

الجمهورية التونسية
وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

عدد القضية 62968

جلسة: 2018-11-13

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 18-04-2018 تحت عدد 473 من طرف الأستاذ "م.م" المحامي لدى التعقيب

نيابة عن 1- "ع.ر"

2- "ط.ب"

المعينان محل مخابراتهما بمكتب محاميهما الاستاذ "م.م" الكائن بشارع ***** اريانة .

ضدّ 1- "ص.ب"

2- "ف.ب"

المعينان محل مخابراتهما بمكتب الاستاذ "ش.ع" الكائن بعدد *** نابل ينوبهما الأستاذ "م.ن"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 2158 الصادر بتاريخ 2018/01/11 عن المحكمة الابتدائية بنابل بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بالنظر والقاضي نهائيا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى واعفاء المعترضين من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليهما كتغريم المعترض ضدهم لفأئدتها ب500,000د لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم بما في ذلك 550,000د لقاء اجرة الاختبار وقبول الاستئناف العرضي شكلا ورفضه اصلا .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ف.م" حسب محضره عدد 93449 بتاريخ 2018-05-10 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018-05-15 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في 21-06-2018 من الاستاذ "م.ن" والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا.

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

و بعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م م مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد و الأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل المعقبين الان لدى محكمة ناحية منزل تميم عارضين أنه استقر على ملكهما جميع المنابات المشاعة بالرسم العقاري عدد 557314 نابل تتمثل في ارض فلاحية كائنة بمشيخة حمام الغزاز قليبية انجرت اليهما بالشراء بمقتضى عقدين مؤرخين في 11 مارس 2004 و 23 جويلية 2005 وتوليا حيازة العقار منذ تاريخ الشراء دون شغب الا ان المدعى عليه "م.ش" قام بالاستيلاء على عقارهما دون وجه حق وطلبا بناء على ذلك الاذن تحضيريا بتكليف خبير في قيس الأراضي لمعاينة الشغب وتشخيصه وتحديد كيفية رفعه وقد صدر حكم ابتدائي تحت عدد 5116 بتاريخ 13 مارس 2012 قضى بالزام المدعى عليه المذكور بكف شغبه عن عقار التداعي كيفما حدده الخبير المنتدب "ص.د" وذلك برفع يده عنه وتسليمه للمدعين خاليا من كل الشواغل وباستئناف الحكم المذكور اصدرت المحكمة الابتدائية بنابل بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بالنظر حكما تحت عدد 702 بتاريخ 08 ماي 2014 قضى باقرار الحكم الابتدائي المذكور فاعترض عليه المعقب ضدهما الآن ولاحظا انهما مالكين بالعقار محل النزاع لحوالي 3500 جزء وهما حائزان لكامل منابيهما التي تشتمل على ثلاثة محلات سكنية وقد انجرت لهما ملكية العقار بمقتضى عقود شراء محررة سنة 2012 و 2014 واكدا على ان الحكم الصادر لفائدة المعقبين اجحف بحقوقهما لتسلطه على اجزاء من مناباتهم بالعقار المشترك وانهما ليست لهما أي علاقة بالمحكوم ضده "م" الذي لم يسبق لهما ان اشتريا منه أي منابات

كما ثبت ان "م" لم يعد مالكا لأي مناب بال عقار ولم تعد له أي صفة او مصلحة للمنازعة و طلبا بناء على ذلك الاذن باجراء بحث حوزي على العين وتكليف خبير في قيس الأراضي لتطبيق حجج تملكهما وبيان صحة تحوزهما بمنابتهما بالعقار المشترك.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة الحكم المعارض عليه قرارها عدد 2158 المضمن نصه بالطالع استنادا الى القول بأنه تبين بالاطلاع على الاختبار المجري لدى هذا الطور ان المعارضين مالكين للعقار محل النزاع وقد توليا تشييد منازل فوقه كما توصل الخبير الى انطباق عقود تملك المعارضين على محل النزاع حدا وموقعا ومساحة وعدم انطباق عقود تملك المعارض ضدهما من حيث الحدود وقد ثبت ان المعارضين مالكين للعقار محل النزاع ويتصرفان في حدود نسبة استحقاقهما .

