

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-57721-دد

تاريخه : 2019/01/15

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2017/12/12 تحت ع-35823-دد من الاستاذ م ه. المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : م ح. القاطن ب....

ضد : كل من ص. وح. وح. وم. ابناء ام. القاطنون ب...

طعنا في القرار الاستئنافي ع-58270-دد الصادر بتاريخ 2016/10/28 عن محكمة الاستئناف بتونس.

والقاضي :

نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهم بأربعمائة دينار (400,000د) لقاء اتعاب تقاضي و اجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة ل ز. حسب محضرها ع-4327-دد بتاريخ 2018/1/9 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018/1/10 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول التعقيب شكلا ورفضه اصلا مع الحجز.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب الآن) لدى المحكمة الابتدائية بتونس 2 انه على ملكه وفي تصرفه العقار غير المسجل المسمى س ن. البالغة مساحته نصف هكتار الكائن ب...وقد انجرت له الملكية بالشراء من ح ب. بمقتضى كتب خطي معرف عليه بالإمضاء في 1996/11/25 والذي ادلى بصورة منه نظرا لتلف الاصل والمتمم بكتب تكميلي اول مسجل في 2008/2/25 وكتب تكميلي ثاني مؤرخ في 2011/6/22 مسجل في 2011/6/24 وقد انجرت ملكية العقار محل النزاع للبائع ح ب. بالإرث من والده حسبما هو مبين بنسخة عقد المقاسمة وقد تعدد المدعى عليه (مورث المعقب ضدهم الآن) مشاغبة المدعي في عقاره مدعيا استحقاقه رغم ثبوت سند تملك المدعي من خلال كتب البيع المشار اليه المدعم بالكتب التكميلي لذا فهو يطلب بصفة اصلية الحكم باستحقاقه للعقار محل النزاع وبصفة احتياطية الاذن تحضيريا بإجراء بحث استحقاقى على العقار وحفظ الحق في التعليل على ما يستنتجه البحث العيني.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها ع1768دد بتاريخ 2012/4/12 والقاضي ابتداءيا بالتخلي عن القضية لفائدة المحكمة العقارية المتعهدة بالنظر.

وحيث استأنف المدعي في الاصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء مجددا لصالح الدعوى وطبقا للطلبات الواردة ضمن عريضتها.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا الى القول ان المستأنف في هذا الطور ادلى بما يفيد رفض مطلب التسجيل ع24594دد المتعهدة به المحكمة العقارية لما انعدم معه موجب التخلي عن الدعوى لفائدة المحكمة العقارية و اوضحت الدعوى من

مناط عهدة هذه المحكمة و عملا بمبدأ المفعول الانتقالي للاستئناف البت في دعوى الحال والتحقق من مدى استحقاق المستأنف للعقار من عدمه وبهذا الخصوص فانه ولئن تمسك المستأنف باستحقاقه لعقار التداعي بمقتضى العقد إلا ان العقد في العقارات غير المسجلة لا يكفي لاعتماده كسبب من اسباب الملكية فلا بد من تدعيمه بالحيازة الطويلة والتصرف المستمر بلا مشاغبة ولا منازعة وقد ثبت من خلال التوجه المجرى على العين ان عقار النزاع هو عبارة عن ارض بيضاء مستقلة في جزء منها كمصوب للفضلات كما لم تثبت البيئة المدلى بها من قبل المستأنف سلامة حوزة وتصرفه في العقار موضوع التداعي كما افاد الخبير المنتدب السيد م ط. ان العقار موضوع التداعي هو عقار غير مسجل وبان عقد شراء المستأنف لا يمكن تطبيقه عليه لعدم اشتماله على وصف للحدود في حين انطبق العقدين التكميليين المتممين له من الناحية الشمالية فحسب ولم ينطبقا من حيث الحدود الثلاثة المتبقية كما اكد انطباقهما من حيث المساحة كما ادلى المستأنف ضدهم بما يفيد وجود نزاع سابق بين مورثهم و المستأنف حول العقار موضوع النزاع ال الى الحكم بكف شغب هذا الاخير عن عقار التداعي مما يؤكد وجود مشاغبة ومنازعة جدية بخصوص حيازة العقار المذكور بين مدعي الاستحقاق و المستأنف ضدهم وعليه فان شروط الحيازة المكسبة للملكية المدعمة للعقد لم تتوفر كما ان وضعية عقار التداعي غير ثابتة من الناحية الاستحقاقية.

فتعقبه المستأنف وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية و اجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

المطعن الأول المستمد من خرق القانون:

قولا ان الكتائب المحتج بها من قبل المعقب تؤسس لاستحقاقه للعقار دون الالتفات لما قد يعززها احتكاما في ذلك لمقتضيات الفصل 22 من م ح ع الذي جعل من العقد احد أسباب اكتساب الملكية وان في منحي محكمة الدرجة الثانية التزيد الذي يفضي الى خرق القانون إذ اقتضى الفصل 22 من م ح ع انه "تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقادم والالتصاق ومفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء ايضا" وقد أرسى المشرع نفس الاسباب على وجه الحصر لكسب ملكية العقارات سواء كانت مسجلة او غير مسجلة ولم يفرض بالنسبة للعقارات غير المسجلة تدعيم التملك الذي سنده العقد بالحيازة المكسبة كما انتهى الى ذلك القرار المطعون فيه بل ان العقد وحده كفيلا بإثبات الملكية.

