

## قرار تعقيبي مدني عدد 4106

مؤرخ في 17 نوفمبر 2000

صدر برئاسة السيد حمادي الشيخ

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

مادة : عيني.

مراجع : تفصل 305 من م.ح.ع.

مفاتيح : ملكية، شغب، عقار مسجل، شياح، كف شغب، معاينة.

المبدأ :

لا يمكن التمسك بالحوز في العقارات المسجلة مهما طال مدتة.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 4106 والمقدم من الأستاذ المنصف الباروني.

في حق : مصطفى ومحمد.

ضد : البشير - حاميه الأستاذ امحمد لمكشر.

طعنا في الحكم الاستحقاقي الصادر عن محكمة ابتدائية بنعروس بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها تحت الع3283دد بتاريخ 2000/4/28 والقاضي بقبول مطالب الاستئناف الأصلية والعرضية شكلا وفي الموضوع بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطئة المستأنفين بمعلوم الخطية المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم

والزامهم بأن يؤدوا للمستأنف 150 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتاريخ 20 جويلية 2000.

وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي يوجب الفصل 185 م.م.ت. تقديمها وعلى ملحوظات النيابة العمومية والاستماع إلى شرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة أوراق الملف والمداولة طبق القانون صرح بما يلي : من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا. من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي اتبني عليها قيام المدعي عارضا أنه يملك العقار المبين بالعريضة ولكن المطلوب شاغبه في ملكية عقاره لذا طلب الان بتكليف خبير لمعاينة الشغب المحدث منه ثم الحكم بكف شغبه عنه في العقار المتمثل في القطعة عدد 37 من تقسيم الرسم العقاري عدد 2 10777 الذي يسمح 439 م.م.

ورد المطلوب على ذلك بأن العقار لا زال بحالة شياح وإن القسمة لم تحصل بعد.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 1037 بتاريخ 9 جوان 2000 بكف شغب المدعي عليه عن عقار المدعي المتمثل في القطعة عدد 17 من العقار المسجل تحت عدد 10777 والزامه بالخروج منه وتسلمه للمدعي شاغرا من كل

305 من م.ح.ع. لأنها مكنت الخصم من المقسم المتنازع فيه.

#### ثانيا : مخالفة الفصول 51 و 52 و 54 م.م.ت. :

لأنه حسب الأوراق والوثائق فالخصم غير متحوز بالمحل منذ تاريخ شرائه كما أن الاختبار قد أثبت ذلك وبما أنه لا يكفي الادعاء بالملكية للقيام بالدعوى الحوزية بل يجب توفر الحوز المدة القانونية وبما أن الخصم لم يكن حائزا لا بنفسه ولا بواسطة غيره لمحل النزاع وبذلك فإن قيامه في غير محله ثم أنه وبما أن الحوز قد انتقل حسب وثائق الملف بصفة غير منقطعة من مالكة إلى الطاعنين ولم يكن الخصم مالكا أو حائزا بل أنه لم يدع هذا الحوز في أي طور من القضية.

#### ثالثا : الخطأ في تطبيق الفصل 224 من م.م.ت. :

لان ما ذهبت إليه محكمة الموضوع بخصوص التداخل مخالف للواقع والقانون ضرورة أن الفصل 224 يعطي للغير حق التداخل في أي طور من الأطوار طالما أن مصلحته تقتضي ذلك وقد ثبت أن الطاعنان لهما هذه المصلحة وقد أدليا بعقود شرائهما وعقود من انجرت منهما الملكية وبما أن الحوز للتصرف في جانبيهما فان رفض المحكمة التداخل مخالف للقانون وطلب الأستاذ الباروني في الختام النقض والاحالة لاعادة النظر.

وحيث رد المعقب ضده بواسطة محاميه بان منوبه لما اشترى عقار النزاع قام بإدراج مشتراه بإدارة الملكية العقارية لان عملية الادراج تمت لفائدته في المقسم عدد 77 هذا من جهة ومن أخرى فان ما ورد بمستندات الطعن من أن حوز الخصوم كان مسترسلا مردود عليه لانه لو كانت ملكيتهم ثابتة لما تمسك

الشواغل وإلزامه بهدم ما قام به من بناء تحت إشراف الخبير محمد الماجري وفي أجل شهرين تاريخ إعلامه بهذا الحكم وإلزام المطلوب بأن يؤدي للمدعي 400 دينار أجرة الخبير و100 دينار أجرة محاماة ورفض تداخل المتدخلين.

