

قرار تعقيبى مدنى عدد 1018

مؤرخ فى 21 أكتوبر 2005

صدر برئاسة السيدة حنيفة المعزون

المادة : عيني.

المراجع : الفصول 38 و44 و45 و58 و123 من م.م.ت. والفصلان 305 و307 من م.ج.ع.

المفاتيح : حوز، عقار مسجل، تقادم مكسب.

المبدأ :

لا يجوز الإحتجاج بحكم حوزى بعد ترسيم عقد شراء العقار المتنازع فيه بالسجل العقارى ولا يسرى تبعاً لذلك مرور الزمن على الحق المرسم وليس لأى كان أن يتمسك بالحوز مهما طالّت مدته.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المسجل تحت عدد 1018 بتاريخ 2005/02/15 والمقدم من الاستاذ عبد الله الاحمدى المحامى لدى التعقيب.

نيابة عن : ورثة إبراهيم.

ضد : (1) على نائبته الاستاذة فاطمة الشريف (2) الشركة القومية العقارية للبلاد التونسية (سنيّت) فى شخص ممثلها القانونى محامياها الاستاذ حسن الذيب.

طعنا فى الحكم الصادر فى المحكمة الابتدائية بتونس بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها فى القضية عدد 50710 بتاريخ 2004/11/03 والقاضى باقرار الحكم الابتدائى.

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن وعلى محضر تبليغها والتامل من الاوراق والاجراءات المنصوص عليها بالفصل 179 وما بعده من م.م.ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات السيد المدعى العام لدى محكمة التعقيب والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد المفاوضة طبق القانون :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب صيغته القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالحكم المنتقد والاوراق التى انبنى عليها قيام المعقب ضده الاول بدعوى لدى محكمة البداية عارضا بواسطة محاميه انه على ملكه قطعة ارض كائنة بحى التحرير موضوع الرسم العقارى عدد 77699 وقد استوفى المدعى عليهم (المعقبون الان) على جزء منها بدون أى وجه واقاموا به سياجا وفتحوا بابا على بقية الارض رغم التنبيه عليهم بصفة قانونية لذا فهم يطلبون الحكم بكف شغبهم عنه والزامهم بالخروج منه مع بقية الطلبات المبينة بعريضة الدعوى واجاب المدعى عليهم بكون الدعوى خارجة عن انظار قاضى الناحية باعتبارها تشمل على عدة فروع منها غرامة التأخير اليومية وموضوع غير مقدر كما تمسكوا بانهم يتصرفون فى الجزء موضوع التداعى بموجب الشراء من الشركة القومية العقارية وقد سبق لهم ان استصدروا ضدها وضد المدعى حكما يقضى بكف شغبهما عنهم وتايد هذا الحكم استئنافيا تحت عدد 16727 بتاريخ 1988/10/7.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية وادخال الشركة القومية العقارية في نطاق القضية قضت محكمة البداية لصالح الدعوى.

فاستأنفه المحكوم ضدهم ولاحظوا بانهم يتصرفون في الجزء موضوع التداعي بصفة قانونية بوجه الشراء وكان على الخبير المنتدب تطبيق عقد الشراء الرابط بينهم وبين الشركة القومية العقارية وكذلك الحكم الاستئنافي الصادر لفائدتهم منذ سنة 1988 على محل النزاع.

فاصدرت محكمة الدرجة الثانية حكما عدد 42161 بتاريخ 16 مارس 2001 قاضيا باقرار الحكم الابتدائي.

فتعقبه المستأنفون ولدى محكمة التعقيب صدر القرار التعقيبى عدد 13910/2001 بتاريخ 25 جوان 2002 قاضيا بالنقض والاحالة استنادا الى ان السيد قاضي الناحية لم يقدّم بدعوة الطرفين للصالح كما اوجبت ذلك النصوص القانونية الواردة بالفصل 38 مكرر و44/45 من م.م.م.ت. ولم تتدارك محكمة الدرجة الثانية هذا الخلل الاجرائي الوجوبي الذي له مساس بالنظام العام.

فاعيد نشر القضية لدى محكمة الاستئناف والتي نظرت فيها من جديد بهيئة اخرى واصدرت الحكم المبين نصه بالطالع.

فتعقبه المحكوم ضدهم ونسب محامهم لذلك الحكم :
(1) هضم حق الدفاع ومخالفة الفصل 123 من م.م.م.ت. :

قولا ان منوبيه كانوا تمسكوا امام محكمة القرار المنتقد بدفع جوهرى اساسا يتمثل في ان العقار موضوع التداعي هو على ملكهم اذ انه سبق ان اشتروه

من الشركة الوطنية العقارية بمقتضى كتب مسجل في 1985/11/20 وكان سبق للمعقب ضده الاول علي حمدي ان شاغبهم فيه فاستصدروا حكما حوزيا يقضي بكف شغبه عن العقار موضوع التداعي وتم تنفيذه الا انه بعد ذلك عمدت الشركة الوطنية العقارية الى التقويت في نفس العقار الى الخصم بموجب كتب مؤرخ في 1997/11/12 فرفع منوبوه دعوى في ابطاله فحكم لصالح دعواهم ومازال النزاع الى حد الان قائما في خصوص استحقاق العقار موضوع النزاع الا ان محكمة القرار المنتقد لم ترد على هذه الدفوعات مقتصرة على القول بان تمسك المستأنفين بحوزهم للعقار موضوع التداعي مردود عليهم طالما ان العقار المذكور هو عقار مسجل ولا يسري عليه مرور الزمن عملا باحكام الفصل 307 المشار اليه وان هذا التعليل مردود ومبني على تحريف للوقائع ضرورة ان منوبيه لم يتمسكوا فقط بحوزهم للعقار بل تمسكوا بملكيتهم للعقار خاصة وقد صدر حكم ابتدائي قضى بابطال الكتب الذي بموجبه اشترى المعقب ضده الاول العقار موضوع النزاع وكان على محكمة الدرجة الثانية ان ترد على هذا الدفع الجوهرى والاساسي والذي له تاثير على وجه الفصل.

(2) سوء تطبيق الفصل 305 من م.م.ع. :

قولا ان هذا الفصل في صيغته الجديدة لا ينطبق على قضية الحال ذلك ان الرسم العقاري موضوع قضية الحال هو رسم قديم يرجع تاريخه الى عام 1903 كما انه ليس رسما محينا وبالتالي فانه لا يخضع للقانون الجديد ومن جهة اخرى فانه سواء اعتمدنا الفصل المذكور في صيغته القديمة او في صيغته الحديثة فانه لابد من توفر شرط اساسي يتمثل في حسن

نية المتمسك به ذلك ان المعقب ضده الاول تولى ادراج الكتب المؤرخ في 12/11/1997 والذي بموجبه اصبح مالكا للعقار موضوع النزاع على سوء نية اذ انه يعلم ان العقار الذي اشتراه كان سبق التفويت فيه لمنوبيه من طرف الشركة الوطنية العقارية منذ عام 1985 وبالتالي لا يمكنه التحصن باحكام الفصل 305 من م.ح.ع.

(3) سوء تطبيق الفصل 307 من م.ح.ع. :

بمقولة ولئن تولى المعقب ضده الاول ترسيم شرائه بالسجل العقاري فان هذا الشراء مازال الى حد الان موضوع نزاع ولا يمكن النظر في دعوى عن الشغب وكان سبق لمنوبيه ان طلبوا من محكمة الدرجة الثانية ايقاف النظر فيها الى ان ينتهي النزاع الاستحقاقي الا ان المحكمة رفضت هذا الطلب استنادا الى احكام الفصل 58 من م.م.ت. ومهما يكن من امر فان شروط الدعوى الحوزية غير متوفرة في قضية الحال ما دامت حيازة منوبيه للعقار موضوع التداعي تستند الى حق الملكية باعتبارهم قد اشتروا العقار منذ عام 1985 وهم يتصرفون فيه بصفة مستمرة الى ان قام عليهم الخصم بدعوى الحال وبناء على كل ما ذكره طلب النقض مع الاحالة.

المحكمة

عن المطعن الأول :

حيث من الثابت ان الجزء المتنازع فيه هو تابع لرسم عقاري عدد 77699 وقد اصبح ملكا للمعقب ضده الاول بموجب كتب الشراء الذي امضاه مع الشركة القومية العقارية سنيت في 5 فيفري 1980 والموضح بالكتب التكميلي المؤرخ في 12 نوفمبر 1997 والالذان تم ترسيمهما بالسجل العقاري وفي صورة وقوع شغب على هذا العقار فان احكام الفصل

307 من م.ح.ع. هي المنطبقة وقد نصت الفقرة الثانية منه "لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم وليس لاي كان ان يتمسك بالحوز مهما طالمت مدته" ولذلك فلا يمكن الاحتجاج بحكم حوزي يرجع تاريخه الى سنة 1988 وتكون محكمة القرار المنتقد على صواب لما اجابت على هذا الدفع بما له اصل ثابت من مؤيدات الدعوى الامر الذي اتجه معه رد هذا المطعن.

عن المطعن الثاني بفرعيه والثالث معا لتداخلهما :

حيث خلافا لما ذهب اليه الطاعنون فان الفصل 305 من م.ح.ع. جديد ينطبق على كل الرسوم العقارية مهما كان نوعها ابتداء من تاريخ دخوله حيز التنفيذ وتكون محكمة القرار المنتقد قد احسنت تطبيقه لما اعتبرت ان العقار المتنازع فيه تابع للرسم العقاري عدد 77699 تونس المرسم باسم المعقب ضده لذلك فان ادعاء المعقبين بان ترسيم شراء المعقب ضده بالرسم العقاري التابع له الجزء المتنازع فيه لا يمكن ان يحرمهم من حق المطالبة باستحقاقهم لعقار النزاع مردود عليهم لعدم الادلاء بما يفيد ان النزاع الاستحقاقي قد حسم لصالحهم كما انه ومثلما اهدت اليه محكمة القرار المنتقد عند استنادها للفصل 58 من م.م.ت. في فقرته الثالثة انه من وقع عليه دعوى الحوز لا يمكنه القيام بدعوى استحقاقية الا بعد البت في دعوى الحوز ... وقد عللت المحكمة رايها تعليلا مستساغا انطلاقا من قراءة صحيحة لوقائع الدعوى وعلى اساس التطبيق السليم للقانون مما يجعل هذين المطعنين في غير طريقهما وتعين ردهما.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا
ورفضه اصلا والحجز.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الجمعة
21 أكتوبر 2005 عن الدائرة 19 المتألّفة من رئيسها
السيدة حنيّفة المعزون ومن المستشارين السيدين نوبة
الجنّدوبي والطاهر زقروبة بحضور المدعي العام
السيدة مريم بن نجمة بمساعدة كاتب الجلسة السيد
توفيق الجامعي.

وحرر في تاريخه