المطعن الثاني المأخوذ من تحريف الوقائع وضعف التعليل:

قولا ان محكمة القرار المطعون فيه اقتضت على خلاصة الخبير دون الالتفات لما انتهى اليه لاحقا متداركا ما خلص اليه في البداية في خصوص الحدود اذ دلو صراحة وبصفة ضافية ثبوتها من خلال ما دونه بتقريره حرفيا "يحد العقار موضوع المعاينة من الجهة الشمالية ارض بيضاء لح ب. ويحده من الجهة الجنوبية نهج ... ويسمى كذلك نهج ... في طول 62 متر يفصله عن الرسم العقاري ع...د. يشتمل على حي سكني ويحده من الجهة الغربية حي سكني ويحده من الجهة الشرقية حي سكني يسمى حي ب ع. والقرار المنتقد ودون تعليل سائغ سليم بالجزء الأول من خلاصة الخبير دون الالتفات لما تبعه من تصحيح والذي له تأثير على وجه الفصل في المسألة طالما انه يثبت تطابق عقود المعقب على محل التداعي وفي ذلك تحريف للوقائع المصطبغ بضعف التعليل.

المطعن الثالث المستمد من هضم حقوق الدفاع:

قولا ان المعقب دفع بان ما انتهى اليه الخبير راجع بالأساس الى تغيير الوضعيات العقارية ومن خلال هذا المعطى كان حري لمحكمة القرار المخدوش فيه الاذن بإجراء بحث تكميلي ومزيد الاستقراءات للوقوف على حقيقة الوضعية العقارية الجديدة المحيطة بعقار النزاع في اطار ما خوله لها الفصل 86 م م م ت لكن المحكمة التفتت عن هذا الدفع وسلمت بتقرير الخبير منتهية الى عدم ثبوت استحقاق المعقب وفي ذلك هضم لحقوق الدفاع وعليه طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض الحكم المطعون فيه وإرجاع ملف القضية للمحكمة التي اصدرته للنظر فيه بهيئة أخرى.

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد وجه القول فيها :

حيث أن تقدير الأدلة واستخلاص النتائج القانونية منها من اطلاقات محكمة الموضوع ولا يخضع لرقابة محكمة التعقيب متى كانت عناصر اجتهادها مستمدة مما له أصل ثابت بالأوراق ما لم يكن هناك وهن او خرق للقانون.

وحيث استند الطاعن منذ نشر دعواه في استحقاقه لمحل النزاع الى عقد شراء خطي معرف عليه بالإمضاء في 1996/11/25 متمم بكتبين تكميليين.

وحيث لئن اقتضى الفصل 22 من م ح ع انه "تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقادم والالتصاق ومفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء ايضا" فانه وفي ظل وجود منازعة للطاعن حول استحقاقه

للعقار وعدم ثبوت انطباق كتبه انطباقا تاما عليه فان الامر يقتضي البحث حول مدى سلامة حوزة وتصرفه بعقار التداعي.

وحيث ثبت ان محكمة القرار المطعون فيه قد اسست قضاءها وكونت رأيها على ما ثبت لها من خلال تقرير الاختبار بخصوص عدم انطباق عقد شراء المعقب و الكتبين التكميليين على العقار موضوع النزاع سواء من حيث الحد الشمالي وهو ما اكده الخبير ايضا عندما اورد الحدود الحالية للعقار التي لا تتطابق مع ما ورد ذكره صلب الكتبين التكميليين والتي لا تمثل تناقضا مع الخلاصة التي وردت صلب تقريره بعكس ما اوردته المعقب ضمن مستندات طعنه كما قصرت البينة عن اثبات حوزة لمحل النزاع مؤكدة التشخيص الوارد صلب تقرير الخبير من كون العقار عبارة عن ارض بيضاء مستغلة في جزء منها كمصوب للفضلات مما ينفي عن المعقب أي تصرف في جانبه في محل النزاع هذا بالإضافة الى وجود منازعة جدية من قبل المعقب ضدهم بخصوص استحقاق المعقب للعقار موضوع التداعي.

وحيث طالما تبين ان ما انتهت اليه محكمة القرار المنتقد كان مؤسسا على معطيات صحيحة وثابتة وكان قرارها مستوف لشروط التعليل الواقعي والقانوني السليم فإنها تكون في منأى عن رقابة هذه المحكمة واتجه لذلك رد جميع المطاعن المثارة لعدم جاهتها.

وحيث اخفق المعقب في طلبه واتجه حجز معلوم الخطية المؤمن من طرفه عملا بأحكام الفصل 184 من م م م ت.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن. صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 15 جانفي 2019 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثين برئاسة السيدة فاتن خير اله وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة العلاني وبحضور المدعي العام السيدة اسمهان الحبيب وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني. وحرر في تاريخه