فاستأنفه المحكوم عليه استنادا إلى أنه فسخ عقد البيع حسب العقد المضاف وطلب إخراجه من المطالبة كما طعن المتدخلين ولاحظا بأنهما مالكين على الشياح في الرسم العقاري الواقع به محل النزاع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 3283 في 2000/4/28 كيفما يتضح من نصه المضمن أعلاه استنادا إلى أنه لا يمكن التمسك بالحوز في العقارات المسجلة مهما طال مدتة وقد ثبتت مشاغبة المستأنف الأول أما بخصوص المتدخلين في الأصل فلا مصلحة لهما في الاستئناف لأن الحكم لم يتسلط عليهما.

فتعقبه الطاعن ناسبا له ما يلي :

#### أولا : مخالفة أحكام الفصل 305 من م.ح.ع. :

لأن المعقب ضده لم يدل لتأييد دعواه إلا بعقد شرائه والعقد التكميلي التابع له وأدلى في مرحلة أخرى شهادة اشتراكية في ملكية الرسم العقاري عدد 107772 والتي لا تثبت إلا إمتلاكه ل439 جزء من العقار ولم يدل بشهادة من إدارة الملكية العقارية في إمتلاكه للمقسم عدد 77 المتنازع حوله وعليه فلا يمكن للضد أن يدعي أي حق على المقسم المذكور في حين أن المعقبين وبإشرافهما بإدارة الملكية العقارية وعليه فان المحكمة بحكمها تكون قد خالفت أحكام الفصل

بمستندات قرارها من أنه لا مصلحة للمتدخلين في الأصل في الطعن بالاستئناف لأن الحكم لم يسلط عليهما ولم يمس بحقوقهما وإن أسانيد استئنافهما وجهت لفائدة المستأنف رضا الذي أكد أن العقد سند ملكيته ثم فسّخه وبالتالي لم يعد له أية صفة في العقار وأما فيما يخص الحوز المدعى به فإنه لا يمكن التمسك بالحوز في العقارات المسجلة مهما طالبت منته وهي بذلك تكون قد أحسنت فهم الوقائع وتطبيق القانون وحينئذ فالمطاعن الموجهة للحكم غير سديدة واتجه ردها.

وحيث يتضح مما سبق أن الحكم سليم المبنى والسند ولا أثر فيه ولا وجه الطعن الموجه ضده فاتجه رفض المطالب أصلاً.

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 17 نوفمبر 2000 عن الدائرة الواحدة والعشرين برئاسة السيد حمادي الشيخ وعضوية المستشارين السيدين فاطمة الشيخ علي وعبد السلام بن عمارة الممضين عقبه بمحضر المدعي العام السيد محسن الجزيري وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ليلي الرياحي.

وحرر في تاريخه

المعقب ضده تسجيل مشتراه وقد تأكدت المحكمة من حصول الشغب باعتراف الضد رضا المزوغي وأكده الخبير بالإضافة إلى محضر الاعلام بالحكم ومحاولة التنفيذ وعليه فالشغب حاصل وما زال مستمرا أما بخصوص التداخل فهو غير جدي ولا يستقيم قانونا وعليه فالحكم في طريقه وطلب الأستاذ لمكشر رفض المطالب أصلاً.

## المحكمة

عن جملة المطاعن لتداخلها ووحدة القول في شأنها :

حيث تبين من مراجعة أسانيد الحكم المطعون فيه أن المحكمة بعد استعراضها لوقائع الدعوى وأدلتها وقوع الخصومة المثارة أمامها انتهت إلى تأييد الحكم الابتدائي القاضي لصالح دعوى كف الشغب عن عقار النزاع وعللت أسباب قرارها تعليلاً قانونياً مستساغاً مستمداً مما له أصل ثابت بالأوراق وموصلاً إلى النتيجة التي انتهت إليها بعد أن ثبت لها من خلال الوثائق أن عقار النزاع مسجل بإدارة الملكية العقارية وجاء بمستند حكمها "أن العقار ليس عقاراً مجمداً ضرورة أن المدعي في الأصل قد تمكن من تسجيل مشتراه" وأضافت أنه ثبت لها أيضاً من خلال الاختبار أن مشاغبة المستأنف رضا المزوغي في العقار موضوع النزاع حاصلة بالفعل وأنه يتصرف في العقار وعليه فإن ما دفع به الطاعن أمام محكمة الحكم المنتقد قد أجابت عنه المحكمة وأيدت حكمها بالوثائق المضافة بالملف بما يرفع عن الحكم أوجه الطعن المثارة ضده.

وحيث أنه في خصوص المعقبين الآن المتدخلين في الأصل فقد حسمت المحكمة النزاع في شأنهما بما جاء