

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-27240-دد

تاريخه : 2014/03/27

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب بدوائرها المجتمعة القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2008/5/15 في حق ورثة م ش وهم زوجته نج عب وأبناؤها منه الرشاء وهم لي وم ه وم ص القاطنين ب... والمعنيين محل مخابراتهم بمكتب محاميهم الأستاذ ع ج ش الكائن لدى كتابة المحكمة الابتدائية بصفاقس مرفوقا بما يفيد تأمين المعاليم القانونية ضد الشركة المدنية العقارية "با" في شخص ممثلها القانوني القاطن بمقرها
2/ م ش القاطنة ب....

طعنا في الحكم ع-33965-دد الصادر بتاريخ 2008/2/14 عن المحكمة الابتدائية بصفاقس بوصفها محكمة استئناف لمحاكم النواحي الراجعة لها بالنظر القاضي نصّه نهائيا بقبول الاعتراض شكلا ورفضه أصلا وتخطئة المعارضين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم

وبعد الإطلاع على مذكرة تبليغ مستندا الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدهما بتاريخ 2008/6/9 بواسطة عدل التنفيذ ن ب حسب رقيمها ع5592 دد المودعة بكتابة هذه المحكمة في 2008/6/14 وعلى قرار السيد الرئيس الأول بمحكمة التعقيب بتاريخ 21 جانفي 2010 المتضمن دعوة الدوائر المجتمعة للنظر في المسألة القانونية محل الاختلاف وعرض ملف القضية على السيد وكيل الدولة العام لتقديم ملحوظاته وتكليفه لأحد مستشاري هذه المحكمة لتقرير القضية وإعداد الدراسات اللازمة وعلى ما يفيد تعينه جلسة اليوم للبت فيها

وبعد الإطلاع على مظروفات الملف الواجب تقديمها بمقتضى الفصل 185 وما بعده من م م م ت وعلى كافة الإجراءات المتخذة في القضية.

و على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة. وبعد المداولة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل: حيث قدّم مطلب التعقيب ممن له الصفة وفي الأجل القانوني و استوفى تبليغ وإيداع مستندات الطعن إجراءاته مما يجعله حريا بالقبول من الناحية الشكلية

من حيث الأصل: حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي أنبنى عليها أنه كان سبق للمطعون ضدها الأولى حاليا القيام لدى ناحية صفاقس في القضية ع 4977 دد عارضة أنه على ملكها جميع الرسم العقاري ع248635 دد ولقد عمد المدعى عليه المطعون ضده الثاني حاليا إلى الاستيلاء على جزء منه طالبة الإذن تحضيريا بتكليف خبير يتولى معاينة محل النزاع وتطبيق شهادة الملكية على العين ثم الحكم بإلزامه بكف شغبه عنه وبعد تكليف حاكم البداية لأحد الخبراء وتقديمه لنتيجة أعماله أصدر حكما لصالح الدعوى فتولى المحكوم ضده استئنافه تحت ع21354 دد الواقع ضمها للقضية ع21355 دد متمسكا بكونه شاغلا للعقار عن حسن نية وخالصا في جميع معينات الكراء لدى مجلس ولاية صفاقس واكتسابه اولوية شراء وبعد تبادل الأطراف لملاحظاتهم واستيفاء الإجراءات صدر الحكم بإقرار حكم البداية بمقولة في ثبوت كون محل النزاع جزءا من رسم عقاري وبعدم الجواز لمن يدعي أولوية في الشراء رد الدعوى الحوزية المقامة من مالكة وإنما له فقط القيام في طلب إبطال عقد الشراء فتولت المحكوم ضده تعقيبها في القضية عدد 9227 و صدر الحكم برفض طعنه أصلا بمقولة عدم الجواز الاحتجاج ضد مالك عقار مسجل بعقد كراء صادرا عن الغير فتولى الطاعنون الاعتراض عليه في القضية ع34565 دد متمسكين بمساسه بحقوقهم لسبق تصرف مورثهم في الجزء الغربي من الرسم العقاري بتخصيصه كمدرسة ابتدائية خاصة منذ سنة 1969 ثم بتسوغه من مجلس ولاية صفاقس بموجب كتب خط اليد المؤرخ في 1981/12/9 بعد ان اندثر وجود المحكوم لفائدتها لينتقل الحق لهم بعد وفاته بحيث أصبحوا شاغلين لمحل النزاع عن حسن نية و يتمتعون بالأولوية في الشراء عملا بأحكام القانون ع61 دد لسنة 1983 المؤرخ في 1983/6/27 ينتفي معه الشغب في حقهم طالبين قبول اعتراضهم شكلا واصلا بنقض الحكم المعارض عليه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى الأصلية ولقد صدر الحكم بقبول اعتراضهم شكلا ورفضه اصلا بمقولة عدم جواز الاحتكام لوضع اليد لرد دعوى كف الشغب عن عقار مسجل .

