

قرار تعقيب مدني عدد 1254

مؤرخ في 26 أفريل 2005

صدر برئاسة السيد عامر بورورو

وبعد الاطلاع على تقرير الرد المقدم في الاجل القانوني من طرف الاستاذ عدلي ابن الاغا.
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمداولة طبق القانون صرح علنا بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية ولذلك فهو حري بالقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية ان المدعي في الاصل المعقب ضده في قضية الحال عرض انه استقر على ملكه جميع العقار المسمى "السعادة" موضوع الرسم العقاري عدد 15715 مدين المتكون من القطعة عدد 232 الكائن بعمادة ميدون معتمدية جربة والذي مساحته 1073 م.م. وقد عمد المدعي عليهم الاستيلاء على العقار المذكور ومشاغبته مما تعين عليه حق التصرف فيه بما يفعله قانونا وطلب على ذلك الاساس الحكم طبق طلباته المضمنة بعريضة دعواه.

وحيث قضت محكمة ناحية جربة بتاريخ 28 جويلية 2003 تحت عدد 2095 بكف شغب المدعي عليها عن المدعي في الانتفاع بعقاره المسجل "السعادة" موضوع الرسم العقاري عدد 15715 مدين المتكون من القطعة عدد 232 من المثال المتعلق بالرسم المذكور والزامهما برفع ايديها عنه وعدم التعرض له في التصرف فيه تصرف المالك في ملكه كالزامهما بازالة ما توليا اقامته به من إحداثات على نحو ما هو موصوف بتقرير الخبير المنتدب محفوظ دالي المؤرخ

المادة : عيني.

المراجع : الفصلان 36 و307 من م.ح.ع.

المفاتيح : عقار مسجل، كف شغب، ازالة الإحداثات.

المبدأ :

إن الحكم بإزالة الاحداثات دون إعمال الخيار الممنوح لصاحب العقار الواقعة به الاحداثات ودون بحث حول حسن نية واضع اليد من عدمها لما لذلك من تأثير على قيمة ما يجب ترجيعه يجعل الحكم مخالفا لمقتضيات الفصل 36 من م.ح.ع.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم الى كتابة المحكمة في 22 فيفري 2005 من طرف الاستاذة سعيدة العكرمي المحامية بتونس.

في حق : الجيلاني وورثة عبد الله.

ضد : محمد محاميه الاستاذ عدلي ابن الاغا.

طعنا في الحكم الاستئنافي عدد 10529 الصادر بتاريخ 18 اكتوبر 2004 عن المحكمة الابتدائية بمدنين بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها والقاضي باقرار الحكم الابتدائي.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب وعلى جميع الاجراءات وعلى الوثائق التي اوجب الفصل 185 من م.م.ت. تقديمها.

في 6 جوان 2003 وتغريمهما للمدعي بمبلغ 250,000د لقاء اجرة الاختبار الماذون به و36,800د لقاء معلوم محضر المعاينة عدد 36307 و120,000د لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

وحيث تم اقرار الحكم الابتدائي المذكور استئنافيا بموجب القرار المطعون فيه.

وحيث تعقب المحكوم ضدهم الحكم الاستئنافي سعيا لنقضه استنادا لمطعنين :

(1) تحريف الوقائع :

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه ذكرت في حثياتها بان المعقبين لم ينفوا مشاغبتهم للعقار محل التداعي والحال انهم في كامل اطوار التقاضي ذكروا انهم كانوا يتصرفون تصرف المالك في ملكه منذ 15 جويلية 1968 وذلك بموجب عقد الهبة المضافة نسخة منه وقد ذكر الخبير المنتدب لدى محكمة الدرجة الاولى اقوال المعقبين بمركزهم في العقار موضوع التداعي وتتتافى هذه الاقوال مع ما ورد على لسان محكمة الحكم المطعون فيه من ان المعقبين لم ينفوا مشاغبتهم للعقار محل التداعي وان المعقبين واثاء فترة التقاضي لدى الدرجة الثانية اثاروا ان هناك قضية منشورة امام الدوائر المجتمعة بالمحكمة العقارية موضوعها مطلب مراجعة حكم الترسيم الذي صدر لفائدة الضد والذي اعتمده للقيام بقضية كف الشغب موضوع الطعن الحالي.

(2) ضعف التعليل وخرق أحكام الفصل 36 من م.ح.ع. :

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه قضت بان ازالة المحدثات من محل التداعي يكون في طريقه