فتعقبه المعارض ضدهما وورد بمستندات طعنهما بعد استعراض وقائع القضية واجراءاتها نعيهما على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المأخوذ من خرق أحكام الفصل 168 م م ت

قولاً انه يفهم من الفصل 168 الذي هو فصل اجرائي لا يمكن التوسع في تاويله او الاجتهاد فيه بكون المشرع نص على ان من يمكنه الاعتراض على حكم هو الانسان الذي كان حقه قائما قبل رفع النازلة وان المدعي تقاعس وهضم حق انسان بعدم استدعائه فنتج عن الحكم ضررا بحقوقه وطالما ان المعارضين اكتسبا حقا بعد رفع النازلة مما يشكل استحالة استدعاء شخص غير مالك اصلا بالعقار المسجل وغير حائز باي صفة كانت فان اعتراضهما يكون مختلا من الناحية الاجرائية اضافة الى ان محكمة القرار المطعون فيه لم توضح المضرة التي حددها المشرع بالفصل 168 م م ت .

المطعن الثاني المستمد من خرق واضح للوقائع

قولاً ان محكمة القرار المطعون فيه اسست حكمها على ان المعقبين توليا رفع دعوى ضد شخص لا يملك بالعقار وهذا يعتبر من باب تحريف الوقائع اذ ان قضية كف الشغب وضعتها المشرع لفائدة المالك المرسم بعقار مسجل للحفاظ على حقه في الانتفاع بمنابه ولك برفع دعوى ضد كل شخص يمنعه من الانتفاع بمنابه سواء كان شريكا او غيرا وعلى هذا الأساس فان المحكمة خالفت الواقع والقانون وخاصة الفصل 58 م ح ع اذ ان "م.ش" هو الذي تولى مشاغبة الطاعنين في الانتفاع بعقارهما ومن حقهما رفع دعوى ضده بقطع النظر عن ملكيته او عدم ملكيته لمنابات مشاعة بالرسم وان القول بان الحكم المعارض

عليه غير ذي موضوع لتعلقه بطرف غير شريك فيه ضعف في التعليل وتحريف للوقائع .

المطعن الثالث المأخوذ من خرق أحكام الفصول 58 و305 و307 م

ع ح

قولا ان المعقب ضدهما ولئن توليا ترسيم حقهما واشهاره فان ذلك تم بعد شراء المعقبين وترسيم حقهما بالسجل العقاري وحيازتهما لمنابهما الشرعي ولا يمكن لهما تبعا لذلك ادعاء الحق في التصرف وحيازة ما انتفع به المعقبين ولا يمكن لهما منعهما من التصرف بقدر ما لهما من الحق وان محكمة القرار المطعون فيه حين اعتبرت ان تطبيق شهادة الملكية على العين هي مسألة فنية بحتة تستوجب الالتجاء الى اهل الخبرة لا غير يعتبر ذلك تخل منها عن دورها في تطبيق القانون وفحص مؤيدات الطرفين .

المطعن الرابع المأخوذ من هضم حقوق الدفاع

قولا انه رغما عن المؤيد الهام المقدم من المعقبين لمحكمة القرار المطعون فيه والمتمثل في مطلب تقسيم العقار موضوع النزاع والذي يفيد حصول قسمة رضائية للعقار بين كافة المستحقين في تلك الفترة ومصادقة الشركاء على امتياز المعقبين بالقطعة التي استحوذ عليها المعترضين فان المحكمة رفضت ذلك واعتبرت انه لا فائدة منه دون تعليل مما يشكل هضما لحقوق الدفاع وضعفا في التعليل.

المطعن الخامس المأخوذ من ضعف التعليل

قولا ان الاختبار المعتمد اتسم بالالخطاء والانحياز للمعترضين اذ لم يكن الخبير محايدا واعتمد عقود شراء المعترضين حديثي العهد والحال ان البيع لم يصدر عن المالك الأصلي وانما عن اطراف اخرى لم تتولى حيازة العقار وان ما تم تشييده بعقار المعقبين حصل بالقوة ودون مصادقتها وبدون رخصة وعليه طالبا قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضدهما أنه وعلى خلاف ما تمسك به الطاعنان فان منوبيه لا علم لهما بالحكم المعترض عليه مطلقا ولم يكونا طرفا فيه فضلا على ان هذا الحكم من شأنه ان يلحق ضررا كبيرا بهما كما ثبت من ملف القضية أنه وقع اجراء بحث حوزي على العين وقد تم سماع بينة الأطراف والاسترشاد عن الحوز والتصرف وثبت ان المعقبين لم يسبق لهما التحوز بمحل النزاع مطلقا وان المدعو "م.ش" المدعى عليه في الأصل يملك قطعة

بعيدة عن محل النزاع وقد وقع تطبيق جميع الوثائق الممسوكة من الطرفين ولم يقدم المعقبين ولو بداية حجة على انهما قد تحوزا بمحل النزاع في أي وقت من الأوقات او تسلموا عند الشراء موضوع النزاع الذي ظل في تصرف المعقب ضدتهما وانتهى الى أن مستندات المعقبين لم تات بما من شأنه أن يوهن مستندات الحكم المطعون فيه وعليه طلب رفض التعقيب أصلا إن كان مقبول شكلا.