فتولوا تعقيبها تحت ع2330 دد بمقولة عدم جواب محكمة القرار المنتقد عن دفعاتهم الجوهرية المتعلقة بانعدام الشغب وصفة المدعية في القيام وعدم اكتساب تصرفهم شغبا لاستناده لعقد كراء بعقار على ملك اجنبي يكسبهم الحق في اولوية شرائه ولقد صدر الحكم بتاريخ 2006/11/6 بالنقض والإحالة استجابة للمطعن الثالث المتمثل في عدم اكتساب تواجد المعقبين بمحل النزاع شغبا على معنى الفصل 307 من م ح ع طالما استند تصرفهم لعقد كراء بعقار على ملك اجنبي اكسبهم أولوية في الشراء .

وحيث بإعادة نشر القضية أمام محكمة القرار المنتقد تحت ع27240دد صدر الحكم عنها كما جاء بيان نصه اعلاه لتقديرها حلول المعقبين محل مورثهم بعقار النزاع يعد شغبا على معنى الفصل 307 من م ح ع فتعقبه الأستاذ ع ج ش في حقهم ناسبا له :

المطعن الأول مخالفة الفصلين 168 و173 من م م ت لما رفضت محكمة القرار المنتقد إعتراضهم على أساس انعدام الضرر في جانبهم والحال ان الضرر يتجاوز محور القضية الأصلية لما في صدور الحكم بكف شغبهم من اثار على حقوقهم سيجعلهم عرضة للطرد كفقدانهم للأصل التجاري الذي كونه بالمحل.

المطعن الثاني خرق الفصل 307 من م ح ع لما اعتبرت محكمة القرار المنتقد أحكام الفصل 307 من م ح ع تنفي وضع اليد والحوز مطلقا بالعقارات المسجلة والحال ان أحكامه لا تحمي إلا المالك المرسم و لا يعارض به واضع اليد بشبهة قانونية و صحيحة كما هو بالنسبة لهم لكونهم شاغلين العقار بموجب عقد تسويق صادرة عن جهة حكومية ويعدون تطبيقا لأحكام المرسوم ع-13 لسنة 1981 المؤرخ في 1/9/1981 والقانون ع-61 لسنة 1983 شاغلين عن حسن نية لمحلات على ملك الأجانب تم بناءها قبل 1/1/1954 تجيزهم التمسك بحق البقاء طبق مقتضيات القانون ع-35 لسنة 1976 طالبين نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة .

المحكمة

عن المطعن الأول المستمد من خرق أحكام الفصلين 168 و173 من م م ت والثاني المستمد من خرق احكام الفصل 307 من م ح ع لارتباطهما

وحيث يتضح بالرجوع للتنقيصات التي تضمنتها نسخة الرسم العقاري ع-248635 دد الواقع إلغاءه وتعويضه بالرسم العقاري ع-40540 دد وكتب خط اليد في إحالة حصص أن محل النزاع هو على ملك المدعية الواقع تكوينها بموجب القانون الأساسي المؤرخ في 1/8/1949 المسجل بقباضة المالية في 5/8/1949 المودع بإدارة الملكية العقارية بين أشخاص طبيعيين حاملين للجنسية الفرنسية و أنه تم بناءه قبل 1/1/1956 .

