

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية : 37129

تاريخ الحكم : 22 فيفري 2017

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ "ع.س" بتاريخ 15 أفريل 2016
في حق : "ك.ع" و "ص.ب" .

ضد : "م.ا" و "م.ا" و "ا.ا" نائبهم الأستاذ "ي.ج"

طعنا في القرار الإستئنافي الصادر عن المحكمة الابتدائية بأريانة بوصفها محكمة
استئناف لأحكام حكام النواحي الراجعين لها بالنظر قرارها عدد 25140 بتاريخ
2015/05/18 القاضي نصه "نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل
بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وإجراء العمل به طبق نصه وتخطية الطاعنين بالمال
المؤمن وتغريمهم لفائدة المستأنف ضدهم بما قدره ثلاثمائة دينار بعنوان أجره محاماة وحمل
المصاريف القانونية على المحكوم عليهم "

و بعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدها بتاريخ
2016/05/04 بواسطة عدل التنفيذ السيد "ن.ز" حسب محضر التبليغ عدد 5400

و بعد الإطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 من م م م ت تقديمها و
على تقرير الرد المقدم من محامي المعقب ضده في الاجل القانوني و على ملحوظات النيابة
العمومية الرامية الى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون
فيه مع الإحالة والإذن بارجاع المال المؤمن وبعد الاستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة .

[/http://www.cassation.tn](http://www.cassation.tn)

وبعد الإطلاع على الحكم المنتقد و على كافة أوراق الملف و المداولة طبق القانون
صرّح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و الأوراق التي أنبنى عليها قيام
المدعين في الأصل (المعقب ضدّهم الآن) لدى محكمة ناحية أريانة عارضين أنه على ملكهم
منايات على الشياح من العقارات موضوع رسوم عقارية وأن المدعى عليهم (المعقبين الآن)
قاموا منذ ما يزيد عن السنتين باقتحام العقارات المذكورة ويفتكون مناقباتهم ويتصرفون فيها
لخاصة أنفسهم دون موجب شرعي وعلى ذلك يطلبون الإذن بالتوجه على عين العقارات
وتشخيصها وبيان موضع الشغب ومصدره والزام المدعى عليهم أو من حل محلهم بكف
شغبتهم عن عقارات المدعين

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الناحية بأريانة حكمها عدد 2564
بتاريخ 2014/03/11 القاضي نصه : " ابتدائيا بإلزام المدعى عليهم بكف شغبتهم عن
العقارات موضوع الرسوم العقارية عدد 38675 أريانة و عدد 39853 أريانة و عدد
33201 أريانة وتركها شاغرة من كل الشواغل وفق ما شخصه الخبير المنتدب
"ر.ق" صلب تقرير اختباره المؤرخ في 2013/11/7 والأمثلة الهندسية المرافقة له
وذلك تحت اشراف نفس الخبير كالزامهم متضامين بأن يؤدوا للمدعين ألف ومائتي
دينار لقاء أجره الإختبار معدلة ومائتي دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة وحمل
المصاريف القانونية عليهم "

وحيث استأنف المدعى عليه في الأصل الحكم المذكور وبعد الترافع أصدرت المحكمة
الإبتدائية بأريانة بوصفها محكمة استئناف لأحكام حكام النواحي الراجعين لها بالنظر
قرارها المشار اليه أعلاه

فتعقبته المستأنف ضدها وورد بمستندات طعنها نعيها على القرار المطعون فيه بما يلي

المطعن الأول المتعلق بخرق القانون

بمقولة أن الحكم انبنى على ما ورد بتقرير الإختبار المأذون به الذي تضمن أن المعقب ضدهم يملكون منابات غير محددة بالعقارات والحال أن كف الشغب يكون مسلطا على موقع معين ثبتت فعلا ملكية المدعي له فأحكام الفصل 307 م ح ع واضحة في هذا المجال فهي تنص على عدم سريان الحوز على عقار مسجل وتحمي هذا العقار من شغب الحوز فلم يدفع المعقبين بحيازتهم حيازة مكسبة للعقارات اضافة إلى عدم بيان الإختبار بدقة العقار المطلوب حمايته من الشغب ما يجعل المطالب غير ذي موضوع خاصة فيما يتعلق بالإسطبيل الذي تحوز به المعقب كمال العيساوي بوصفه متسوغا

