قرار تعقيبي مدني عدد 35457
مؤرخ في 15 فيفري 1995
صدر برئاسة السيد محمد المختار النيفر

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

مـــادة : عيني.

المراجع : الفصلان 54 و305 من م.ح.ع و175 من م.م.م.ت.

مفاتيح : عقار، عقار مسجل، نزاع، كف شغب.

المبـــدأ :

لا يمكن معارضة الغير بحق عيني إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية عملا بأحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية. كما لا يمكن تطبيق مقتضيات الفصل 54 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية لتعلق النزاع بعقار مسجل.

نـصـه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 31 جويلية 1992 من الأستاذ محمد بن حمودة بن محمد بن عمر النجار ورضا بن العربي بن بريك السعفي.

ضد : حسين بن السيد السعفي محاميه الأستاذ محمد باش طبجي.

طعنا في الحكم الاستئنافي عدد 8934 الصادر في 6 جانفي 1992 عن المحكمة الابتدائية بقرمبالية بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي وذلك بقبول مطلبي الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي.

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن المضمنة في 27 أوت 1992 في 27 أوت 1992 والمبلغة للمعقب عليه في 21 أوت 1992 بواسطة عدل التنفيذ السيد محمد بن فضل حسب محضره عدد 29707 والرد عليها وعلى بقية الوثائق التي أوجب الفصل 135 من م.م.م.ت تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة.

وبعد المفاوضة طبق القانون :

من حيث الشكل :

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

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها القرار المطعون فيه قيام المعقب عنه لدى محكمة الناحية بمنزل تميم ذاكرا انه يملك منابات شائعة من القطعة عدد 3881 تونس س 2 والكائنة بمنطقة حمام الغزاز إلا أن المعقبان قد تعمدا الاستيلاء على تلك القطعة بدون وجه قانوني لذا يطلب تكليف خبير لتطبيق شهادة الملكية تم الحكم لفائدته وقد أجاب المطلوب محمد النجار بأنه يملك منابات شائعة في العقار إرثا من والده ووالدته والتي أنجرت لهما بالشراء.

وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة ابتدائيا بكف شغب المعقب عليهما عن محل النزاع المتكون من القطعة عدد 258 موضوع الرسم العقاري عدد 3881 تونس س 2 وذلك لثبوت ملكية المدعي بأجزاء عدد 22147 من تجزئة الكامل للعقار موضوع النزاع وانه ثبت من الاختبار أن الأرض في حوز الشاكي فاستئناف المعقبان الحكم ولدى محكمة الدرجة الثانية تمسك المستأنفان بشراء أجزاء من

العقار. وبعد الترافع قضت المحكمة بالحكم المبين بالطالع بناءا على أن تصرف المعقبان لا يستند على حوز ولا ملكية وان شرائهما بعض الأجزاء لا يمكن التمسك به لعدم ترسيمه بالسجل العقاري فتعقبه الطاعنان ناسبين له :

المطعن الأول :

خرق أحكام الفصل 54 من م.م.م.ت :

ذلك أن الفصل المذكور اشترط على القائم بدعوى كف الشغب اثبات شيئين أولهما أنه حائز منذ مدة عام على الأقل وانه لم يسكت مدة عام وان الحكم المطعون فيه لم يثبت لديه أن المعقب عليه حائز منذ مدة عام على الأقل حوزا مستمدا بدون التباس أو انقطاع أو شغب.

المطعن الثاني :

خرق أحكام الفصل 178 من م.م.م.ت :

ذلك أن الدعوى تهدف إلى اخراج المعقبين من القطعة عدد 258 من الرسم العقاري عدد 3881 تونس س 2 منابات على الشياع لكل حكم صدر باخراجهما من كامل القطعة عدد 258 من نفس هذا الرسم وهذا مخالف للدعوى تماما.

المطعن الثالث :

تحريف الوقائع وانعدام التعليل وخرق القانون :

ذلك أن الحكم المطعون فيه اعتبر المعقبان يتصرفان في العقار بدون وجه قانوني والحال أنهما يملكان منابات على الشياع قدرها 28365 جزء من جملة 247342 جزء وأفاد الخبير أن الرسم العقاري عدد 3881 تونس س 2 متكون من القطعة عدد 258 المثال يمسح 0 هك و64 آرا و90 صنتيارا وهو على ملك 36 شخص وان المعقب ضده يملك مساحة قدرها 59 آرا 53 صنتيارا وان اخراج المعقبان منه وتمكين المعقب عليه في التصرف دون غيره ودون القيام بقضية في القسمة غير طريقه وطلب النقض.

المحكمة :

عن المطعن الأول والثالث :

حيث بالاطلاع على الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها يتّضح أن المعقبين يتمسكان بملكيتهما لأجزاء مشاعة في العقار عدد 3881 تونس س 2 والمتكونة من القطعة عدد 258.

وحيث لا شيء بملف القضية ثبت ترسيم شراءات المعقبين بالسجل العقاري للرسم المذكور وقد اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية انه لا يمكن معارضة الغير بحق الا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية كما لا يمكن من جهة أخرى تطبيق أحكام الفصل 54 من م.م.م.ت لتعلق النزاع بعقار مسجل لذلك يتعين رد هذين المطعنين.

عن المطعن الثاني :

والمأخوذ من خرق أحكام الفصل 175 من م.م.م.ت :

حيث يتّضح بالاطلاع على القرار المخدوش فيه أنه قضى بكف شغب المعقب عليهما من محل النزاع المتكون من القطعة عدد 258 موضع الرسم العقاري عدد 3881 تونس س 2 والحال أن المعقب عليه قد قام بطلب كف شغبهما عن جزء من العقار المذكور والمتمثل في منابه الذي يتصرف فيه ومساحته 59 آرا 53 صنتيارا فقط مما يجعل المحكمة لما قضت بكف الشغب عن كامل قطعة الأرض قد قضت بأكثر مما طلب منها وفي ذلك مخالفة لأحكام الفصل 175 من م.م.م.ت ويتجه قبول هذا المطعن.

لـذا :

قرّرت المحكـمة قبول مـطلب التـعقيب شـكلا وأصلا ونـقض الحـكم المـطعـون فيـه وإرجاع المـلف للمـحكمة الابـتدائية بقـرمبالية لإعـادة النظر فـيه من جديـد بهـيئة مـجددة وإعفـاء الطـاعنين مـن الخطـية وإرجاع معلومها إليهما.

وصدر هذا القرار بحجـرة الشورى عن الدائرة السادسة عشر المتألفة من رئيـسها السيد محمد المختار النيفـر والمستشارين السـيدين المختار بن الشـيخ أحمد ورفيقة بن عيسى وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد محمد عـلي منصور ومساعـدة كاتبة المحكمـة السيدة نرجس دبش.

وحرّر في تاريخه