

قرار تعقيب مدني 37225

مؤرخ في 8 مارس 1993

صدر برئاسة السيد الباشا البجار

مادة : عيني

مراجع : الفصلان 12 و 308 من م ح ع.

مفتاح تعقيب : - طعن بالتعقيب - نقض - حق عيني - حق ملكية - عقار - احتجاج على الغير - شرط - ترسيم بالملكية العقارية.

المبدأ: إذا كان الحكم صحيحا في النتيجة التي انتهى اليها ومتفقا مع التطبيق الصحيح والقانوني وكانت بعض اسبابه غير صحيحة جاز لمحكمة التعقيب ان تقيمه على اسبابه الصحيحة وان تطرح الاسباب الاخرى بدون ان تنقضه.

كما ان حق الملكية هو من بين الحقوق العينية العقارية حسب احكام الفصل 12 من م ح ع وان الحق الغير مرسم يعتبر لاغيا حسب منطوق الفقرة الثانية من الفصل 308 من نفس المجلة مما يستنتج ان رسم الملكية يحدد أسماء مستحقي العقار وان من يدعى عليه حقا من المتحتم عليه ترسيمه ليتسنى له الإحتجاج به على من رسمت حقوقهم.

الحمد لله وحده

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 29 ديسمبر 1992 من الاستاذ عبد الله الاحمدي.

نيابة عن الصادق بن عثمان القصد علي ضد حميدة والتيجاني وسعاد ابناء عثمان القصد غلي ضد حميدة و التجاني وسعاد ابناء عثمان القصد غلي الذين ينوبهم الان الاستاذ صلاح الدين الخلفي وعثمان ابن علي القصد غلي الذي لا نائب له وذلك طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس يوم 29 جوان 1992 تحت عدد 98643 القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا واصلا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بقسمة العقار والمشارك بين مستحقيه طرفي القضية طبق مشروع الاتفاق في القسمة المضمن بتقرير الخبير السيد رضا الشريف المؤرخ في 18 مارس 1991 والمنتدب بالطور الابتدائي وتمييز كل طرف بالقسم المقترح اسناده اليه واعفاء المستأنفين من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليهم وحمل المصاريف القانونية على المستحقين كل حسب منابه في الاستحقاق ورفض تداخل الصادق قصد غلي في القضية.

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد واسانيد الطعن والرد عليها من الاستاذ الخلفي في حق منوبيه وعلى بقية الوثائق التي اوجب الفصل 185 من م م ت تقديمها وعلى ملحوظات السيد المدعي العام لدى هذه المحكمة الرامية الى طلب قبول الطعن شكلا ورفضه اصلا والاستماع لشرحها في الجلسة.

وبعد التأمل من كافة أوراق القضية والمداولة القانونية.

من حيث الشكل:

حيث احرز الطعن على كافة اوضاعه وصيغه القانونية لذا فهو مقبول شكلا.

من حيث الاصل:

حيث افادت وقائع القضية التي اوردها الحكم المخدوش فيه والاوراق التي اعتمدها قيام المعقب ضدهم حميدة التيجاني وسعاد بتاريخ 6 ديسمبر 1990 لدى المحكمة الابتدائية بقربمالية عارضين

انهم يملكون بالاشتراك مع المدعى عليه المعقب عليه عثمان) جميع العقار موضوع الرسم عدد 514161 تونس 2 وبما انهم يرمون إلى انتهاء الشيوخ بينهم وفرز مناب كل منهم على حدة وفق ما تنص عليه شهادة الملكية المرافقة للعريضة وعلى اساس ان القائم حميدة يملك في عقار التداعي 2983 جزء من الكامل الذي هو 10210 جزء وأن القائم التيجاني يملك 1590 جزء من نفس التجرئة وأن القائمة سعاد تملك 1437 جزء مما ذكر فانهم طلبوا عملا باحكام الفصل 117 وما بعده من م ح ع الاذن لاحد الخبراء في قياس الاراضي باعداد مشروع قسمة وتمييز كل من المدعين بمنابه ثم الحكم على ضوء ما ينتجه الاختبار وقد قضى الامر الى تكليف المحكمة احد الخبراء في قياس الاراضي باعداد مشروعا في القسمة أمضاه المتداعون وصادقوا عليه وطلب المدعون الحكم بمقتضاه غير ان الطاعن الان تداخل بتاريخ 6 مارس 1991 في القضية على اساس استحقاقه لـ 2940 مترا مربعا من عقار التداعي الذي آل اليه بالشراء من المالك الاصلي الذي هو المدعى عليه عثمان بمقتضى كتب خطي مؤرخ في 4 ديسمبر 1975 مضيغا ان شقيقته منجية قد اشترت بدورها من المالك بعد طرح ما يستحقه القائمون طالبا على ذلك الاساس الحكم برفض الدعوى بناء على كون النزاع قائما في خصوص نسب الاستحقاق وبخصوص مشترى المتداخل لازال محل نظر القضاء اذ ان الحكم عدد 1550 المؤرخ في 28 افريل 1990 الصادر بالزام البائع بامضاء كتب تكميلي وقع الطعن فيه بالاستئناف كما انه لا يمكن للمدعين التمسك باحكام الفصل 305 من م ح ع طالما ان المتداخل لا يعتبر غيرا بالنسبة لهم وللمدعى عليه الصادر عنه البيع بالاضافة الى كون شهادة الملكية تنص على قيد احتياطي بخصوص البيع المذكور ولم يقع الرسم منه.