المطعن الثاني المتعلق بهضم حقوق الدفاع

بمقولة أنه ورد بتقرير الإختبار الذي تأسس عليه الحكم المطعون فيه تصريح منسوب للمعقب "ك.ع" يتعلق بالإسطبيل يفيد كونه قام ببنائه بعد أن اشتراه من "ص.ع" وورد بتقرير الإختبار " على حسب تصريحات المدعى عليه "ك.ع" وعلى حسب عقد البيع المصاحب " وقد أهمل تقرير الإختبار اضافة عقد البيع الزعوم إلى جملة الملاحق المصاحبة للتقرير وقد تم الدفع أمام محكمة القرار المنتقد بعدم سلامة استنتاج الخبير الذي نصب نفسه محكمة استحقاق وجارته في ذلك محكمة القرار المطعون فيه خاصة أنه يتضح أن "ك.ع" متحوز بشبهة ودعم حيازته بعقد كراء وهو ما غضت عنه المحكمة النظر وتعين لك ذلك نقض قرارها مع الإحالة

وحيث قدم الأستاذ "ي.ج" محامي المعقب ضدهم تقريرا لاحظت فيه بخصوص المطعن الأول بأن القضية تعلقت بطلب كف الشغب عن خمس رسوم عقارية انتهى الإختبار المجرى إلى ثبوت الشغب في ثلاثة منها وأثبت الإختبار أن المعقب ضدهم يملكون بالعقارات موضوع الشغب في مقابل عدم ملكية المعقبين بالعقارات المذكورة الذين استولوا على منابات المعقب ضدهم غصبا وقد استقر فقه القضاء على اعتبار أن "ملكية المدعي لمناب شائع في العقار تعتبر عنصرا كاف لثبوت شرط المصلحة في جانبه تخوله حماية ملكه

ولا لزوم للقيام بدعوى كف الشغب من طرف بقية الملاك " (قرار عدد 13245 مؤرخ في 1986/11/11) مبينا أن المعقب "ك.ع" غاصب للإسطبل وغير حائز بشبهة ما يجعل القيام ضده طبق الفصل 307 م ح ع جوائز مضييفا بالنسبة للمطعن الثاني أن المعقب "ك.ع" ادعى اشتراؤه للإسطبل من المدعوة "ص" التي ثبت أنها لا تملك بالرسم العقاري عدد 39853 أريانة وعندما تأكد المعقبون من ذلك أدلوا بكتب احتياطي ذكروا أنه عقد تسويق شفوي صادر من المرأة "ف.ح" مطروف بملف القضية تضمن انها سوغت له جزء من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 39853 أريانة وخولت له حق انشاء اسطبل وما تضمنه الكتب يثير الريبة وهو من كتب مصطنع غايته الإستيلاء على الإسطبل الراجع للمعقب ضدهم بموجب حجة عادلة مضافة بالملف ما ينتقي معه هضم حق الدفاع طالبا رفض المطلب أصلا إن استقام شكلا

المحكمة

عن المطعن الأول المتعلق بخرق القانون

وحيث دفع المعقبون بخرق المحكمة للقانون باعتبار أن منابات المعقب ضدهم غير محددة وحياسة المعقبين لأجزاء من العقار لم تكن بغاية اكتساب الملكية حيث لا شك في ان الدعوى الحوزية وضعت عبر العصور لحماية واضع اليد ونظمتها مجلة المرافعات المدنية والتجارية التونسية من أجل نفس الهدف غير أن الحوز لا يتماشى مع طبيعة العقارات المسجلة التي قامت أساسا على كره الواقع وتمجيد الشكل فتمثل الحقيقة الوحيدة في مضمون السند ولا شيء غير ذلك فوضع اليد مهما طال لا يمكن أن تحميه الدعوى الحوزية إذا لم يكن للحائز أي علاقة بالترسيمات العينية لذلك فإن دعوى الفصل 307 م ح ع لا يمكن أن تحمي في نهاية الأمر إلا الشخص المرسم في معارضة الكافة ويخلص من ذلك أن المشرع ركز في بيان الشغب الحاصل على العقار المسجل على عناصر الملكية سواء اقتصر على الاستغلال أو امتدت إلى التصرف

وحيث أكدت محكمة التعقيب هذا التوجه إذ جاء بقرارها عدد 16405 المؤرخ في 30 سبتمبر 2002 " إن الغاية من القيام بدعوى الحوز في العقارات المسجلة هي المحافظة على الوضع الظاهر حماية للأمن والنظام العام إذ يكفي أن يثبت العارض ملكيته للعقار المسجل حتى تقوم قرينة قانونية لفائدته تحميه من شعب معارضية مهما كانت صفتهم"

وحيث اعتبرت محكمة التعقيب أن دعوى الفصل 307 م ح ع هي دعوى تحمي الإنتفاع الفعلي للعقار أي الإستعمال والإستغلال والتصرف ولكن ليس أي انتفاع بل انتفاع المالك المرسم فقد جاء بقرار الدوائر المجتمعة عدد 11428 المؤرخ في 13 ديسمبر 1985 " أن شغب الفصل 307 م ح ع هو كل أمر ينجر عنه رأسا ومن نفسه أو بطريق الإستنتاج دعوى مخالفة لحوز الغير أو ملكيته المسجلة واعتبرت أن دعوى الفصل 307 م ح ع سببها القانوني حق الملكية نفسه للعقار المسجل ودعوى الفصل 54 م م ت سببها الحوز للعقار غير المسجل"

وحيث واستنادا لما سبق بسطه فمن يستحق الحماية هو المالك الذي رسم حقوقه وحصن نفسه تجاه شركائه وتجاه الغير وعليه فلئن كانت منابات المعقب ضدهم مشاعة وغير محددة بالعقارات محل التداعي فإن ذلك لا يحرّمهم من الحماية التي كرسها الفصل 307 م ح ع خاصة إزاء تصرف المعقبين باعتبارهم غير مالكين بالعقارات وخوارج عن أصحاب الحقوق المرسمة وتصرفهم بالعقارات سواء كان بنية التملك من عدمه يبقى تصرفا بدون وجه قانوني يشكل شغبا على معنى الفصل 307 م ح ع وقد أصابت محكمة القرار المنتقد لما قضت بكفه

عن المطعن الثاني المتعلق بهضم حق الدفاع

وحيث من المسلم به فقها وقانونا أن الدفوع الجوهرية التي تثار من طرفي النزاع أم المحكمة يتوجب على هذه الأخيرة إبرازها ومناقشتها وتفريعا على ذلك يكون قاصر التسبب ومنطوي على هضم حق الدفاع الحكم الذي يهمل مناقشة الدفوع الجوهرية

وحيث وخلافا لما أثاره الطاعنون في اطار المطعن فإن محكمة القرار المطعون فيه ردت على الدفوعات المتعلقة بتقرير الإختبار بما يكفي لتبرير قضائها واعتبرت أن تقرير الإختبار قد انبنى على أسس فنية وعلمية سليمة ضرورة أن ما ضمنه الخبير بتقريره

بخصوص تصرف المعقب "ك.ع" بالإسطنبول المقام فوق العقار موضوع الرسم العقاري عدد 39853 قد استند بالأساس إلى ما صرح به المعقب وهو تصريح مضمن بتقرير الإختبار ومذيل بامضاء المعقب وينضوي ضمن التثبت من وجود الشغب من عدمه والسهو عن اضافة عقد البيع لتقرير الإختبار ليس من شأنه أن يوهن اعمال الإختبار التي بينت بكل وضوح أن تصرف المعقب "ك.ع" بالإسطنبول لا وجه قانوني له لعدم ملكية البائعة له بالرسم العقاري

وحيث أن ما استخلصته محكمة القرار المطعون فيه من عدم جدية ادعاءات المعقب "ك.ع" مؤسس على ماله أصل ثابت بالملف فقد أوضحت المحكمة أن المعقب قد غير مبنى حوزة فبعدما ادعى اشتراؤه لجزء من العقار ادعى بالطور الإستثنائي تصرفه كمكتري من المرأة "ف.ح" وأدلى بوصولات كراء لاحقة في تاريخها لصدور الحكم الإبتدائي واعتبرت أن ادعاءه مجرد وسنده حجج صنعها بنفسه وهو استخلاص منطقي للوقائع المثبتة بالملف وتعليل المحكمة لحكمها كان مؤديا للنتيجة التي انتهت اليها واتجه لذلك رد المطعن وحيث واعتمادا على ما سبق بسطه فإن مستندات التعقيب لم تأت بما يوهن القرار المطعون فيه الذي كان معللا تعليلا مستساغا دون تحريف للوقائع أو خطأ في تطبيق القانون أو هضم لحق الدفاع واتجه ردها والقضاء تبعا لذلك برفض مطلب التعقيب أصلا.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا مع الحجز.
صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الأربعاء 22 فيفري 2017 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة شادية الصافي وعضوية المستشارتين السيدة آسيا العياري والسيدة مفيدة الطلحاي وبمحضر المدعي العام السيد جمال الرويسي و مساعدة كاتبة الجلسة السيدة آمال بن نصر.

حرر في تاريخه