قرار تعقيبي مدني عدد 35684
مؤرخ في 19 أفريل 1995
صدر برئاسة السيد امحمد المختار النيفر

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

مـــادة : عيني.

المراجع : الفصلان 36 و307 من مجلة الحقوق العينية.

مفاتيح : عقار، عقار مسجل، كف شغب، خروج لانعدام الصفة، اختصاص.

المبـــدأ :

1) إذا كان موضوع الدعوى يتعلق بعقار مسجل فقد خص الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية محكمة الناحية بالنظر في كف الشغب الحاصل في الانتفاع بعقار مسجل دون غيرها.

2) ولئن خوّل الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية القيام بالمطالبة بقيمة المحدثات، فإنه لم يكسب لصاحبها الحق فيها.

نصـــه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 20 أوت 1992 من طرف الأستاذ عبد الوهاب الباهي في حق منوبه.

المعقب الصحبي شهر عزالدين بن حمودة بن عمر النصري.

ضد : المعقب ضدهما محمد ويدعى حمادي الباهي وزينب الباهي.

طعنا في الحكم عدد 24474 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس في 18 جوان 1992 بوصفها محكمة استئناف لمحاكم النواحي التابعة لدائرتها والقاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بكف شغب المستأنف ضده عن العقار المسمى دار الفتح موضوع الرسم العقاري عدد 61365 تونس الكائن بالدندان الثاني حي العنتيت وإلزامه بالخروج منه وتسليمه للمسزنفين شاغرا من كل الشواغل كإلزامه بأن يؤدي لهما مائة وخمسين دينار أجرة محاماة معدلة عن الطورين وإعفائهما من الخطية وإرجاع معلومهما المؤمن إليهما وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده.

وبعد الاطلاع على الحكم المعقب وعلى مستندات الطعن وعلى جميع الوثائق التي أوجبها الفصل 185 من م.م.م.ت وعلى تاريخ تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الكتابية المحررة في 22 مارس 1995 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد المفاوضة والمداولة طبق القانون :

من حيث الشكل :

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

من جهة الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها الحكم المنتقد قيام المعقب ضدهما حاليا لدى محكمة ناحية تونس في 1 فيفري 1991 عارضين أنه على ملكهما العقار موضوع الرسم العقاري عدد 61366 تونس المعروف باسم دار الفتح والكائن بحي العنتيت بالدندان الثاني أي بالزهروني والتابع لبلدية تونس

وقد فوجئ العارضان بالاستيلاء على عقارهما بدون وجه قانوني مانعا إيّاهما من حوز عقارهما فقاما باستجوابه فادعى بدون حق أنه شيد غرفتين بالعقار وانه يملكه بموجب التفويت له فيه والحال أن العارضين يملكان كامل العقار والعقار مسجل ولا حق للمطلوب المعقب الآن في حوز عقارهما خصوصا وانه كان في خدمة المرحومة شريفة العياري المالكة السابقة للعقار في قائم حياتها والتي بوفاتها اكتفى حق المطلوب في حوز العقار محل التداعي وعليه صلب الحكم بكف شغب المطلوب عن المدعين والحكم تبعا لذلك باخراجه منه مع النفاذ العاجل عملا بأحكام الفصل 307 من م.ح.ع والفصل 125 من م.م.م.ت كإلزامه بأن يؤدي لهما مائتي دينار أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل كافة المصاريف القانونية عليه فأجاب المطلوب ملاحظا انه لم يستولى على العقار وإنما كان يتصرف في جزء منه مساحته 50 م م وقد مكنته مالكة العقار السابقة في قائم حياتها وقدم كتبا مؤرخا في 31 مارس 1985 ومسجل في 22 نوفمبر 1990 وعليه طلب الحكم بعدم سماع الدعوى.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت محكمة الناحية بتاريخ 5 جوان 1991 تحت عدد 1518 برفض الدعوى وإبقاء المصاريف القانونية محمولة على القائم بها فطعن المدعيان بالاستئناف في الحكمالمذكور وطلبا بواسطة محاميهما نقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بكف شغب المستأنف ضده وإلزامه بالخروج منه وذلك لأن الدعوى أسست على الفصل 307 من م.ح.ع لا على الفصل 54 من م.م.م.ت ولكون المكتوب المعتمد عليه موجه لرئيس البلدية التي يوجد فيها العقار قصد تمكين المستأنف ضده من شهادة سكنى لقضاء حاجته وأن حق الملكية المزعوم به من قبل المستأنف ضده لا يمكن الاحتجاج به لفقدانه الشروط الشكلية والجوهرية المنصوص عليها بالمجلة المدنية إلا أن محكمة الدرجة الثانية قضت بالنقض وذلك حسبما جاء بنص قرارها المبين بالطالع استنادا إلى أن الكتب المقدم من قبل المستأنف ضده لا يفيد ملكيته للعقار بل مفاده أن مورثة المستأنفين سمحت له بالسكنى معها لكي يرعاها.

