقام بالمقسم التابع للمعقب ضده ممن كانت شريكة هذا الأخير في الملكية في تاريخ سابق لتخصيصه به بموجب حكم نهائي في القسمة وإفراده برسم مستقل من جهة وبتكوينه لأصل تجاري به من جهة أخرى.

وحيث خلافا لما ذهب إليه المعقب وفضلا عن كون أثر حكم القسمة يعد أثرا كاشفا للحق وليس منشئا له بما لا مجال معه لمنازعة المعقب ضده في ملكيته لمحل النزاع وبالتالي لحقه في التصدي لأي تصرف سواء من أحد الشركاء أو من الغير من شأنه أن يشاغبه في ملكه ولو كان سابقا لانفراده به، فإن دعوى كف الشغب على معنى الفصل 307 من م ح ع تقوم على حماية حق مالك العقار المسجل في الانتفاع بملكه بما في ذلك من استغلال وتصرف وذلك في معارضة الكافة بما لا مجال معه لمناقشة المعقب ضده في ملكيته لمحل النزاع في تاريخ اكترائه ولا بمعارضته بحسن نية شريكته في الملكية في التصرف فيه وحسن نيته في استغلاله له وهو ما التزمت به محكمة القرار المنتقد دون أي تحريف منها للوقائع واتجه رد مطعنه في هذا الشأن.

وحيث ولئن كانت دعوى كف الشغب الحاصل في الانتفاع بالعقار المسجل تقبل مبدئيا المعارضة بالحقوق الشخصية الراجعة إلى شاغل العقار، فإن ذلك يقتضي الاستناد إلى تصرفات قانونية أو علاقات تعاقدية تنشئ حقوقا والتزامات قابلة للانتقال بانتقال الملكية أو باستقرارها بيد أحد الشركاء السابقين فيها وبالتالي تربط المتواجد بالعقار بموجب الحق الشخصي المدعى به وهو الكراء في قضية الحال بمدعي الشغب.

وحيث أسست محكمة البداية قضاءها على ثبوت إشغال المدعى عليه المعقب حالياً لمحل النزاع دون وجه قانوني وسانده في ذلك محكمة القرار المنتقد ولم يدل هذا الأخير بما يفيد صحة ادعائه باكترائه للمحل ممن توفرت فيه الصفة في تسويغه بموجب حق الإدارة والاستغلال المخول للشريك في الملكية فكان القرار المطعون فيه متجهاً في التفاته عن ادعائه المذكور وعن دفعه باكتسابه لأصل تجاري في المحل المستغل من قبله بالعقار موضوع النزاع والذي يبقى حقه مضموناً في إثباته وفي ترتيب الآثار الشخصية المترتبة عنه عند الاقتضاء بما اتجه معه رد مطعنه المتعلق بضعف التعليل وسوء تطبيق القانون من هذه الناحية أيضاً.

وحيث تبعا لما تقدم لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه بما اتجه معه رفض مطلب التعقيب أصلاً.

## لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 7 أكتوبر 2019 عن الدائرة المدنية التاسعة والثلاثين برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين رجاء بوسمة ومحمد الورهاني وبحضور المدعي العام السيدة رجاء الخضراوي، وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه