

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع*2015.26300 عدد القضية

تاريخ القرار: 2016/1/19

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من قبل الأستاذ "ص. ا" بتاريخ 2015/5/13

نيابة عن : "ل. خ"

ضد: "م. ب. ش. ف" نائبته الاستاذة "م. ر"

و "ا. خ" و "ص. خ" و "ح. خ" و "ع. ب" و "ص. خ" و "م. خ" و "ف. خ" و "س. ب.

س"

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت عدد 57049 بتاريخ

2014/5/5 القاضي " نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار

الحكم الابتدائي مع تعديل نصه بالزام المستأنف بان يؤدي 4200.000 د لكل مستحقي الرسم

العقاري عدد .. بن عروس وهم "ا. خ" و "ع. ب" و "ص. خ" و "م. خ" و "ل. خ" و "ف. ش"

و"س. ب. س" كل حسب نصيبه في الاستحقاق واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع المال

المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدها بواسطة عدل

التنفيذ السيد "ح. د" بتاريخ 2015/6/8 .

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة في الأجل

القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وبعد الإطلاع على التقرير الذي تضمن الرد على تلك المستندات المقدم من قبل محامي

المعقب ضدها والرامي إلى رفض الطعن اصلا .

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة الرامية إلى قبول مطلب

محاط من كل جانب ولا يكون له منفذ الى الطريق العام او كان منفذه غير كاف لمصلحة عقاره ان يطلب ممرا من العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا عادلا وانه يتضح من بيانات الرسم العقاري عدد 52073 بنعروس البالغ مساحته 4712م م انه على حافة الشارع ومستخرج من الرسم عدد 704 بنعروس والبيانات بشهادة الملكية تبين انه غير مكتنف وغير محاط من كل جوانبه وكان له منفذ الى الطريق العام ويكون الحكم حري بالنقض لمخالفته القانون

المطعن الثاني المتعلق :

قولا ان الاستئناف ينقل الدعوى برمتها على الحالة التي كانت عليه قبل صدور الحكم فيما تسلط عليه الطعن وقد تسلط الطعن على حالة الاكتناف والجهة الملزمة بالتعويض وتبين من تقرير الاختبار ان الخبير اكتفى باجراء معاينة سطحية دون ان يتولى تطبيق الرسم العقاري عدد .. الراجع للمستأنف الذي جاء ناصا على ان العقار يوجد على حافة ثنية مما ينتفي معه الاكتناف وكان على الخبير تطبيق الرسم العقاري والكشف عن الطريق العام الموجود على حافة الارض المعقب ضده وجاءت اعمال الخبير مخالفة للبيانات الموجودة بالرسم كما ان الاختبار الذي تأسس عليه الحكم تم دون حضور المعقب اذ لم يتولى الخبير استدعاؤه وكان ادخاله في القضية بموجب حكم تحضيري صادر عن المحكمة في 2011/7/6 وانجاز الاختبار في 2010/12/12 مما تعذر معه ابداء ملحوظاته باعتباره لم يكن طرفا في الخصومة ويكون هضما لحقوق الدفاع وانه يتبين من الرسم عدد .. انه يتمثل في القطعة عدد 3 من المثال التقسيمي للرسم عدد.. بنعروس الواقع قسمته بمقتضى حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بين عروس تحت عدد 24810 بتاريخ 1992/1/15 المؤيد بالقرار عدد 6838 بتاريخ 1993/12/29 وبناء على اختبار محرر بتاريخ 1993/10/8 وجاء بالفصل 179 من م ح ع انه اذا جزء عقار وبقي احد اجزائه بدون منفذ فان صاحب هذا الجزء ياخذ ممرا من بقية الاجزاء الاخرى ولا ياخذ من الاراضي المجاورة الا اذا تعذر ذلك وان الاكتناف لا يكون بالتضييق على الاجوار بما يقتضي نقض الحكم المطعون فيه .

وحيث اجابت نائبة المعقب ضده "م. ف" بخصوص الدفع الاول بان حالة الاكتناف لا تثبت من الرسم العقاري ومن خلال مجرد بيانات منصوص عليها بشهادة الملكية لان البيانات لا تكون جامدة لا تؤكد الحالة الواقعية للعقار فشهادة الملكية تقتصر على بيان اسم العقار ومحتواه ومجموع القطع وطبيعة احداثه الرسم العقاري المتعلق به وجدول اسماء المستحقين له لكن

وضعية الاكتناف المشار اليها بالفصل 177 من م ح ع لا تثبت الا من خلال تكليف خبير مختص يتوجه على العين ويقوم بالتشخيص والتحقق ان كان العقار مكتنفا ام لا قصد تحديد الممر باقصر مسافة لتمكين المكتنف بالمرور وهذا ما تم انجازه وجاء الحكم مطابقا للفصل 177 وبخصوص الدفع الثاني ان الحكم وخلافا لما جاء باسناد الطعن لا يتسم بضعف التعليل لاستناده الى تقرير اختبار منجز من قبل الخبير "م. ب. ع" الذي لم يكتفي باجراء معاينة سطحية بل قام بتطبيق الرسم العقاري عدد .. على العين وحقق وجود الاكتناف وحدد قيمة الممر والذي اختاره المؤدي مباشرة من عقار منوبها والذي يشق عقار المجاورين مباشرة نحو الطريق العام وحدد طوله ب70م م وعرض 4 امتار وهو الطريق الاقرب الى الطريق العام وان الطاعن وقع ادخاله منذ 2011/7/6 وكان عالما بما انجزه الخبير ومطلع على تقريره وكان عليه التعليق عليه في الابان ويطلب رفض الطعن اصلا .

