

محكمة التعقيب

قرار عدد 10506 مؤرخ في 27 - 11 - 1973

المبدأ :

إذا اشترى شخص على حسن نية أرضاً من غيره أحدث بها بناءات واستحقها الغير بدعوى أنها على ملكه وإن البائع للمشتري لم يكن مالكا وقضت المحكمة طبق الفصل 36 ح. ع. بالزام المشتري بتسليم الأحداثات لصاحب الأرض الحقيقي كالزام هذا الأخير بإداء قيمة الأحداثات جاز للمحكمة عند الطلب أن تقضي للمشتري بحق حبس الأحداثات إلى أن تؤدي له قيمتها .

المبدأ :

إذا اشترى شخص على حسن نية من شخص آخر أرضاً أقام بها بناء تبين بعد ذلك أنها على غير ملك البائع وقام صاحبها يطالب بها جاز للمحكمة أن تقضي بالأحداثات للمالك الحقيقي مع جبره على أداء قيمة هذه الأحداثات .

المبدأ :

إذا اشترى شخص على حسن نية أرضاً تبين أنها لغيره وقام هذا الغير يطالب باستحقاقها وحكم له بذلك جاز للمشتري الذي وقع التفرير به أن يطالب البائع له بغرامة تسديدا للمضرة الحاصلة له .

الحمد لله وحده

أصدرت محكمة التعقيب القرار التالي

من حيث الاصل

حيث أفادت وقائع القضية كما أثبتتها أوراقها والقرار المخدوش فيه قيام الطاعن لدى محكمة البداية عارضاً أنه كان ابتاع قطعة الأرض الميينة بالأصل بمقتضى حجة عادلة محررة في 4 أكتوبر 1969 وقد عمد أول المعقب عليهما إلى الاستيلاء عليها وإقامة مسكن له بها وكان نبه عليه على طريق والده وبواسطة عدل منفذ بالكف عن مواصلة اشغال البناء وتوقيفها إلا أنه لم يمثل لذلك بتعلة أن الأرض صارت إلى ملكه بوجه الشراء من والده المذكور فاضطر عنده إلى القيام عليه بنازلة استعجالية نشرت تحت عدد 1968 رامية إلى نفس الغاية غير أنها ختمت بالطرح لما تبين أن أشغال البناء قد انتهت بعد .

لذا فإنه يطلب الحكم برفع يده من قطعة الأرض واخراجه من الدار التي ابتهاها بها مع رفع الأحداثات على نفقته الخاصة وتغريمه له بمائتي دينار تعويضا له عن التعدي ومائة دينار لقاء تكاليف الخصام . وأجاب المدعي عليه بانكار الدعوى معارضا بأن الأرض المدعى بها اشتراها من المعقب عليه الثاني والد العارض وقد وافاه بضمنها كاملا وتولى بعد ذلك إقامة مسكن له بها بعد الترخيص له في ذلك من طرف السلطة ذات النظر .

وبعد استيفاء الاجراءات والتحريرات التي اقتضتها طبيعة الدعوى قضت المحكمة بالزام المدعي عليه

بالتخلي عن العقار المدعى فيه وتسليمه للطالب وتغريمه له بعشرين دينارا تعويضا معذلا عن تكاليف التقاضي وعدم سماع الدعوى فيما زاد على ذلك .

فأستأنف المدعى عليه حكمها ناعيا عليه عدم استيفائه للتحريرات اللازمة وخاصة عدم ادخال معاقده والد العارض في القضية اضافة إلى انه لم يحسن تطبيق احكام الفصل - 36 - من مجلة الحقوق العينية لما الزمه برفع الاحداثات والحال انه اعتبره على حسن نية مما يمثل خرقا لمقتضيات الفقرة الاخيرة من الفصل المذكور .

واثناء النشر قررت محكمة الدرجة الثانية تحضيريا ادخال ثاني المعقب عليهما في القضية وتطبيق كتائب المدعي على أرض التداعي وتشخيص الاشغال المجراة بها وتقدير قيمتها وتلقى ما لكل من الطرفين من بينة كاشفة للحقيقة وتم انجاز التحريرات المأذون بها على الوجه المطلوب واستخلصت المحكمة من نتائجها بقاء ارض النزاع على ملك العارض مع استبعاد صفة الغصب عن المدعى عليه لتعاقد مع الدخيل على أساس انه كان في الظاهر مالك الارض واعتباره نتيجة لذلك متصرفا في موضوع التداعي على حسن نية خاضعا في تصرفه على الوجه المذكور لاحكام الفصل - 36 - من مجلة الحقوق العينية كما انها استخلصت مما حلف بالدعوى من ظروف وملابسات تسبب الدخيل بالتعاقد معه في الحاق مضره به يتجه تعويضها له استجابة لطلبه وفاقا لاحكام الفصل - 82 - من المجلة المدنية كما انه تتحه تلبية طلبه الرامي إلى منحه حق الحبس على البناء إلى ان يتم تسديد قيمته له على معنى أحكام الفصل 310 من نفس المجلة واستنادا منها على كل ذلك قضت في الدعوى على النحو المبين بقرارها الوارد نصه بعاليه فتعقبه الطاعن ناسبا له .

1 - الخطأ في تطبيق القانون بتعلة انه اعتبر المعقب عليه محمد التركي حائزا بشبه والحال انه اقدم على التعاقد معه وهو يعلم انه أي الطاعن لا يملك العقار هذا بالاضافة إلى انه لم يتحصل على الرخصة الادارية ولم يحضر كتبا رسميا في البيع طبق احكام الفصل 581 - مدني .

2 - ضعف التعليل بمقولة انه لم يوضح الاسباب التي اعتمدها في تقدير الغرامة المحكوم بها عليه وأهمل الدور الذي قام به المعقب عليه محمد التركي المذكور من تيمده التصرف في محل النزاع بدون ان تكون له حجة شرعية تخوله ذلك هذا بالاضافة إلى ان الغرامة مع مجموع قيمة العقار المحكوم بها يتجاوز ضعف قيمته الحقيقية مما يترتب عليه اثره بدون سبب .

عن المطعن الاول

حيث انه خلافا لما جاء به فان القرار المخدوش فيه أثبت أن قرار المعقب عليه محمد التركي معاقب الطاعن لم يكن على علم من عدم حجة هذا الاخير ولم يثبت الطاعن خلاف ذلك فبات المطعن غير سديد واتجه رده .

عن المطعن الثاني

حيث انه خلافا لما جاء به فان المحكمة عللت قرارها في تقدير الغرامة تعليلا قانونيا يتماشى مع واقع القضية لما صرحت بانه قد تبين بما حلف بالدعوى وظروفها وملابساتها ان الدخيل الطاعن قد تسبب بتصرفاته في الحاق مضره بالمستأنف أي المعقب عليه محمد التركي وان مطلب هذا الاخير في التعويض له مستند قانوني .

وحيث أن تقدير الغرامة موكوث لمحض اجتهاد المحكمة كما كان قرارها معللا بصورة قانونية وقد
توفر هذا الشرط في صورة الحال مما يجعل هذا المظعن هو الآخر في غير طريقه وتعين رفضه .
وحيث لم يبق موجب للتمادى على توقيف التنفيذ يتجه حينئذ رفع الاذن الصادر به .
ولهذه الاسباب :
قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز المال المؤمن ورفع الاذن بتوقيف التنفيذ .
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 27 نوفمبر 1973 .