

قرار تعقيبي مدني عدد 34987

مؤرخ في 14 فيفري 1995

صدر برئاسة السيد البشير بن سعد

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني .

مادة : عيني .

المراجع : الفصل 337 من م.ح.ع .

مفاتيح : شراء عقار، حوز، نزاع، قضية استحقاقية، عدم سماع الدعوى، مسح إجباري، تسجيل العقار، طلب تعويض، شرط التغرير .

المبدأ :

(1) أحكام المحكمة العقارية هي أحكام بآلة لم تصدر إلا بعد إجراء الأبحاث اللازمة والتحريرات المتعلقة بمحل النزاع.

(2) كل من تضررت حقوقه من تسجيل لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقار وإنما في صورة التغرير القيام بدعوى شخصية في غرم الضرر على الصادر منه التغرير .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من طرف الأستاذ مصطفى قريسة المحامي لدى هاته المحكمة بتاريخ 29 جوان 1992 نيابة عن لطيفة بنت علي جازة

ضد :

عبد الحميد بن عياد الجربي حرفته الفلاحة نائبه الأستاذ بوبكر المناري المحامي لدى هاته المحكمة .

طعنا في الحكم الاستثنائي عدد 4180 الصادر بتاريخ 18 مارس 1992 والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بإلزام المستأنف عليها بأن تؤدي للمستأنف خمسة الاف وأربعمائة دينار 5400 مقابل الغرامة التي يستحقها من جراء تسجيل عقار التداعي كالزامها بأن تؤدي إليه مائة دينار 100,000 عن الأتعاب وأجرة المحاماة للدرجتين وحمل المصاريف القانونية عليها وإعفاء الطاعنة من الخطية المؤمن وإرجاعه إليه .

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن ومحضر الاعلام بها وعلى القرار المطعون فيه وكافة الاجراءات التي أوجبها الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز .

وبعد المفاوضة القانونية :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية فهو مقبول شكلا .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقاذع القضية حسب ما أثبتته الحكم المطعون فيه أن المعقب ضده ادعى أنه يملك جميع العقار الكائن بالساقية من غابة خميس والمشملة على 9 أصول زيتون بحد ستة منها قبلة طريق فلاحي وشرقا ورثة محمد العجمي عياد وجوفا بقية ملكه وغربا علي بن عافية ويحد الثلاثة أصول الباقية قبلة بقية ملكه وشرقا الصادق بالطيب وجوفا الطالب وغربا الحاج محمد كريم وقد انجرت إليه الملكية بموجب الشراء من زوج المدعى عليها العجمي بن

أحمد بن العجمي عياد حسب الكتب بخط اليد المؤرخ في 2 فيفري 1972 وأنه حاز مشتراه وان المطلوبة عغمدت للقيام بقضية استحقاقية لدى محكمة المنستير رسمت تحت عدد 2945 تم الحكم فيها بجلسة 22 أفريل 1988 بعدم سماع الدعوى وقد تأيد الحكم المذكور استئنافيا تحت عدد 1108 بتاريخ 23 أكتوبر 1986 وقد وقع إعلام به بواسطة العدل المفد محمد الصالح قحة حسب محضره عدد 3922 بتاريخ 16 ماي 1987 واتصل به القضاء حسب مفهوم الفصل 481 من مجلة الالتزامات والعقود وان المدعى عليها قد قامت بتسجيل العقار لفائدتها بواسطة المسح الاجباري بالمنطقة من تاريخ 10 ماي 1988 تحت عدد 68+97 وقد تمادى في حوزة إلى أن نهت عليه بواسطة عدل منفذ في 10/10/1989 وأشعرته بعدم المشاغبة وانها قامت بذلك التقرير لأنها على علم بصدر حكم بات ضدها في نفي استحقاقها وغالطت مع ذلك المحكمة العقارية وتمسكت بملكيتها وانه يسجل قيامه بدعوى في غرم الضرر المحق به من جراء التسجيل المذكور وفقا لأحكام الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية وان الغرامة يقع تقديرها حسب المقادير المبينة بالفصل 107 م مجلة الالتزامات والعقود وتكون في هذه الصورة إلا بالرجوع الى القيمة الحالية لعقار التداعي وانه يطلب لذلك الإذن بتكييف خبير في قيس الأراضي والقيام بالأعمال المطلوبة منه صلب هذه العريضة والحكم بإلزام المدعي عليها بأن تؤدي له الغرامة التي يستحقها من جراء تسجيلها باسمها للعقار وهي الغرامة التي ضبطها على ضوء نتيجة الاختبار وتغريمها لفائدته بثلاثمائة دينار عن الأتعاب التقاضي والمحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها . وبعد استيفاء الاجراءات القانونية صدر الحكم الآتي :

قضت المحكمة ابتدائيا بعدم سماع الدعوى وتغريم المدعى لفائدة المدعى عليها بمائة دينار عن الأتعاب وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه .

فاستأنفه المعقب ضده وانتهت محكمة الدرجة الثانية إلى الحكم السالف تضيفه وهذا القرار هو محل الطعن الآن من طرف المعقبة ناسبة إليه .