وحيث قامت المعقب ضدها الأولى لدى ناحية صفاقس في طلب إلزام المعقب ضدها الأولى بكف شغبها عن عقار النزاع استنادا لأحكام الفصل 307 من م ح ع و صدر الحكم بكف شغبها عنه بمقولة عدم جواز الاحتجاج ضد مالك عقارا مسجلا بعقد كراء صادر عن الغير رأي استقر عليه قضاة الأصل في مواجهة الطاعنين حاليا و معارضة للقرار التعقيبي ع-2330 دد .

وحيث ولئن أقصى المشرع التونسي صلب أحكام الفصل 307 من م ح ع الحوز بوصفه واقعة مادية مهما طال أمده وطبيعته في العقارات المسجلة لعدم تماثيه مع مبدأ حماية صاحب الحق المرسم لما نص صلبه أنه ليس لأي كان ان يتمسك بالحوز مهما طال مدتة كقاعدة عامة إلا أنه لم يجعلها مطلقة إذ تدخل في مواضع عدة و بنصوص خاصة اعتبار للمصلحة العامة أو الوظيفة الاجتماعية و الاقتصادية التي تلعبها الملكية من ذلك تدخله لتنظيم حقوق الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية لعقارات على ملك الفرنسيين سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو ذوات معنوية والموجودة بالبلاد التونسية والمبنية أو المكتسبة قبل غرة جانفي 1956 بغض النظر عن طبيعتها إن كانت مسجلة بدفتر الملكية العقارية أم لا من ذلك ما أقره بالفصل 4 مكرر المضاف للقانون ع-61 دد لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 بالقانون ع-77 دد لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 للمتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية لعقار ذات استعمال تجاري بأولوية الشراء .

وحيث طالما أن عقار النزاع هو على ملك فرنسيين وتم بناءه قبل غرة جانفي 1956 وان الطاعنين شاغلين له بمقتضى عقد كراء صادر عن سلطة عمومية في نطاق تصرفها الفضولي في مصلحة المالكة التي

غادر أصحابها البلاد التونسية على معنى الفصل 40 من م إ ع المدة الكافية لاكتسابهم أصلا تجاريا به فإنهم لا يعدون مشاغبين على معنى الفصل 307 من م ح ع وإنما هم شاغلون عن حسن نية له وأضحت لهم أولوية شرائه عملا بأحكام الفصل الرابع مكرر المشار إليه يحق لهم معارضة المالكة به عملا بقاعدة الخاص يطبق قبل العام ويجعل قول محكمة القرار المنتقد فيه سوء تقدير للحقوق التي اكتسبها بمحل النزاع مما يقتضي نقض حكمها .

وحيث طالما قبل الطعن أصلا فإنه يتعين إعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم .

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة بدوائرها المجتمعة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بصفاقس بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بالنظر للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى والإعفاء .

وصدر هذا القرار عن الدوائر المجتمعة بتاريخ 2014 /3/27

برئاسة السيد إبراهيم الماجري الرئيس الأول لمحكمة التعقيب

وعضوية رؤساء الدوائر السادة :

محمد الصالح بن حسين ، وفاء بسباس ، المنصف الكشو ، حسونة الكناني ، إيلي بربيرو ، رشيدة الزغلامي ،
توفيق الضاوي ، عبدالحفيظ بوريقة ، محمد الهادي دعلول ، على المرعوي ، ضياء سعيد

والمستشارين :

هالة بن إدريس ، عبد الخالق مستورة ، توفيق الجريدي ، نورة حمدي ، سهام الصمادحي ، محمد لطفي الصيد
، رياض الجمل ، جعفر الربعاوي ، عدنان الهاني ، رياض الغربي ، منير وردليتو ، ماجدة الخروبي ، جمال
المستيري ، ناريمان الجديدي ، عادل بن إسماعيل ، مليكة باكير ، بمحضر وكيل الدولة العام السيد رضا بن
عمر

و بمساعدة كاتب الجلسة السيد جلول العرفاوي .

حرر في تاريخه