المحكمة

عن المطعن الأول

حيث اقتضى الفصل 168 م م م ت أن كل إنسان لم يسبق له استدعاء للتدخل في نازلة له القيام بالإعتراض على الحكم الصادر فيها والمضر بحقوقه.

وحيث أن الإعتراض هو طريقة طعن غير عادية ترمي إلى التثبيت من مدى مساس الحكم المعترض عليه بحقوق المعترض ولا تتعلق بالنظر والبت في صحة الحكم وبالتالي لا يخول لمحكمة الأصل النظر في صحة الحكم المعترض عليه والنهائي الدرجة باعتبار أن الإعتراض ليس له أي مفعول انتقالي.

وحيث جاء بتفصيل هذا المطعن ان الاعتراض مختل من الناحية الاجرائية طالما ان المعترضين المعقب ضدتهما الآن اكتسبا حقوقهما على العقار موضوع التداعي بعد رفع النازلة .

وحيث بتفحص مطروفات الملف يتبين أن المعترض في الأصل "ص.ب" كان اقتنى منابات مشاعة بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 557314 نابل بموجب الشراء من المدعويين "م.ش" و"ف.ح" وذلك بمقتضى عقدي البيع المحررين بالحجة العادلة في 21-02-2012 والمسجلين في 22-02-2012 ثم وبمقتضى عقد بيع محرر ومسجل في 24-01-2014 فوت بالبيع لشقيقه المعقب ضده الثاني "ف.ب" في 500 جزء على الشياخ من مناباته بالعقار المذكور .

وحيث تبين من جهة أخرى أن عريضة الدعوى الأصلية الرامية الى طلب كف الشغب امام قاضي ناحية منزل تميم ضد المدعو "م.ش" ولئن قدمت من طرف المعقبين الآن بتاريخ 25 أوت 2011 فان الحكم الابتدائي عدد 5116 القاضي بالزام "م.ش" بكف شغبه عن عقار التداعي صدر في 13 مارس 2012 أي بعد اكتساب المعقب ضده "ص.ب" لملكية منابات مشاعة بذات العقار وقد حل شقيقه المعقب ضده الثاني محله في التملك ببعض المنابات بصفته خلفا خاصا له وبالتالي وطالما أن العبرة هي بصدور الحكم المعترض عليه ولا

بتاريخ رفع الدعوى فقد ثبتت أحقية المعقب ضدهما في الاعتراض على الحكم المطعون فيه من طرفهما سيما وقد ثبت أن حقوق المعترض في الأصل "ص.ب" بصفته مالكا وخلفا خاصا للمعترض "ف" على العقار كانت قائمة قبل صدور الحكم الابتدائي المذكور أعلاه مما يجعل هذا المطعن فاقدًا لأي وجهة وحرًا بالرد .

عن المطعن الثاني

حيث عاب الطاعنان على محكمة القرار المنتقد خرقها للوقائع لما اعتبرت أن دعوى كف الشغب موضوع الاعتراض وجهت ضد شخص لا يملك بالعقار موضوع التداعي .

وحيث بالرجوع الى حيثيات الحكم المعقب يتبين ان المحكمة عللت حكمها في خصوص هذا المطعن بقولها أنه " ثبت من خلال البيئة الواقعة تلقيها من طرف القاضي المقرر بمناسبة البحث الحوزي ان المعترض ضده الثالث "م.ش" لا يملك بالعقار محل النزاع بل يملك عقارا مقابلا له ... وليس له اي علاقة بالعقار الراجع بالملكية للمعترضين ... وان القيام ضده في غير طريقه ... "

وحيث بالرجوع الى مظروفات الملف يتبين ان محكمتي الدرجتين الأولى والثانية اللتان نظرتا في دعوى كف الشغب الأصلية استندتا الى تقرير الاختبار المنجز من طرف الخبير المنتدب "ص.د" المؤرخ في 24 ديسمبر 2011 والذي توصل في نتيجة أعماله الى أن العقار المسمى "ن" موضوع الرسم العقاري عدد 557314 نابل هو على الشياح وبلاشتراك بين عدد 32 مستحق من بينهم المعقبين الآن الذين يملكان 1880 جزء على الشياح من كامل تجزئة العقار وذلك بموجب عقدي شراء مؤرخين في 29 مارس 2004 و 23 جويلية 2005 والمدعى عليه في الأصل المدعو "م.ش" والذي يستحق 1614.20 جزء على الشياح من كامل تجزئة العقار وذلك بموجب أربعة عقود شراء مؤرخة في 13 ماي 2010 و 25 جوان 2010 و 10 جويلية 2010 و 05 نوفمبر 2010 كما أكد الاختبار على ان قطعة الأرض محل النزاع تابعة لمناب المعقبين الان باعتبار ان شراءهما كان محددًا من حيث الأوصاف والبيانات وقد أقر الخبير ثبوت مشاغبة المدعو "م.ش" لهما بتعمده تسبيح قطعة الأرض المذكورة بحائط من الأجر هذا فضلا عن أنه ثبت أن هذا الأخير وعند جوابه عن الدعوى وتقديمه لمستندات استئنافية لم ينف صفته كمستحق بالعقار متمسكا فقط بانه يتصرف في العقار دون تجاوز لمنابه وبانه تقدم بقضية في قسمة العقار بين كافة المستحقين .

وحيث تأسيسا على ما تقدم شاب قول محكمة القرار المنتقد ان المعترض ضده الثالث "م.ش" لا يملك بالعقار محل النزاع تأسيسا على ما تضمنه الاختبار المجرى من طرف الخبير الحبيب الفرجاني دون أن تبرر موقفها في خصوص استبعاد النتيجة التي توصل اليها الاختبار المنجز من طرف الخبير المنتدب "ص.د" والتي على اساسها صدر الحكم المعترض عليه ضعفا في التعليل وتحريفا للوقائع المضمنة بالملف خاصة ان الخبير "ح.ف" نفسه أكد بالصفحة 14 من تقريره على ان قطعة الأرض موضوع حكم كف الشغب تنطبق تمام الانطباق على العقار موضوع الاعتراض .

وحيث علاوة على ما تقدم وخلافا لما ذهبت اليه محكمة القرار المنتقد فان الاختبار الذي استندت عليه في حكمها ولئن توصل الى ان المدعو "م.ش" لم يعد مالكا لمنابات في العقار عند انجاز الاختبار بتاريخ جانفي 2017 وذلك بعد التفويت في مناباته للغير فانه أكد على ان هذا الأخير كان مالكا لمنابات مشاعة في العقار موضوع التداعي وانه كان يتصرف فيها كما أكد مثلما سبق للخبير المنتدب "ص.د" أن بينه بتقريره ان حجج شراء المحكوم ضده "م.ش" ولئن ثبت انها من مشمولات العقار موضوع النزاع الا انه لم يقع التنصيص بها على حدود الأجزاء التي تم بيعها .

وحيث رغم ثبوت ان المدعو "م.ش" كان مالكا لمنابات مشاعة في العقار موضوع النزاع في تاريخ القيام بقضية كف الشغب والى حين صدور الحكم الاستئنافي المعترض عليه فان محكمة القرار المعقب تغاضت عن ذلك واعتبرت ان هذا الحكم فاقدا لموضوعه وانه ليس للمحكوم عليه "م.ش" اي علاقة بالعقار موضوع النزاع مما اورث قضاءها ضعفا في التعليل وتحريفا للوقائع موجبا للنقض .

عن بقية المطاعن لاتحاد وجه القول فيها

حيث لا جدال أن دعوى كف الشغب على عقار مسجل يمكن ان توجه من طرف مالك العقار ضد الغير او من طرف مالك ضد مالك آخر اذا تعلق الأمر بمنابات مشاعة غير مفرزة ولم تتم قسمتها بعد بين مستحقيها مثلما هو الواقع في قضية الحال .

