الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

عـ29828.2015ـدد القضيــة

تاريخــه :2016-04-01

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعـد الاطـلاع علـى مطلـب التعقيـب المقـدم بتـاريخ 2015/8/28 مـن قبـل المحامي الأستاذ "س. ب. م".

نيابة عن :

1-"ع. ب. ز".

2-"ف. د"

3-"ف. ب. ع. ش"

4-"م. ط. ب. ش"

5-"م. ع"

المعينين محل مخابرتهم بمكتب محاميهم.

المعقب ضدهما :

1-"ص. ق"

2-"ن. ق"

طعنـا فـي الحكـم الاسـتئنافي المـدني عـدد 58879 الصـادر عـن محكمـة الاستئناف بتاريخ 2015/2/25 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الإبتدائي والقضاء من جديد بـإلزام المستأنف ضدهم بالخروج من عقار المستأنفين لعدم الصفة وتسليمه للمستأنفين شاغرا من كل الشواغل وبإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها وبتغريم المستأنف ضدهم لفائدتهما بما قدره 400.000د لقاء مصاريف تقاضي وأجور

محاماة و 1000 دينار لقاء أجرة الخبيرين "س. ب" و"ع. ز" و 118.360د لقاء رقيم الاستدعاء لهذا الطور وحمل المصاريف القانونية عليهم .

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة نسخة منها إلى المعقب ضده بتاريخ 2015/9/15 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وجميع الإجراءات والوثائق 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 ضده والرامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلا .

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة الرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية الواردة بالفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من جهة الشكل .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيين في الأصل (المعقب ضدهما الآن) عارضين أنه على ملكهما جميع العقار موضوع الرسم العقاري ... وأن المطلوبين المستأنف ضدهم استقروا به دون وجه حق وعلى ذلك الأساس قاما استنادا للفصل 305 ح ع بطلب الحكم بإلزامهم بالخروج لعدم الصفة .

وحيث قضت محكمة البداية صلب حكمها عـ66068ـدد بتاريخ 2008/5/31 ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الأصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وبرفضه أصلا .

وحيث استأنف المدعيان ذلك الحكم بواسطة نائبهما .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة الدرجة الثانية صلب حكمها عـ91265ـدد بتاريخ 2010/4/4 نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الإبتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى وإعفاء المستأنفين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهما وحمل المصاريف القانونية عليهما ورفض الاستئناف العرضي موضوعا .

وحيث تعقب المستأنفان ذلك القرار بواسطة نائبهما وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة التعقيب صلب قرارها عـ59100ـدد بتاريخ 2012/4/23 بقبول التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بـ لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وحيث أعيد نشر القضية لدى محكمة الإحالة .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة الإحالة بالحكم المضمن بالطالع .

وحيث تعقبت المستأنف ضدهم ذلك القرار بواسطة نائبهم ناعيا عليه ما يلي :

تحريف الوقائع :

قولا بأن المحكمة خرقت الوقائع لما حزمت وحققت وأن النزاع ينحصر أساسا في مكونات الرسم العقاري وحدوده دون التثبت في إمكانية أن يكون استقرار المعقبين في عقار غير العقار الراجع بالملكية للمعقب ضدهما والثابت بشهادة الملكية وأن ذلك الجزم أدى إلى إغفال معطى له أصل ثابت بملف قضية الحال وهو أن النزاع نزاع استحقاقي يتعلق بعقار مسجل وأن كل من يشغله دون وجه قانوني او صفة قانونية قد يكون قد شاغب المالك المرسم في ملكه

وسبق وعرض النزاع على محكمة ناحية باعتباره نزاع استحقاقي وصدر فيه حكم بعدم سماع الدعوى بعد أن حققق الخبير المنتدب عدم انطباق موضوع النزاع على العقار موضوع الرسم العقاري ... .

هضم حقوق الدفاع :

قولا بأن المعقبين لهم صفة قانونية وشرعية ذلك أن المدعو "ف. د" يتصرف في عقار النزاع بموجب الرسم العقاري ... وله الصفة على كامل العقار وبات الحكم المنتقد هاضما لحقوق الدفاع :

خرق القانون :

قولا بأن التصريح بانعدام الصفة لدى طرف حائز لا يستوجب فقط ثبوت صفة الطرف المقابل يستلزم بالتزامن مع ذلك الجزم بعدم ثبوت صفة الأول وأن اعتماد مبدأ المفعول المنشئ للترسيم في غير طريقه وطلب النقض والإحالة .

وحيث رد نائب المعقب ضدهم أن محكمة التعقيب تنظر في القانون ولا في الوقائع وأن الحكم الحوزي لا علاقة له بقضية الحال وبالمسألة الاستحقاقية باعتبار أن الحقوق العينية ثابتة بموجب حكم بالتسجيل في 1999/1/25 وبخصوص المدعو "ف. د" فإن الحكم العقاري المحتج به يتعلق بالمستفيد "فت. د" الذي يعد شخصا أجنبيا لا علاقة له بالنزاع الحالي وبخصوص الدفع المتعلق بخرق القانون فإن منوبيه يملكان عقار النزاع بصفة قانونية وبموجب حكم مسحي عقاري ذي قوة ثبوتية مطلقة وأن بقاء ضد بمحل النزاع دون وجه حق يعد ضررا ثابتا وتمسك برفض التعقيب أصلا إن سلم شكلا .

المحكمة

I- عن جميع المطاعن لاتحاد القول فيها :

حيث اقتضى الفصل 305 ح ع أن كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم .

وحيث وخلافا لما تمسك به نائب المعقبين فإنه تبين بالإطلاع على الرسم العقاري المحدث بموجب مطلب التسجيل المسحي عـ5874ـدد الصادر الحكم

فيه بتاريخ 1999/1/25 أن ملكية عقار النزاع ترجع للمعقب ضدهما ولا يجوز الاحتجاج بأي حق عيني إلا من تاريخ ترسيمه بذلك الرسم العقاري باعتباره خاضع للمفعول المنشئ للترسيم عملا بالفصل 2 من قانون .

وحيث أن ما دفع به أحد المعقبين المدعو "ف. د" بخصوص ملكيته لعقار النزاع بموجب حكم التسجيل الاختياري عـ60652ـدد والمتولد عنه الرسم العقاري ... لا يستقيم قانونا ضرورة أن حقوق المعقب ضدهما ثابتة بموجب الرسم العقاري موضوع النزاع والمحدث قبل إحداث الرسم العقاري المذكور أعلاه وأنه لا يجوز إحداث رسمين لعقار واحد هذا بالإضافة على أن حقوق بقية المعقبين الناشئة عن عقود شرائهم جاءت لاحقة لإحداث الرسم العقاري ولا يجوز الاحتجاج بها إزاء الغير إلا من تاريخ إدراجها بالرسم العقاري موضوع النزاع مما يفقدهم الصفة القانونية في تواجدهم فيه وأن ما ذهبت إليه محكمة الحكم المنتقد وأن ما ذهبت إليه محكمة الحكم المنتقد في قضائها لصالح الدعوى جاء مؤسسا قانونا وواقعا وتعين رد المطاعن لعدم جديتها.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الجمعة 1 أفريل 2016 عن الدائرة المدنية (19) برئاسة السيدة وعضوية المستشارين السيدين

بحضور الادعاء العام السيدة وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحـــرر في تاريخـــــه