*** خرق القانون والخطأ في تطبيق الفصول 481، 486 و487 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 337 من مجلة الحقوق العينية :**

وذلك أن المحكمة اعتمدت في قضائها ما أناطه القانون من النفود لأحكام المحاكم القضائية التي لا رجوع فيها وذلك لما أخذت بحجية الحكم الاستئنافي عدد 1108 الصادر بإقرار الحكم الابتدائي عدد 2945 حسب ما هو مبين بحثية الحكم الأول والحال أن هذا الحكم وان صدر بعدم سماع دعوى المعقبة فإنه لم يحكم لفائدة المعقب ضده بثبوت ملكيته لأرض النزاع واستحقاقه لها وان الحكم بعدم سماع دعواها لا يستوجب جتما استحقاق الضد لأرض النزاع حتى يحكم له بقيمتها بالحكم المطعون فيه بالتعقيب وبذلك فإن الحكم قد جاء متناقضا مع أحكام الفصل 481 والفصلين 486/487 من مجلة الالتزامات والعقود عندما اعتمدت الحكم الاستحقاقى القاضي بعدم سماع الدعوى هذا من جهة ومن أخرى فإن المحكمة العقارية لم تصدر حكمها إلا بعد التحريات والأبحاث اللازمة على عين المكان وفحص الأدلة المقدمة إليها كما أنها أصدرت الحكم في 10 ماي 1988 أي بعد صدور الحكم الاستئنافي عدد 1108 الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1986 وبذلك فإن ما يدعيه من ضرر فهو

وهمي ولا أساس له من الصحة فضلا على أن الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية يشترط أن يكون الحكم العقاري الصادر لفائدة المعقبة مبناه التغيرير وهو المفقود في قضية الحال .

*** مضم حقوق الدفاع وضعف التعليل وخرق أحكام الفصل 123 جديد من مجلة المرافعات المدنية والتجارية :**

وذلك أن محكمة الحكم المطعون فيه لم تناقش الدفوعات الجوهرية المقدمة إليها واكتفت بالتنصيص على الحكم الاستثنائي عدد 1108 كقرينة على ملكية الضد لأرض النزاع والحال أن الحكم المذكور لا يستوجب حتما ملكيته واستحقاقه لها ولا ينتج عنه حقوق له عليها ولا يؤدي إلى ثبوت التقرير المنصوص عليه بالفصل 337 السابق عرضه وعلى هذا الأساس صيرت قضاءها هاضما لحقوق الدفاع عندما أهملت تلك الدفوعات وهي خارقة لأحكام الفصل 123 من القانون المشار إليه وعلى هذا الأساس فهو يطلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه .

وقد رد الأستاذ المناري عن هذه الدفوعات بقوله في خصوص ضعف التعليل وخرق أحكام الفصل 123 جديد من مجلة المرافعات المدنية والتجارية أن ما تضمنه المستند يهدف لعرض الوقائع من جديد ووضفها ومناقشة محكمة الأصل في تأويلها لها وهذا يخضع لاجتهادها ولا رقابة عليها من أي أحد وبذلك فإن محكمة الحكم المطعون فيه قد عللت حكمها تعليلًا موضوعًا مستندة على ما هو ثابت بالأوراق .

أما في خصوص خرق أحكام الفصل 481 والفصلي 486 و487 من مجلة الالتزامات والعقود فهو غير صحيح لأن شروط القضاء توفرت في

الحكم المعتمد لأن هذه القرينة تعد من القرائن القانونية المطلقة التي لا تقبل الحجة المعاكسة . أما في خصوص تطبيق أحكام الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية فإن المحكمة قد طبقت أحكام الفصل المذكور تطبيقًا سليما وعلى هذا الأساس فهو يطلب الحكم برفض مطلب التعقيب موضوعا .

المحكمة :

عن جملة المطاعن لتدخلها مع بعضها :

حيث تبين من مستندات الطعن والرد عليها من طرف نائب المعقب ضده ومن الحكم المنتقد أن محكمة القرار المنتقد قد أسست قضاءها على الحكم الاستحقاقي الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1986 بين طرفي النزاع والقاضي بعدم سماع الدعوى مما جعل المعقب ضده بعد التسجيل محل النزاع لفائدة المعقبة القيام عليها طبق الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية .

وحيث بالرجوع الى الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية نجد أنه تضمن كل من تضررت حقوقه من تسجيل لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقار وإنما في صورة التغيرير القيام بدعوى شخصية في غرم الضرر على الصادر منه التغيرير، لكن إذا ما تأملنا من أوراق القضية نجد أن الحكم الصادر عن المحكمة العقارية صدر في 10 ماي 1988 أي بعد صدور الحكم الاستحقاقي المشار إليه .

كما أن أحكاما لمحكمة العقارية هي أحكام بآلة لم تصدر إلا بعد إجراء الأبحاث اللازمة والتحريات المتعلقة بمحل النزاع ضرورة أن زمن صدور الحكم لم يكن بعيد عن الحكم الاستحقاقي القاضي بعدم سماع الدعوى والذي لم يكن كافيا وحده لإثبات الملكية هذا من جهة ومن أخرى فإن الفصل المذكور قد ركز

على التغير الذي بموجبه يتحمل الطرف المغرر بالتعويض .

وحيث بالرجوع الى المستندات التي تضمنها الحكم المنتقد لم يبرز بصورة واضحة وجلية التغير الواقع من طرف المعقبة للمحكمة العقارية حتى بموجبه يقع تسجيل العقار لفائدته وبذلك يتعين قبول هذه المطاعن .

ولهذه الأسباب :

قرّرت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على

محكمة الاستئناف بالمنستير لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء المعقبة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 14 فيفري 1995 عن الدائرة الثالثة المترتبة من نائب رئيسها السيد البشير بن سعد وعضوية المستشارين السيدين حمادي الشيخ والفاضل بن ميلاد وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد محمد الورغي بمساعدة كاتبة الجلسة الأنسة سميرة بوشوشة .

وحرّر في تاريخه