فاستأنف المدعون هذا الحكم على اساس ان كل واحد منهم قد تحوز بمشتراه وتصرف فيه وحدث به منشآت بما يدل على وجود قسمة رضائية بينهم كما تولوا ادراج شراهم بالسجل العقاري خلافا لما

هو الامر بالنسبة للدخيل الصادق ورضوا بمشروع القسمة الذي اعده الخبير المنتدب ولم تكن المحكمة محقة في عدم الإعتماد عليه اما القيد الاحتياطي الذي ادرج بالرسم العقاري بطلب من الدخيل فانه كان في حدود منابه من العقار وليس على كامله وقد تبين من مشروع القسمة ان المساحة المتبقية تفوق منابه بكثير اضافة الى كونه متحوزا به بما يجعل حقوقه محفوظة وان الدفع الذي تمسكت به محكمة الدرجة الاولى ليس له اساس قانوني طالبتين نقض حكمها والقضاء من جديد بامضاء عقد المقاسمة الممضى بين طرفي النزاع وهكذا) ورفض مطلب الادخال وحفظ الحق فيما زاد على ذلك وقد رد على ذلك الدخيل الصادق متمسكا بمقالة المقدم في الدرجة الاولى طالبا اقرار الحكم الابتدائي مع غرم عرضي.

وقد اضاف المستأنفون ان عقد البيع سند دعوى الدخيل قد صدر فيه حكم استئنافي تحت عدد 97311 بتاريخ 4 جانفي 1992 بابطاله وبالتالي فان الكتب التكميلي موضوع الحكم المحتج به من الدخيل يصبح عديم الاثر القانوني لان ما انبنى على الباطل فهو باطل.

وبعد الترافع قضت المحكمة وفق ما أدرج بطالع هذا بناء على انه بقطع النظر على الحالة الاستحقاقية التي لم تستقر بعد في جانب المتداخل على مشروع القسمة على معنى التصالح فيما بينهم بما لا يبرز تعطيل مفعوله لمجرد منازعة المتداخل بحق ما زال لم يستقر بعد معلله رفضها الداخل بانعدام المصلحة المرتبطة بثبوت الاستحقاق في عقار التداعي فتعقبه هذا الاخير المذكور طالبا نقضه مع الاحالة من اجل الاسباب التالية:

أولا: ضعف التعليل وتحريف الوقائع ومخالفة الفصل 123 من م م ت بمقولة انه جاء في الحكم المنتقد ان الحكم 8512 المؤرخ في 19 فيفري 1992 والذي إستند اليه الطاعن في اثبات ملكيته للعقار هو ابتدائي الدرجة والحال انه حكم نهائي باعتباره صادر عن المحكمة الابتدائية

لاجزاء مشاعة من العقار المراد قسمته اضافة الى كون البائع هو والده وبالتالي فلا يمكنه ان يتجاهل صفة المعقب كمالك لاجزاء مشتركة.

ثانيا: سوء تأويل الفصل 19 من م م م ت والفصل 224 من نفس المجلة بمقولة ان الحكم المخدوش فيه قضى برفض تداخل الطاعن لانعدام المصلحة في تاريخ التداخل معبرا ان استحقاقه في العقار غير ثابت في حين ان ملكيته لاجزاء مشاعة ثابتة بالحكم الاستئنافي 8512 الواقع ادراجه بالرسم العقاري كما تنص عليه شهادة الملكية المؤرخة في 18 فيفري 1992 اي في تاريخ التداخل وبالتالي فانه لم يبق مجال للقول بان استحقاق المعقب غير ثابت بعله ان ملكية العقارات المسجلة تثبت بالترسيم طبق الفصل 305 من م ح ع.

ثالثا: مخالفة الفصل 118 وما بعده من م ح ع قولاً انه يؤخذ من احكام الفصل 119 من هذه المجلة ان القسمة القضائية لا تتأتى الا بضبط نصيب كل شريك وفرز ما يمكن ان يمتاز به من الاعيان في حين ان المحكمة اعتمدت مشروع قسمة لم يشمل المعقب والحال انه شريك في العقار ولم يقع فرز منابه الامر الذي يجعل القسمة باطلة لانها لم تشمل كل المستحقين وذلك فان الحكم المنتقد قد اضر بحقوقه ولا يمكن تلافي ذلك الا بنقضه اذ لا يمكن له الاعتراض عليه طالما انه طرف فيه.