وحيث يتحتم على محكمة الأصل عند النظر في دعوى كف الشغب المرفوعة من طرف شريك ضد شريك آخر ان تتحرى في سند ملكية كل منهما وتثبت في انجرار ملكيتهما ومما اذا كانت الأجزاء المشتركة مضبوطة حدا وموقعا ومساحة من عدمه وما اذا كان كل طرف منهما يتصرف في حدود مناباته او انه تجاوزها الى منابات غيره من الشركاء وهو ما لم تتناوله محكمة القرار المعقب بالدرس

والتحريض كما تناست انها بوصفها محكمة اعتراضية تنظر في حدود حقوق الأطراف الذين لم تشملهم الدعوى واضر الحكم المعارض عليه بحقوقهم دون امكانية اعادة النظر في الدعوى الأصلية .

وحيث ان توصل محكمة القرار المنتقد الى ان العقار موضوع الحكم المعارض عليه راجع بالملكية للمعترضين والحال انه ثبت من خلال اوراق الملف ان المعترض ضدهما مالكين لمنابات مشاعة بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 557314 نابل منذ سنة 2004 وقاما بترسيم عقدي شرائهما منذ 29 ماي 2004 و 11 اوت 2005 كما ثبت ان منابتهما كانت محددة وصفا وبيانا وقد اكد الاختبار الأول المنجز من طرف الخبير "ص.د" انها تنطبق على قطعة الأرض محل النزاع وأد حكمها خرقا للقانون وهضما لحقوق الدفاع

وحيث انتهت محكمة القرار المنتقد الى قبول الاعتراض اصلا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى دون أن تبني قضاءها على وقائع وادلة صحيحة ضرورة انه بمراجعة فحوى الاختبار المعتمد من قبل محكمة الحكم المطعون فيه بالاعتراض يتبين انه اكد على ان العقار موضوع التداوي راجع بالملكية للمعقبين الآن باعتبار ان حدود شرائهما كانا واضحة ومعلومة ورغم مخالفة تقرير الاختبار الماذون به من قبل محكمة القرار المنتقد لنتيجة الاختبار الذي استندت اليه محكمة الحكم المعارض عليه فان المحكمة لم تأخذ ذلك بعين الاعتبار ولم تتناول جملة هذه المعطيات بالدرس رغم تأثيرها الفاصل في النزاع سيما ان المحكمة وفي اطار قضية اعتراضية تبقى مقيدة عند نظرها في الدعوى بشرط اضرار الحكم المعارض عليه بحقوق المعارض أي انه ليس لها الحق في اعادة النظر في الدعوى ومناقشة الحكم الصادر الا في جانبه المتعلق بالمضرة التي الحقها بشخص المعارض وهو ما لم يبينه محكمة الحكم المنتقد بصفة مفصلة في حكمها الذي بنته اساسا على عدم توفر صفة المالك في شخص من صدر ضده حكم كف الشغب دون ان تتعمق في سند ملكية المعقبين وسبق ترسيمهما لمشتراهما ووضوح حدود موضوع شرائهما مقارنة بسندات ملكية المعقب ضدهما اللاحقة في الزمن .

وحيث اضحى موقف محكمة القرار المنتقد متسما بالوهن واقعا والخطأ قانونا لعدم تركيزها قضاءها على معطيات صحيحة وقراءتها الأوراق المظروفة بالملف الأصلي قراءة صحيحة تجعلها تنأى عن الانحراف بها عن معناها فلا تُخرجها عن نطاقها ومرماها وتُصيرها مبيّنة لوقائع غير صحيحة .

وحيث وترتيباً على ما تقدم بات جلياً ان محكمة القرار المنتقد
اخطأت في تقدير الأدلة المعروضة عليها والاجتهاد في فحصها وسبر
ما اشتملت عليه من العناصر وترتيب الآثار السليمة قانوناً على ذلك
وهو ما اورث قضاءها ضعفاً في التعليل وخرقاً للقانون وهضماً لحقوق
الدفاع واتجه لذلك نقضه .

ولهاته الاسباب

قررت المحكمة قبول مطالب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم
المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بنابل بوصفها
محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها لاعادة النظر فيها
مجدداً بهيئة أخرى واعفاء الطاعنين من الخطية وارجاع المال المؤمن
اليهما .

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 13 نوفمبر 2018 عن
الدائرة المدنية الثانية والثلاثين المترتبة من رئيستها السيدة لمياء
الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة
العلاني وبحضور المدعي العام السيدة اسمهان الحبيب وبمساعدة
كاتبة الجلسة السيدة سميرة بوشوشة .

وحرر في تاريخه