فتعقب الطاعن الحكم المذكور ونسب له بواسطة محاميه :

1) خرق الفصلين 36 و307 من م.ح.ع :

بمقولة أن المحكمة المطعون في حكمها قضت بإلزام الطاعن بالخروج بناء على انعدام الصفة والحال أن الفصل 307 من م.ح.ع لا يخول القيام بهذه الدعوى وعلى فرض أن الطاعن لم تكن له الصفة فإن هذه الصورة تنطبق عليها أحكامالقضاء المستعجل المتعلق بدعاوي بالخروج من عقار مسجل وان اعتبار أن القيام مؤسس على الفصل 307 من م.ح.ع دون التعرض إلى مدى توفر شرط الفصل 54 من م.م.م.ت فيه خرق لأحكام الفصل 307 نظرا إلى أن هذا الأخير يحيل ضمنيا الى الفصل 54 من م.م.م.ت.

2) الخطأ في تكييف الوقائع وخرق أحكام الفصل 123 و175 من م.م.م.ت :

بمقولة أنه بالرجوع الى وقائع القضية يتّضح أنها لا وول إلى اعتبار وجود شغب في العقار من طرف الطاعن على معنى الفصل 50 من م.م.م.ت بل أن هذه الوقائع لا تعدو إلا أن تكون وضعية بناء من طرف الطاعن على أرض الغير عن حسن نية تنطبق عليها بالاحرى أحكام الفصل 36 من م.ح.ع وان تعليل المحكمة بكون الطاعن لم تعد له صفة في

البقاء في العقار نظرا لوفاة من مكنه منهما واستنتاج من ذلك أن بقاءه يعد مشاغبة لمالكيه وان انعدام الصفة له مفهوم أوسع من المشاغبة.

وعلى كل وان كان الطاعن عديم الصفة في الأرض فإن له صفة في البقاء بمحل السكنى المقام خاصة بعد ما تمّ تدعيما لذلك كتب الإحالة الصادر له من المالكة الأصلية للعقار وان إهمال محكمة الدرجة الثانية النظر في مدى استحقاق الطاعن للبناء المقام على أرض النزاع هو من باب الاقفال عن النظر في طلبات الخصوم وتكون بذلك قد خالفت أحكام الفقرة السادسة من الفصل 175 من م.م.م.ت وانتهى الطاعن بناء على ما تقدم إلى طلب النقض والإحالة.

المحكمة : عن المطعن الأول :

حيث انه خلافا لما ورد به فإن الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية هو المنطبق في قضية الحال ذلك أن موضوع الدعوى يتعلق بعقار مسجل على ملك المعقب ضدهما وقد خص الفصل المذكور محكمة الناحية بالنظر في كف الشغب الحاصل في الانتفاع بعقار مسجل دون غيرها وعليه يتعين رد المطعن لعدم وجاهته.

عن المطعن الثاني :

حيث أن الفصل 30 من مجلة الحقوق العينية ولئن خول القيام بالمطالبة بقيمة المحدثات فإنه لم يكسب لصاحبها الحق فيها هذا علاوة وعلى أن محكمة الحكم المنتقد لما انتهت بالقول بأن المعقب أصبح عديم الصفة في البقاء بمحل التداعي بعد وفاة صاحبته التي لم تمكنه منه حسبما هو مشار إليه بالكتب سند الدعوى المؤرخ في 31 مارس 1985 هو في الحقيقة استنتاج راجع لمخض اجتهاد محكمة الموضوع المطلق دون رقابة عليه من لدى هذه المحكمة متى كان تقديرها واستنتاجها معللا تعليلا سائغا قانونا ومستمد مما له أصل ثابت بالأوراق وهو الكتب المستند إليه ومؤدي إلى النتيجة التي انتهت إليه في حكمها وبذلك أضحى المطعن غير سديد ويتعين رده.

ولهذه الأسباب :

قرّرت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاربعاء 19 أفريل 1995 عن الدائرة المدنية السادسة عشر المتركبة من رئيسها السيد محمد المختار النيفر والمستشارين السيدين المختار بن الشيخ أحمد ورفيقة بن عيسى بمحضر المدعي العام السيد محمد علي منصور ومساعدة كاتبة المحكمة السيدة نرجس دبش.

وحرّر في تاريخه