عن المأخذين الاول والثاني لتدخلهما واتحاد وجه القول فيهما : حيث انه من المقرر ان المصلحة النظرية البحتة لا تصلح اساس للطعن اي انه لا مصلحة في طعن بمني على سبب لوضع لما عاد على صاحبه باية فائدة كما انه من المقرر ايضا ان الحكم المطعون فيه متى كان صحيحا في النتيجة التي انتهى اسبابه الصحيحة وان تطرح الاسباب الاخرى بدون ان تنقضه.

وحيث تبين من اسانيد الحكم المنتقد وان المحكمة قضت بقسمة عقار التداعي بين المعقب ضدهم بناء على ثبوت ملكيتهم للعقار المذكور

بشهادة الملكية المدلى بها من القائمين وعلى مصادقتهم على مشروع القسمة الذي اعده الخبير المنتدب ورفضت من جهة اخرى دعوى الدخيل الطاعن (الان) على اساس عدم ثبوت استحقاقه في المدعى فيه قولاً بان الحكم الذي استند اليه ابتدائي الدرجة وان الحق الذي اسس عليه تداخله قد انعدم بمقتضى الحكم الاستئنافي القاضي بفسخ شرائه.

وحيث ان المحكمة ولئن اخطأت في وصل الحكم الذي استند اليه الطاعن في تداخله باعتبار الحكم المذكور هو في الحقيقة نهائي الدرجة لكونه حكما استئنافيا غير ان هذا الخطأ لا يبطل الحكم المطعون فيه لانه بطرح هذا المستند الخاطي يبقى به ما يكفي من الاسانيد الصحيحة لتبرير النتيجة المتقاضى بها على الوجه الصحيح سيما وان ابطال شراء الطاعن والذي اعتمدته المحكمة قد ثبت بمقتضى الحكم الاستئنافي عدد 97311 المؤرخ في 4 جانفي 1992 اي انه صادر في تاريخ لاحق لتاريخ صدور الحكم المحتج به من الطاعن وان شهادة الملكية التي قدمت لمحكمة الاصل لم تكن تنص على اسم هذا الاخير من ضمن المالكين لعقار التداعي ولا شئ بالملف يدل على انه قدم شهادة الملكية المرافقة لاسانيد طعن المحكمة المذكور والتي لا يجوز قانونا الاستدلال بها لأول مرة أمام محكمة التعقيب مما يستنتج انها قد اصاب في اعتبار ملكيته غير ثابتة علما ان المعقب ضدهم الثلاثة الان يعتبرون غير بالنسبة للطاعن ولا يتسنى له تبعا لذلك عملا باحكام الفصلين 385 و 673 من م ح ع.

ان يحتج عليهم بالشراء الذي يدعيه من المعقب ضده الاخير هذا فضلا على ان ما قدم لمحكمة الاصل من المؤيدات تضمن ما يفيد القضاء استئنافيا بابطال الشراء المذكور.

وحيث يخلص مما تقدم ان الحكم المخدوش فيه قد تأسس على اسباب لها اصل ثابت وصحيح في الأوراق والقانون بصرف النظر عن المستند الاول الذي عللت به المحكمة استبعاد دعوى الدخيل

وتعين لذلك رفض هذين المأخذين.

عن المظعن الثالث : حيث ان حق الملكية هو من بين الحقوق العينية العقارية حسب احكام الفصل 12 من م ح ع وان الحق الغير مرسوم يعتبر لاغيا حسب منطوق الفقرة الثانية من الفصل 308 من نفس المجلة مما يستنتج ان رسم الملكية المحدد لاسماء مستحقي العقار وان من يدعي حقا عليه من المتحتم عليه ترسيمه ليتسنى له الاحتجاج به على من رسمت حقوقهم.

وحيث طالما تبين من الاوراق ومن اسانيد الحكم المطعون فيه ان شهادة الملكية التي اعتمدها المحكمة لا تنص على اسم الطاعن من بين المالكين وانه لا أثر لما يدل على استناد الطاعن لشهادة

الملكية التي قدمها في هذه الدرجة فان المحكمة المذكورة لما قضت بالصورة المبينة بمنطوق حكمها رافضة بذلك دعوى الدخيل (الطاعن الان) تكون قد اقامت قضاءها على اساس صحيح من الواقع والقانون مما يتجه معه رفض هذا المأخذ ايضا.

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 8 مارس 1993 عن الدائرة المدنية المتألّفة من رئيسها السيد الباشا البجار ومستشاريها السيدين محمد المنصف الزين وحمة ميلاد وبمحضر المدعي العام السيد حمدة الشواشي ومساعدة كاتبة المحكمة الانسة جميلة مسعود

وحرر في تاريخه.