المحكمة

عن جملة المطاعن لتداخلهما ووحدة القول فيها

حيث تأسست منازعة المعقب على انه يتضح من بيانات الرسم العقاري عدد .. بنعروس البالغ مساحته 4712م م انه على حافة الشارع ومستخرج من الرسم عدد .. بنعروس والبيانات بشهادة الملكية تبين انه غير مكتنف وغير محاط من كل جوانبه وكان له منفذ الى الطريق العام بما ينتفي معه الاكتناف.

وحيث اقتضى الفصل 177 من م ح ع لمالك العقار المحاط من كل جانب إذا لم يكن له منفذ إلى الطريق العام أو كان منفذه غير كاف لمصلحة عقاره أن يطلب ممرا في العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا عادلا.

كما جاء بالفصل 178 يؤخذ الممر من الجهة التي تكون فيها مسافته أقصر ما يمكن ويراعى في تعيينه أخف ضرر لمالك العقار المحدث به.

وحيث تمحور النزاع على حالة الاكتناف والجهة الملزمة بالتعويض .

وحيث وعلى خلاف ماورد باسناد الطعن فان حالة الاكتناف لا تثبت من الرسم العقاري ومن خلال مجرد بيانات منصوص عليها بشهادة الملكية لان البيانات لا تكون تعكس بالضرورة

الحالة الواقعية للعقار وطبيعته

وحيث ان شهادة الملكية تقتصر على بيان التنصيصات المتعلقة بالعقار حيث تسميته ومساحته ومجموع القطع وطبيعة احداثه الرسم العقاري المتعلق به وجدول اسماء المستحقين .

وحيث ان التحقق من صحة الاكتناف ووجوده على معنى الفصل 177 من م ح ع لا تثبت الا من خلال تكليف خبير مختص يتوجه على العين ويقوم بالتشخيص والتحقق ان كان العقار مكتنفا ام لا قصد تحديد الممر باقصر مسافة لتمكين المكتنف بالمرور الى عقاره .

وحيث تمسك الطاعن من جهة اخرى بان الاختبار الذي تأسس عليه الحكم تم دون حضوره ضرورة ان ادخاله في القضية بموجب حكم تحضيري صادر عن المحكمة في 2011/7/6 وانجاز الاختبار في 2010/12/12 مما تعذر معه ابداء ملحوظاته باعتباره لم يكن طرفا في الخصومة ويكون هضما لحقوق الدفاع .

وحيث تبين ظروفات الملف انه وقع ادخال الطاعن منذ 2011/7/6 وكان عالما بما انجزه الخبير ومطلع على تقريره وكان عليه التعليق عليه في الابنان الا انه لم يفعل.

وحيث استندت المحكمة في قضائها الى تقرير اختبار منجز من قبل الخبير "م. ب. ع" الذي لم يكتفي باجراء معاينة سطحية مثلما ذهب الى ذلك نائب الطاعن بل قام بتطبيق الرسم العقاري عدد .. على العين وحقق وجود الاكتناف وحدد قيمة الممر وتبين ان الممر الذي اقترحه يمر مباشرة من عقار المعقب ضده الى عقار الطاعن ويؤدي مباشرة نحو الطريق العام وحدد طوله ب70م وعرض 4 امتار واعتبرت المحكمة في نطاق ما خولها له المشرع من اجتهاد انه الطريق الاقرب الى الطريق العام .وانه يتبين من الرسم عدد ... انه يتمثل في القطعة عدد3 من المثال التقسيمي للرسم عدد.. بنعروس الواقع قسمته بمقتضى حكم صادر عن المحكمة الابتدائية بين عروس تحت عدد 24810 بتاريخ 1992/1/15 المؤيد بالقرار عدد 6838 بتاريخ 1993/12/29 وبناء على اختبار محرر بتاريخ 1993/10/8 وجاء بالفصل 179 من م ح ع انه اذا جزء عقار وبقي احد اجزائه بدون منفذ فان صاحب هذا الجزء ياخذ ممرا من بقية الاجزاء الاخرى ولا ياخذ من الاراضي المجاورة الا اذا تعذر ذلك وان الاكتناف لا يكون بالتضييق على الاجوار بما يقتضي نقض الحكم المطعون فيه .

وحيث ان ما دفع به نائب الطاعنين ينم عن سوء فهم للفصل 177 من م ح ع الذي على

خلاف ما تمسك به يقتضي بالضرورة القيام على جميع المجاورين للبحث وذلك بالاستعانة باهل الخبرة عن منفذ للخروج من حالة الاكتناف تتحقق فيه شروط الفصل 178 من م ح ع اذ ان دور المحكمة يتمثل بالاساس في البحث عن المنفذ الذي تتوفر فيه الشروط القانونية ولا يمكن باي حال نفي حالة الاكتناف رجوعا الى التنصيصات الواردة بشهادة الملكية او الرسم العقاري .
وحيث ان التعليل الذي اعتمدته المحكمة يؤكد احاطة المحكمة بجميع تفاصيل الواقعة وعدم تحريفها الوقائع فكانت النتيجة التي انتهت اليها متماشية مع جملة الاستقرارات التي اجريت في القضية وجاء الحكم المطعون فيه في طريقه واقعا وقانونا ولم تات دفوع المعقب بما يوهنه الامر الذي يتجه معه الالتفات عن المطاعن المثارة ورفض التعقيب اصلا

ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 2016/1/19 عن الدائرة المدنية السادسة عشر برئاسة السيدة وفاء بسباس وعضوية المستشارين السيدين ماجدة العبيدي ولبنى الرقيق بحضور المدعي العام السيد منية بن علي وبمساعدة كاتب الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

وحرر في تاريخه