بغض النظر ان كانت قديمة او حديثة طالما وان مرور الزمن لا يسري على الحق المرسم طبق ما جاء بالفصل 307 من م.ح.ع. وان ما توصلت اليه المحكمة في غير طريقه باعتبار وان الفصل 307 من م.ح.ع. لا ينطبق على وقائع قضية الحال باعتباره يتنازل صورة اخرى تتمثل في القيمة التي تتمتع بها العقارات المسجلة والتي لا يسري التقادم في شأنها وان المحكمة عندما قضت بازالة المحدثات بقطع النظر عن كونها سابقة للحكم القاضي بالترسيم ام لاحقة له تكون قد خالفت احكام الفصل 36 من م.ح.ع. الذي يقتضي انه "واذا كانت البناءات والمغروسات والمنشآت محدثة من طرف شخص رفعت يده عن الارض وكان حائزا بشبهة فلا يحق للمالك ان يطلب ازالة ما ذكر وانما له الخيار بين ترجيع ثمن المواد واجرة اليد العاملة وبين ما دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الارض بسبب تلك الاحداثات" وقد قضى القرار التعقيبي عدد 9161 المؤرخ في 10 مارس 1983 ان الحائز لارض بشبهة عن حسن نية وأقام بها بناءات بما زاد في قيمتها ووقع استرجاعها منه من طرف مالكيها فان هذا الاخير لا يكتفي فيه باداء قيمة المنشآت بما قدره الخبير بل يوجب الفصل 36 من م.ح.ع. في فقرته الاخيرة عرض الخيار عليه بين ترجيع ثمن المواد واجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الارض بسبب تلك الاحداثات فالحكم الذي قضى باداء القيمة دون عرض الخيار يكون مخالفا للقانون ويستوجب النقض وان الاحداثات التي اقامها المعقبون عن حسن نية وقبل الحكم القاضي بالتسجيل لفائدة الضد ذات قيمة كبيرة وهي عبارة عن اشجار وبنائات منها ما هو تام

يؤدي بالضرورة الى ازالة المحدثات الموجودة بهذا العقار.

وحيث تخضع اجراءات ازالة الاحداثات الى الفصل 36 من م.ح.ع. والذي يستخلص منه وجود خيار لفائدة صاحب العقار بين الابقاء على الاحداثات او طلب ازلتها.

وحيث اقتضى الفصل 36 من م.ح.ع. انه "اذا احدث شخص بارض غيره وبدون رضاه بناءات ومغروسات ومنشات مستعملا لذلك مواد خاصة به فامالك مخير بين ابقاء تلك الاشياء بارضه وبين الزام محدثها بازالتها فان طالب صاحب الارض ازالة الاشياء تكون مصاريف ازلتها على محدثها ولاحق له في أي تعويض على انه يضمن لصاحب الارض ما عسى ان يلحقه من ضرر وان طلب صاحب الارض ابقاء تلك الاشياء يلزمه ترجيع ثمن المواد واجرة اليد العاملة بدون التقات لما قد يحصل من الزيادة في قيمة الرقبة بسبب تلك الاحداثات" واذا كانت البناءات والمغروسات والمنشات محدثة من طرف شخص رفعت يده عن الارض وكان حائزا بشبهة فلا يحق للمالك ان يطلب ازالة ما ذكر وانما له الخيار بين ترجيع ثمن المواد واجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الارض بسبب تلك الاحداثات".

وحيث ان الحكم بازالة الاحداثات دون اعمال الخيار الممنوح لصاحب العقار الواقعة به الاحداثات ودون بحث حول حسن نية واضع اليد من عدمها لما لذلك من تاثير على قيمة ما يجب ترجيعه يجعل الحكم مخالفا لمقتضيات الفصل 36 من م.ح.ع. وضعيف التعليل الامر الذي يتعين معه قبول هذا المطعن ونقض

البناء ومنها ما هو غير تام وان الحكم بازالتها في غير طريقه بمخالفته احكام الفصل 36 من م.ح.ع.

وحيث تولى الاستاذ عدلي بن الاغا الرد على مستندات التعقيب وطلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

المحكمة

عن المطعن الأول :

حيث انه وخلافا لما تمسك به المعقبون فان تصرفهم في العقار موضوع التداعي وان رجع الى تاريخ 15 جويلية 1968 وكان مستندا على عقد الهبة فانه لا يمكن ان يعارض الحق المرسم لفائدة المعقب ضده وذلك اثر صدور حكم بتسجيل العقار موضوع التداعي لفائدة هذا الاخير بموجب الحكم الصادر عن المحكمة العقارية بتاريخ 26 جوان 2002 تحت عدد 23631 وكان ذلك بعد التثبت من جميع الاعترافات والتدخلات في القضية.

وحيث نص الفصل 307 من م.ح.ع. انه "لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم وليس لاي كان ان يتمسك بالحوز مهما طال مدتة".

وحيث تكون محكمة الحكم المطعون فيه ولما قضت بكف شغب المعقبين عن العقار المسجل التابع للمعقب ضده قد احسنت تطبيق القانون الامر الذي يتعين معه رد هذا المطعن خاصة وان الدفع بوجود قضية في مراجعة حكم التسجيل الصادر عن المحكمة العقارية بقي مجردا.

عن المطعن الثاني :

وحيث انه وخلافا لما اورده حكم البداية الصادر عن محكمة ناحية جربة واقر على ذلك استئنافيا بموجب الحكم المطعون فيه فان الحكم بكف الشغب عن عقار مسجل وفقا لاحكام الفصل 307 من م.ح.ع. لا

الحكم المطعون فيه في الجزء المتعلق بإزالة
الاحداثات فقط.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا
ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على
المحكمة الابتدائية بمدنين بوصفها محكمة استئناف
لاحكام محاكم النواحي التابعة لها للنظر فيها مجددا
بهيئة اخرى واعفاء الطاعنين من الخطية وارجاع
معلوماتها المؤمن اليهم.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى صبيحة يوم
26 افريل 2005 عن الدائرة الثالثة المترتبة من
رئيسها السيد عامر بورورو ومستشاريها السيدين عز
الدين بوزرارة وشادية بن الحاج ابراهيم بمحضر
المدعي العام السيدة عزة الهيشري وبمساعدة الكاتبة
السيدة عفاف حاجي.

وحرر في تاريخه