

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ 2024/09/09 والمقيد تحت عدد 6384 من قبل الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب

نيابة عن:

***** القاطنة ***** محل مخبرتها مكتب محاميتها الأستاذ ***** الكائن ب *****
***** ***** *****

ضد:

1- ورثة ***** وهم أرملته ***** بنت ***** وأبنائه ***** و ***** و ***** القاطنين
***** ***** ***** محل مخبرتهم مكتب نائبهم الاستاذة ***** الكائن *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 32180 الصادر بتاريخ 2023/12/14 عن محكمة الاستئناف ببزرت والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا و في الاصل بإقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستانفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغ نظير منها إلى المعقب ضدهم بتاريخ 2024/09/17 بواسطة العدل المنفذ ببزرت الأستاذة ***** حسب محضرها عدد 10514 والمودعة بتاريخ 2024/09/20

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذة ***** نيابة عن المعقب ضدهم و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلاً مع الحجز بعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفي جميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية التي أوردتها القرار المطعون فيه قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) لدى المحكمة الابتدائية ببنزرت عارضة بواسطة نائبها أنه استقر على ملكها كامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** المتكون من القطعة عدد 1134 من المثلل المسحي العمادة ***** ، كما استقر على ملك المطلوبين كامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** المتكون من القطعة عدد 1117 من نفس المثلل والكائن بنفس المكان ، ويفصل عقار المدعى عليهم عقار المدعية عن الطريق العام الأمر الذي جعله مكتنفاً وأن أقصر مسافة إلى الطريق العام تمر عبر عقارهم واستناداً إلى أحكام الفصلين 177 و 178 م ح ع فهي تطلب تكليف خبير لتطبيق شهادتي الملكية ومعاينة الاكتناف وتحديد الممر الأقصر إلى الطريق العام وتقدير قيمته كإلاذن لحافظ الملكية العقارية بتوظيف حق مرور بالرسمين واستعدادها لدفع القيمة العادلة لذلك.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها تحت عدد 26003 بتاريخ 09 جانفي 2018 وذلك بالقضاء برفض الدعوى.

وحيث تم استئناف الحكم المذكور من قبل المدعية في الأصل فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها عدد 24610 الصادر بتاريخ 12 نوفمبر 2018 عن محكمة الاستئناف ببنزرت والقاضي بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بتوظيف حق مرور على عقاري المستأنف ضدهم أولاً وثانياً وهم ورثة ***** أصحاب الأرض موضوع الرسم العقاري عدد ***** وأبناء ***** و ***** أصحاب الرسم العقاري عدد ***** وهو الممر المبين والمشخص بتقرير الخبير ***** والمثلل الهندسي المرافق له والمحضر بتاريخ 19 أفريل 2016 وإلاذن لحافظ الملكية العقارية بالتنصيص على توظيف حق المرور لفائدة المستأنفة بالرسم العقاريين المذكورين وإلزام المستأنفة بأن تؤدي للمستأنف ضدهم أصحاب الرسم

العقاري الأول 2400 د ولأصحاب الرسم العقاري الثاني 2160 د كل حسب نصيبه في الاستحقاق وذلك لقاء القيمة العادلة للممر.

فتعقبه المدعى عليهم في الأصل ضمن القضية عدد 22196 ناعين عليه مخالفة أحكام الفصلين 7 و 8 م م م ت قولاً إن المعقبين ***** و ***** لم تتصلا بأي استدعاء للجلسة نظراً وأنها لا تقيمان أصلاً بمنطقة ***** و ان الاستدعاء لدى الطور الابتدائي باطل نظراً وأنه لم يوجه إليهما بالمقر الأصلي كما تمسكا بخرق أحكام الفصلين 177 و 178 م ح ع قولاً إنه من الثابت في قضية الحال وحسب الأمثلة المعدة من ***** ***** ***** فإن عقار المدعية في الأصل المعقب ضدها غير مكثف وله ممر عمومي يصله بالطريق العام وقد أثبت الخبير المنتدب وجود ذلك الممر والمؤشر عليه باللون الأصفر ، إلا أن محكمة الدرجة الثانية اعتبرت أن تحوز المدعى عليه في الأصل ***** ***** بالممر المفتوح من طرف لجنة المسح يجعل عقار المعقب ضدها في حالة اكتناف تستوجب الرفع كما نعوا عليه ضعف التعليل قولاً إن محكمة القرار المطعون فيه تبنت ما ذهب إليه الخبير المنتدب الذي اعتبر عقار المدعية في حالة اكتناف و الحال ان ذلك فيه تحريف للوقائع

فاصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 22196 بتاريخ 2021/05/17 واقاضي ب " قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية إلى محكمة الاستئناف ببنزرت لإعادة النظر فيها مجدداً بواسطة هيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجال المال المؤمن إليهم. " على اعتبار ان محكمة الاستئناف أخطأت لما خلصت الى وجود اكتناف و القضاء وفق تقرير الاختبار و تجاوزت ما تمسك المستأنف ضدهم بكون الممر الذي تضمنته الأمثلة المنجزة من قبل ***** ***** ***** و ان استحواذ مالك القطعة عدد 1136 على الممر الذي أفرزته أعمال المسح العقاري هو عمل غير جائز و انه وخلاف ما أورده الخبير المنتدب في تقريره. وبذلك فإن الشرط الأولي لتطبيق احكام الفصل 177 م ح ع وهو ثبوت حالة الاكتناف يعتبر غير متوفر في النزاع المطروح.

فتعقبه ورثة ***** ***** ***** ضمن القضية عدد 22817 فقضت محكمة التعقيب صلب قرارها المذكور بتاريخ 2021/05/17 برفض التعقيب شكلاً

وحيث بعد إعادة نشر القضية أصدرت محكمة القرار المطعون فيه بوصفها محكمة إحالة قرارها المضمن بالطالع فتعقبته المدعية في الأصل بواسطة محاميها ناعين عليه ما يلي:

المطعن الأول : سوء ترتيب الوقائع:

بمقولة ان اقصر المسالك هو المسلك التابع لعقار ورثة ***** والبالغ مساحته 60 م م وهو عبارة عن نصف مثلث حسب المثال الذي اعدده الخبير المنتدب و مازال ممرا مفتوحا ولم تقم عليه اشغال بناء و يقل مساحة وقيمة مالية عن الممر المشار اليه بحكم المسح العقاري والبالغ طوله حوالي 39 م م و عرض 4 امتار ونصف والذي اصبح محاطا بجدران سميكة يستغله صاحبه كمأوي لسيارته و لمنقولات اخرى تخصه حسب ما يظهر من محضر التنفيذ العيني المنجز تنفيذا للقرار الاستثنائي بتاريخ 2020/10/10 غير ان محكمة الاستئناف المطعون قد حادت في قرارها عن هذه المعطيات

2 - المطعن الثاني خرق القانون

بمقولة ان من شروط احكام الفصل 177 من مجلة الحقوق العينية الوارد قد توفرت في قضية الحال ذلك ان حالة الاكتناف وقف عليها الخبير المنتدب ان المعقبة عبرت منذ البداية عن دفع التعويض العادل وقد اذعنت بالكامل لمنطوق القرار الاستثنائي السابق قبل نقضه و انه وقبل قيام المعقبة بالدعوى الحالية خلال سنة 2015 فان الممر المشار اليه بحكم المسح لم يعد كممر ولم يعد يشتمل على منفذ يسهل على المعقبة الوصول للطريق العام و ان قول محكمة الاستئناف المعقب قرارها حاليا من ان لجنة المسح قد عاينت وجود ممر يقع شمال ارض المعقبة وارض ورثة ***** وان ذلك الممر اعتبرته لجنة المسح حلا لوضعية المقاسم المطلة عليه و الحال ان الممر المشار اليه قد اقيمت على جوانبه جدران سميكة ومرتفعة بما يجعل تعليل القرار المعقب الذي اعتمد عما ورد بحكم المسح تعليلا في غير طريقه وجاء بعيدا عن الواقع المادي و طلبت نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة

