

قرار تعقيبي مدني عدد 25904

مؤرخ في 14 جانفي 1992

صدر برئاسة السيد عبد الوهاب الصيد

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني،

مادة : عيني.

المراجع : الفصل 22 من م.ج.ع.

مفاتيح : عقار، صبغة اشتراكية، ملك خاص،

محاكم الحق العام، أسباب

اكتساب الملكية، عقد.

المبدأ :

إنّ الصبغة الإشتراكية لعقار ماهي

استثناء وكلّ عقار يقع التداعي بشأنه

أمام محاكم الحق العام يحمل على أنّه

من الأراضي الخاصة إلى أن يثبت ما

يخالف ذلك.

كما حدد الفصل 22 من م.ج.ع. على

سبيل الحصر مصدر اكتساب الملكية

التي من بينها العقد.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بعد

الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع الى كتابة هاته

المحكمة بتاريخ 15 جانفي 1990 من طرف الاستاذ

عبد الفتاح عباس في حق الطاعنين عبد الله بن

بريك الزيتونة وابنه المنصف.

ضد علي بن بريك الزيتوني وفرج بن بريك

الزيتوني.

طلعنا في القرار الصادر عن محكمة

الاستئناف بالمنستير بتاريخ 12 أكتوبر 1989

والقاضي بقبول مطلبتي الاستئناف شكلا وفي الاصل

باقرار الحكم المطعون فيه وتخطئة المستأنفين بالمال

المؤمن وحمل المصاريف القانونية بهذا الطور على

الطرفين أنصافا بينهما وبعدم سماع دعوى الغرم

المطلوب.

وبعد الاطلاع على ملف القضية وما احتواه

من وثائق ومؤيدات وخاصة منها المنصوص عليها

بالفصل 185 من م.م.م.ت والواقع ايداعها بكتابة

المحكمة بتاريخ 24 جانفي 1990.

وبعد الاطلاع على طلبات الادعاء العام الكتابية

المحررة بتاريخ 1991/2/26 والرامية الى قبول

المطلب شكلا ورفضه موضوعا والحجز.

وبعد المفاوضة والمداولة القانونية.

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب كلّ اوضاع

وصيفه وموجباته القانونية وكان بذلك مقبولا شكلا.

من حيث الاصل :

حيث تتمثل وقائع القضية في قيام المدعين

في الاصل المعقب ضدهما الان بقضية لدى المحكمة

الابتدائية بالمهدية ضد المدعى عليهما الطاعنين الان

عارضين ان على ملكهما بموجب الشراء من والدهما

العاقل بالحجة المؤرخة في 19 جوان 1973 جميع

قطعة الارض المبينة حدا وموقعا ومساحة ومحتوى

بعريضة دعواهما وقد استند المدعى عليهما

بالتصرف فيها وعليه فهما يطلبان الإذن بتقنين

رسمها على محل النزاع ثم الحكم بالإستحقاق لها مع

الغرم والمصاريف.

واجاب المدعى عليهما بأن الكتب المحتج به من المدعين لقيمة له لكونه غير متسوغ بالحياز والتصرف طيلة المدة القانونية وتمسكا من جهة اخرى بأنفرادهما بالحوز والتصرف فيه بصفة مالك منذ مدة طويلة.

وبعد اجراء بحث حيازي عليها واتمام كل الاجراءات التي اقتضاها سير القضية والتراجع فيها قضت محكمة البداية بتاريخ 1988/10/24 تحت عدد 6307 باستحقاق المدعين لحل النزاع المستحق بمحضر المعاينة وتقرير الخبير احمد النافلة بتاريخ 6 مارس 1988 عدى البناءات المحدثه به من طرف المدعى عليهما والزام المطلوبين برفع ايديهما عنه وتعريضهما لفائدة المدعين بستين دينارا عن الاتعاب واجرة الحاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها ورفض مطالب الهدم.

وكان هذا الحكم محل طعن بالاستئناف من الطرفين المدعين والمدعى عليهما واصدرت محكمة الاستئناف قرارها المبين بالطالع والذي تعقبه الطاعنان طالبين نقضه مع الاحالة استنادا إلى المطاعن التالية

أولا : مخالفة القانون بمقولة ان محل النزاع يوجد في منطقة خاضعة لنظام الاراضي الاشتراكية عملا بالامر المؤرخ في 1968/7/25 وهو ما يجعل هاته القضية من انظار مجالس الوصاية المحلية ومجلس الوصاية هو خارج عن نظر محاكم القانون العام وهو ما اقتضاه الفصل 10 من القانون 28 لسنة 1964 وكان على محكمة الاصل عدم البت فيها والتخلي عنها اما وانها لم تفعل فإنها تعد خارقة لاحكام القانون المشار اليه خاصة وان الامر يتعلق بمرجع نظرها الحكمي والذي عليها اثارته ولو من تلقاء نفسها هذا من جهة ومن جهة اخرى فإن استناد

محكمة القرار المعقب بكتب الشراء المحتج به من المعقب ضدهما دون النظر في توفر المدة المناسبة للملكية في جانبهما وفي اصل إقرار الملكية إليهم يشكل منها خرقا للفصل 22 ح.ع. ذلك انه اذا ما اكتسبت الملكية بكتب فلا بد من اثبات ملكية البائع للمبيع وما يفيد كونه كان في حوزة وتصرفه وهو ما لم يثبت في قضية الحال.

ثانيا : الخطأ في تطبيق القانون ذلك ان محكمة القرار المعقب اعتبرت وان الاستناد الى عقد قانوني كان للحكم للمدعين باستحقاقهما لموضوعه في غياب الدليل المقدم المثلث للحيازة المكسبة لحق الملكية ودون حاجة لاثبات اصل ملكية البائع لهما وفي هذا الاتجاه مخالفة للقانون لان محكمة الموضوع قد قبلت بذلك عبء الاثبات.

ثالثا : تحريف الوقائع ذلك ان البناء المقام بمحل النزاع قد قام به الطاعنان باقرار المعقب ضدهما بالاضافة الى أنه لم يصدر منهما اي منع او تحذير قول محكمة القرار المعقب بعد ذلك بان الطاعنين لم يثبتا توفر الحيازة المكسبة للملكية في جانبهما فهو تحريف للوقائع وموجب للنقض.

رابعا : النقص في التعليل : بمقولة ان محكمة القرار المعقب لم ترد على ما اثاره الطاعنان لديها من انه سبق ان نشر نزاع حوزي بشأن محل النزاع بين المعقب عبد الله والبائع للمعقب ضدهما وبعد ان اكدت البينة الواقع سماعها بمناسبته ان محل النزاع هو بيد الاول لا يبدو والده المذكور ثانيا طلب هذا الاخير طرح القضية واهمالها لهذا الحكم وعدم التعرض له وفيه نقص في التعليل موجب للنقض ايضا.

خامسا : التناقض في حيثيات الحكم ذلك ان محكمة القرار المعقب اعتمدت شهادة الشاهدة سالة

مالم يسقط هذا الحق باكتسابه من طرف الغير بالتقادم حسبما يقتضيه الفصل 53 ج.ع.

وحيث انه تنطبق هاته القاعدة القانونية على الطرفين فإن الطاعنين اللذين تمسكا بالتقادم هما المطالبان باثبات توفر اركانها في جانبهما ليس القول بأن حق خصميه المنجر لهما من العقد قد سقط.

وحيث ان النظر في توفر اركان الحيابة المكسبة للملكية في جانب من تمسك بها هي مسألة موضوعية موكولة لمحكمة الموضوع التي تتولى تقسيم ما يقدم لها من مؤيدات خاصة منها شهادة الشهود كل ذلك في نطاق اجتهادها المطلق ودون رقابة عليها في ذلك من طرف هاته المحكمة كلما كان اجتهادها مبينا على ماله اصل ثابت في الاوراق وكلما كان راياها معلا تعليلها يتماشى واقعا وقانونا مع النتيجة التي تنتهي اليها في حكمها.

وحيث لا يتسنى والحالة بذلك مجارة الطاعنين فيما اثاروه بشأن تقييم محكمة الاصل لشهادة الشاهدة سالة بريك التي هي من الشهود المسند اليهم من طرف الطاعنين وشهدت لفائدة المعقب ضدهما او بتصرف الطاعن في محل النزاع باقامة البناء والذي لم تعتبره المحكمة لان اقامته من طرفهما لم يجعلهما مالكين ومجرد اقامة البناء بارض لا يكفي وحده لإثبات وان ملكية هاته الارض ترجع إلى من اقام البناء وان الغاصب لارض غيره لا يصبح مالكا لها ولو طال امد غصبه لها.

وحيث كان ذلك الطعن بكافة مطاعنه في غير طريقه ومردود.

لهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا

بنت عبد الله بن بريك والحال ان شهادتها لا تصلح لعدم تحديدها لتاريخ بداية التصرف ونهايته إضافة اليه انها تحصر فقط المقسم الثاني من محل النزاع هذا وان هاته الشاهدة هي المالكه الاصلية للمقسم الاول والذي فوتت فيه بالبيع للمعقب اليه بدون تحرير وذلك حسب كتب الاشهاد المحتج به الان.

واعتماد محكمة القرار المعقب تارة على البينة وتارة على العقد فيه تناقض موجب للنقض.

الحكمة : عن جملة المطاعن لتداخلها.

حيث اثار الطاعنان مسألة مرجع نظر محكمة الموضوع لأول مرة لدى هاته المحكمة.

وحيث انه ولئن كان ذلك ممكنا قانونا باعتبار انها مسألة تهم النظام العام الا انه لا شيء باللف يفيد ان قطعة النزاع لها صبغة اشتراكية وذلك ان الصبغة الاشتراكية للعقار هي استثناء وكل عقار يقع التداعي بشأنه امام محاكم القانون العام بحمل على انه من الاراضي الخاصة الى ان يثبت ما يخالف ذلك.

وحيث انه في خصوص الفصل 22 ج.ع فهذا الفصل قد حدد على سبيل الحصر مصدر اكتساب الملكية التي من بينها العقد.

وحيث انه لا توجب في كل مرة يقع الاحتجاج منها بعقد البحث على توفر اركان الحيابة المكسبة للملكية في جانب المشتري او البائع له مثلما ذهب اليه الطاعنان الآن الأمر الذي جعل الحيابة هي المصدر الوحيد لاكتساب الملكية ولا قيمة للعقد او غيره من المصادر المنصوص عليها بالفصل المذكور وفي ذلك حتما خرق لهذا الفصل نفسه.

وحيث انه في صورة الاحتجاج بالعقد المصدر للملكية فحق الملكية يبقى قائما في حق المشتري

ورفضه اصلا والحجز.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى
بتاريخ 14 جانفي 1992 عن الدائرة الثالثة
المتألفة من رئيسها السيد عبد الوهاب الصيد

وعضويه المستشارين السيدين حمدي الشيع
والفاضل بن ميلاد وبمحضر المدعي العام
السيد عبد الحفيظ مفتاح ومساعدة كاتب
المحكمة السيد عمر الحميدي وحرر في تاريخه.