قرار تعقيبي مدني عدد 19662

مؤرخ في 4 اكتوبر 1990

صدر برئاسة السيد محمد الخالدي

نشرية : محكمة التعقيب، القسم المدني.

مادة : مدني

المراجع : فصل 307 مجلة الحقوق العينية

مفاتيح : حوز، عقار مسجّل، كف شغب، محكمة، اختصاص، اختصاص حكمي

المبدأ :

- اقتضى الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية انه ليس لأي كان ان يمسك بالحوز مهما طالت مدته ويختص حاكم الناحية بكف الشغب الكامل في الانتفاع بعقار مسجل.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بين الاستاذ الحبيب الوسلاتي نيابة عن الشركة الجهوية للتوريد والتصدير ضد محمد طعنا في القرار الحوزي الصادر عن المحكمة الابتدائية ببنزرت بوصفها محكمة استئنافية لمحاكم النواحي بمنطقتها بتاريخ 16 جوان 1987 تحت عدد 2742 بقبول الاستئناف شكلا ورفضه اصلا والتصريح باختصاص المحكمة المتعهدة بالنظر الحكمي واقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد التأمل من كافة اوراق الملف والمداولة طبق القانون.

من حيث الشكل :

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

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المنتقد والاوراق التي اعتمدها قيام المعقب عليه لدى محكمة البداية عارضا ان على ملكه جميع العقار المبين حدا وموقعا بالاصل موضوع الرسم العقاري سان انتوان فيريفيل 2 عدد 134967 وقد عمدت المطلوبة الى الاستحواذ على جزء منه دون حق مما اضطرت العارض الى اجراء معاينة بواسطة عدل التنفيذ محمد المنصف التكاري بتاريخ 26 فيفري 1983 والى استصدار اذن على العريضة في تكليف خبير بتطبيق شهادة الملكية على محل الخلاف وقام الخبير المنتدب الهادي بوعيطة بالمأمورية واثبت بتقريره استيلاء المطلوبة على الجزء الجنوبي الغربي من ملكه لذا يطلب استنادا الى الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية الحكم بكف شغب خصيمته عنه في الجزء المستولى عنه والزامها برفع يدها عنها مع الغرامة والمصاريف ومنها مصاريف معاينة والاذن على العريضة والاختبار.

واجابت المطلوبة بانها تتصرف في محل الخلاف من شركة النمو العقاري التي حلت محلها شركة التنمية الاقتصادية ببنزرت بعد ان وقع تسخير العقار مثل بقية عقارات الاجانب من طرف بلدية منزل بورقيبة وهذه كلفت شركة النمو العقاري بادارته وتسويغه وكان المالك القديم يتصل بهذه الشركة ويطالبها بنتائج تصرفها ولذا فانها تتصرف في المحل بوجه قانوني واكتسبت فيه الحق التجاري وطلبت الحكم بعدم سماع الدعوى.

وبعد استيفاء الاجراءات صدر الحكم بكف شغب المطلوبة عن الجزء من العقار المبين انفا

والموضح بتقرير الخبير المجرى بمقتضى الاذن عدد 776 والزامها على الخروج منه وتسليمه الى المدعي كالزامها بان تؤدي له اربعين دينارا عن اتعاب التقاضي والمحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها ومن ضمنها اجر الخبير المنتدب بمقتضى الاذن عدد 776 وقدرها سبعة واربعون دينارا ومليمات 115 ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك استنادا على ان ملكية المدعي لمحل الخلاف ثابتة بشهادة الملكية وان الوثائق التي ادلت بها المطلوبة تهم محل النزاع وان علاقة التسويغ المدعي بها لا شيء يثبتها بالخارج.

فاستأنفت المحكوم عليها الحكم المذكور وبعد الترافع قضت محكمة الدرجة الثانية بحكمها عدد 2059 المؤرخ في 2 جويلية 1985 بقبول الاستئنافين الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به فتعقبته الطاعنة وفي 17 اكتوبر 1985 اصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 14164 بالنقض والاحالة لعدم عرض ملف القضية لدى محكمة الدرجة الثانية التي اصدرت قرارها المسند نصه بالطالع فاعادت الطاعنة تعقيبه من جديد ناسبة له المآخذ التالية.

أولا : خرق احكام الفصول 23 ، 39 ، 40 من م.م.م.ت. والفصل 307 من مجلة الحقوق العينية قولا بانها كانت تمسكت بعدم الاختصاص محكمة الناحية بالنظر في القضية لوجود علاقة كرائية متنازع فيها الا ان محكمة القرار لم تأخذ بهذا الدفع واعتبرت ان التمسك به لا يخرج القضية عن نظر محكمة البداية طبقا لاحكام الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية الذي خص حاكم الناحية بالنظر في النزاعات الهادفة الى كف الشغب في العقارات المسجلة وهو تعليل غير مستساغ قانونا نظرا الى ان المشاغب هو الذي يتصرف بدون وجه قانوني في حين ان الطاعنة تستند الى علاقة كرائية من اختصاص المحكمة الابتدائية فقط التصريح بوجودها من عدمه.

ثانيا : الخطأ في تقدير الوقائع وضعف التعليل قولا بانها كانت تمسكت بقرار التسخير الاداري الا ان محكمة القرار اعتبرته غير متعلق بموضوع خلاف لتضمنه اسم نهج آخر في حين ان قرار التسخير يتعلق بملك من باع للمعقب عليه ولا وجود لملك آخر له وهو بذلك يتعلق بمحل الخلاف حتما علاوة على انها كانت لاحظت ان المالك الاصلي كان يراسل شركة التنمية الاقتصادية ويطالبها بنتائج تصرفها مما يكسبها صفة الوكيل عنه الا ان المحكمة اعتبرت ان المراسلة المشار اليها تتعلق بعقار بنهج السويسي ومحل النزاع لا يفتح على النهج المذكور وهو خطأ في التقدير لان المتداعي فيه جزءا من عقار يفتح على عدة انهج منها نهج السويسي.

ثالثا : هضم حقوق الدفاع قولا ان من باع للمعقب عليه كان اسند توكيلا المسمى عمر حنيني تولى بموجبه بيع العقار لمن ذكر وقد سبق الوكيل ان نبه على شركة التنمية الاقتصادية بواسطة عدل التنفيذ السيد الطاهر حمام بتاريخ 6 افريل 1981 طالبا منها الكف عن التصرف في العقار دون ان يطعن في صحة السابق لكن محكمة القرار اهملت هذا الدفع الجوهري رغم ماله من تأثير على وجه الفصل وفي ذلك هضم لحقوق الدفاع.

رابعا : خرق احكام الفصل 1179 وما بعده من مجلة الالتزامات والعقود قولا بانها كانت تمسكت لدى محكمة القرار بانه اذا لم يكن تصرف شركة التنمية الاقتصادية بموجب تسخير من السلطة الادارية او بمقتضى وكالة من المالك السابق فانه يعد من قبيل التصرف الفضولي الوارد به الفصل 1179 الانف الذكر الا ان المحكمة لم تأخذ بهذا الدفع بمقولة ان الطاعنة لا مجال لاعتبار تصرفها في محل الخلاف من قبيل التصرف الفضولي وقولها هذا يشكل تحريفا للوقاع اذ ان الطاعنة لم تدعي ان تصرفها كان بوجه الفضالة كما ان المحكمة لاحظت انه طالما وقع التمسك بان شركة التنمية الاقتصادية كان

بموجب مكاتبة المالك السابق لها فلا يجوز التمسك بتصرفها الفضولي وهو تعليل غير صحيح لان التمسك بالتصرف الفضولي كان على وجه الاحتياط لا غير.

خامسا : الخطأ في تقدير الوقائع وضعف التعليل قولا بان المعقب ضده كان طلب لدى الخبير المنتدب ربط الصلة مع الطاعنة لاقامة عقد الكراء معها وبأداء الكراء المتخلد بذمتها بداية من تاريخ الشراء وهذا يعتبر منه اعترافا بالعلاقة الكرائية وكانت تمسكت علاقة كرائية بحجة ان ليس بيدها كتب في ذلك وان ما صدر من تصريحات من خصمها لدى الخبير ليس الا مجرد عرض وهو تعليل غير مقبول قانونا اذ ان المطالبة بدفع معلوم الكراء لا يكون الا عند تواجد العلاقة الكرائية وطلب النقض.

عن المطعن الاول :

حيث اتضح من القرار المنتقد ومما انبنى عليه من اوراق القضية ان الدعوى المقام بها تهدف الى كف الشغب من عقار مسجل والى اخراج الشاغل له لانعدام الصفة وحيث اقتضى الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية من مجلة الحقوق انه ليس لاي كان ان يملك بالحوز مهما طالت مدته ويختص حاكم الناحية بكف الشغب الحاصل في الانتفاع بعقار مسجل.

وحيث لا خلاف بين الطرفين في ان عقار التداعي مسجل بدفتر الملكية العقارية وان الطاعنة لا تدعي التسويغ من شركة قالت انها مؤهلة قانونا للتصرف نيابة عن المالك ودفعت الدعوى بعدم الاختصاص.

وحيث ان من حق المحكمة النظر في صحة الدفوع والقضاء بقبولها اوردها وتأسيسا على ذلك فان القرار المنتقد لما لم يأخذ بصحته هذا الدفع واعتبر انه لا يخرج القضية عن اختصاص حكام الناحية يكون قد اعطى لواقع القضية مدلوله الصحيح وطبق القانون تطبيقا سليما وبذلك اضحى هذا المطعن عديم السند واتجه رده.

عن المطعن الثاني والثالث :

حيث ان هذين المأخذين يشكلان في حقيقة الامر والواقع جدلا موضوعيا يرمي الى مناقشة محكمة الاساس في تقدير وقائع القضية وظروفها وملابساتها وهو امر من اختصاصها وخاضع لاجتهادها دون رقابة عليها طالما كان رايها معللا تعليلا سائغا مستمد مما له اصل ثابت بالاوراق ومؤديا الى النتيجة التي انتهى عليها.

وحيث اتضح بمراجعة القرار المنتقد ان محكمة الاصل بعد استعراضها لوقائع القضية ودفوعات الطرفين عللت قضاءها في شأن الواقع المدلولي بها بما خلاصته ان الوثائق التي ادلت بها الطاعنة لاثبات التسويغ المدعم به لم تكن سوى نسخ غير مشهود بمطابقتها للاصل مما يمنع اعتمادها قانونا عن انها لا تتعلق بالمتداعي فيه اذ ان بعضها يتعلق بعناوين اخرى وبعضها الآخر خال من العنوان ويحمل اسم شركة اخرى غير الطاعنة.

وحيث ان هذا التعليل الذي انتهجته محكمة القرار له مأخذ صحيح من الواقع والقانون طالما ان الوثائق المدلى بها غير معتمدة قانونا لعدم الاشهاد بمطابقتها للاصل واثبت الاختبار المجرى في القضية عدم انطباعها على محل الخلاف وطالما ان الشبيه بالكف عن التصرف لا يعني الاعتراف للطاعنة بصفتها كمتسوغة وبذلك يكون القرار قد برر قضاءه تبريرا قانونيا دون ضعف او تحريف او خرق لحقوق الدفاع ولذلك كان هذين المطعنين كسابقهما غير جديرين بالقبول واتجه ردهما.

عن المطعن الرابع :

حيث ان هذا المطعن كان يستوجب النظر او

وقع اثبات العلاقة الكرائية التي تدعي الطاعنة انها تربطها بشركة التنمية الاقتصادية اما وانه لم يقع الادلاء بما يعتمد لاثبات هذه العلاقة فانه لم يعد هناك من موجب النظر في احكام التصرف الفضولي وبذلك كان هذا المطعن غير جدي ومتعين الرد.

عن المطعن الخامس :

حيث تبين من اوراق القضية ان هذا المطعن سبقت اثارته لدى محكمة القرار وتولت مناقشته والرد عليه بالقول «حيث خلافا لما ارتآه محامي المستأنفة فان ما بتصريحات المستأنف عليها اثناء الاختبار المجرى من طرف السيد الباجي شعبان ليس من قبيل الاقرار الضمني بصحة التسويغ اذ هو ذكر بصريح العبارة ان الشركة المستأنفة تتصرف في محل النزاع موضوع الدعوى بدون صفة قانونية وليس لها اي كتب رسمي وتمسك على هذا الاساس بالدعوى وان ما ذكر بعد ذلك من طلب ربط الصلة مع الشركة المستأنفة باقامة عقد كراء على اسس رسمية وقانونية ليس سوى عرض تقدم به لخصيمته وعلى شيء وفي ذلك يدل على اي اعتراف من طرفه بالتسويغ».

وحيث ان هذا التعليل الذي انتهجته محكمة القرار له مأخذ صحيح من الواقع والقانون طالما ان المعقب عليه لم يعترف اطلاقا بالعلاقة التسويغية المدعى بها وبذلك كان هذا المأخذ متعين الرد أيضا.

ولهذه الاسباب :

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

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 4 اكتوبر 1990 عن الدائرة الثانية المدنية المتألفة من رئيسها السيد محمد الخالدي والسيدين المستشارين الباشا البجار وعياد الترجمان بمحضر المدعي العام السيد صلاح الدين الدرويش بمساعدة كاتب الجلسة السيد يوسف بوقصة وحرّر في تاريخه.