و حيث أجب نائب المعقب ضدهم انه طالما أن القطعة عدد 1134 والتي هي على ملك المدعية في الأصل متصلة بالممر الذي يربطها العام فإن عقارها يبقى غير مكتنف . و أن شرط الاكتناف المنصوص عليه بالفصل 177 م ح ع غير قائم في قضية الحال و أن الوضع الذي عاينه الخبير المنتدب لا يمكن أن يؤسس لإثبات حالة الاكتناف التي تدعيها المعقبة خاصة وأن النزاع في قضية الحال يتعلق بعقارات مسجلة وبحالة ناشئة عن حكم بالتسجيل ولا يمكن الاحتجاج بإزاءها بالحالة الواقعية التي فرضتها الضد نفسها بالاتفاق مع أجوارها و طلب رفض مطلب التعقيب أصلا

المحكمة

عن جملة المطاعن لتدخلها و اتحاد القول فيها

حيث نعت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه عدم تقيدها بالنتيجة التي توصل اليها الخبير من ان حالة الاكتناف لعقارها موضوع الرسم العقاري عدد ***** المتكون من القطعة عدد 1134 من المثل المسحي العمادة ***** ثابتة بما يجعل قرارها مستوجبا للنقض.

وحيث لا جدال ان الاختبارات هي من الوسائل الاستقرائية الهامة في مرحلة تحقيق الدعوى و هي وسيلة موضوعية خاضعة لاجتهاد محكمة الموضوع التي لها ان تتبنى ما جاء في نتيجة الاختبار او ان تلتفت عن بعضه او تتبنى البعض الاخر دون رقابة عليها في ذلك من قبل محكمة التعقيب

وحيث اقتضى الفصل 177 م ح ع انه "لمالك العقار المحاط من كل جانب اذا لم يكن له منفذ من الطريق العام او كان منفذه غير كاف لمصلحة عقاره ان يطلب ممر في العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا عادلا)

وحيث أن الاكتناف هو انعدام وجود منفذ إلى الطريق العام أو وجود منفذ غير كاف لمصلحة العقار بحيث لا يتيسر لمالك العقار المرور عبره إلا بنفقة كبيرة أو مشقة واضحة.

وحيث تبين بالرجوع الى اوراق الملف سيما الامثلة الهندسية للقطع المسحية المحكوم فيها بالتسجيل لفائدة اطراف الدعوى سيما أمثلة القطع أعداد 1117 و 1134 و 1135 و 1136 ان الاعمال الفنية ل ***** قد أفضت إلى ترك ممر فاصل بين القطع و موصل للطريق العام وهذا الممر هو بالأساس مخصص لاستعماله من قبل مالكي القطعتين عدد 1134 (عقار المعقبة) وعدد 1136 ، ووضحت بالتالي وضعية الممر المخصص للقطعتين عدد 1134 و عدد 1136 وضعية قانونية ناشئة عن الأحكام الصادرة بالتسجيل ولا يمكن تغيير تلك الوضعية إلا بسند قانوني بما يجعل استحواذ مالك القطعة عدد 1136 على الممر الذي أفرزته أعمال المسح العقاري وجعله تابعا لتلك القطعة عبر تسييجه.

وحيث ان محكمة القرار المطعون فيه و حينما تحققت من عدم توفر شرط الاكتناف بالنسبة لعقار الطاعنة الان بعد ان ثبت لديها ان العقار المذكور له ممر يصله بالطريق العام حسبما هو ثابت من المثل الهندسي المعد من قبل ***** و المسح العقاري و انتهت الى عدم جواز حصول الطاعنة الان طبق الفصل 177 من م ح ع على حق ارتفاق بالمرور عبر العقارات المجاورة للقطعة التي استقرت على ملكها عدد 1134 تكون قد احسنت تطبيق القانون و عللت قضاؤها تعليلا سليما مستمد مما له اصل ثابت باوراق الملف و اضحى ما تضمنته المطاعن المثارة من قبيل الجدل الموضوعي الذي يهدف الى مناقشة محكمة الاصل في تقديرها للوقائع المعروضة

لديها و في الادلة التي اعتمدتها سنداً لحكمها و هو امر غير جائز امام هذه المحكمة باعتبارها محكمة قانون و يتعين لذلك ردها و القضاء برفض مطلب التعقيب اصلاً

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً و رفضه أصلاً و حجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2025/09/30 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر المتركبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارين السيد ***** و السيدة ***** وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه