قرار تعقيبى مدنى عـدد 8439

مـــؤرخ فـى 27 نـوفمـبـر 1984

صدر برئاسة السيد عبد العزيز الزغـلامى

نشـرية : محكمة التعقيب، القسم المدنى، ع 2، س 85

مـــادة : عينـى ٠

المرجـع : قانـون عـدد 5 مـؤرخ فى 12 ـ 2 ـ 1965 الفصلان 92 ـ 95 .

مفـاتيح : ملكية عقار ، عقار عينى ، حوز ، تقادم مكسب

المـبـدأ :

ـ اقتضى الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية أن الملكية تكسب بالعقد والميراث الخ٠٠٠ كما اقتضى الفصل 45 من نفس المجلة بأن من حاز عقارا عينيا مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حـوزا بـدون شغب مشاهـدا مستمرا بدون انقطاع ولا التباس كانت له ملكيته ٠٠٠

نـصـه :

الحمد لله وحده ،

اصدرت محكمة التعقيب القرار التالى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع فى 7 ديسمبر 1982 من طرف الاستاذ عبدالقادر التعبورى المحامى لدى التعقيب نيابة عن عمر ومن معه ضد حسونة ومسعـود ابناء محمد ٠ طعنا فى القرار المـدنى الاستئنـافى عـدد 50655 الصادر فى 17 جوان 1982 مـن طـرف محكمـة الاستئناف بتونس القاضى بقبول الاستئنـافين شكـلا ورفضهما اصلا واقرار الحكم الابتدائى واجراء العمل به وتخطئة المستأنفين بمعلومى الخطية المـؤمن من طـرفهم وحمل المصاريف القانونية عليهم ٠

وبعد الاطلاع على مستندات الطعـن والـرد عليها من الاستاذ المنصف البارونى محامى المعقب ضدهم وعلى الحكم المطعون فيه وكافة الوثائق التى اوجبها الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ٠

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرحها بالجلسة ٠

وبعد التأمل من كافة الاوراق والمـداولة القانـونية صرح بما يأتى ٠

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية لذا فهو مقبول شكلا ٠

من حيث الاصل :

حيث افادت وقائع القضية كما اثبتها القرار المنتقـد قبام المعقب ضدهم لـدى المحكمـة الابتـدائية بتـونس عارضين انهم يملكون جميع القطعـة المبينـة بالاصـل انجرت اليهم بوجه الشراء من الطاهـر بمقتضى حجـة عادلة مؤرخة فى 21 سبتمر 1963 المنجرة له ايضا بنفس الوجه من نور الدين وقف حميده الصادر فى تصفيتـه قرار لجنة تصفية الاحباس عدد 114 ـ 149 فى 24 ديسمبر 1959 وقد تصرف المشترون فى مشتراهم منـذ تـاريخ شرائهم بدون شغب ولا منازع الى شهر جـويلية 1979 وكان مصطفى والد على وخميس من المعقبين قـد طلـب تسجيل يتعلق بشرائه لمنابات من هنشير المنقوشى من بعض احفاد المحبس الشيخ على شمل جزءا يسيـرا من مشترى المعقبين يتمثل فى القطعة عـدد 27 فقد صـدر الحكم فيها بالرفض ولما كلف عبد العزيز التومى الخبير الفلاحى بتصفية وقف الشيخ على وقسمته على مستحقيه حرر مثالا لكامل الارض موضوع القضية وشمـل هـذا المثال قطعة النزاع التى اشتراها المعقبون منذ سنة 1963 التابعة لوقف حميده وحرر المصفى مثالا لذلـك شمـل ارض النزاع فالقطعة عدد 14 منه منحها لعـلى والقطعـة عدد 3 منه ولكن القطعة عدد 27 الصـادر فيها الحـكـم بالرفض من المحكمة العقارية تحت عدد 53879 فقد منحها لخميس وفرج ابنى مصطفى وهكتار ونصف من القطعة عدد 15 منحها لعمر وحرر محضر بواسطة عـدل منفـذ بين تحويز المعقب ضدهم بارض النزاع وبموجب ذلك

شاغبهم المذكورون لذا يطلبون تطبيق كتائبهم وسماع البينة ثم الحكم باستحقاقهم لارض النزاع ورفع يد الخصوم عنها وتسليمها لهم واجاب المدعى عليهما فى الاصل على وعمر بانهما يتصرفان فى محل النزاع فالاول فى القطعة عدد 14 والثانى فى القطعة عدد 15 من المثال الذى اعده المصفى وهما حائزان ومتصرفان لذلك ولا علم لهما بشراء المدعين واجاب بقية المدعى عليهم بان مشترى المدعين يتعلق بارض تابعة لوقف حمده فى حين ان محل التداعى هو من مشمولات وقف على الذى وقع تصفيته وتوزيعه على مستحقيه الذين منهم فرع علاله ومن معه الذين فوتوا فى مناباتهم بالبيع وبينها محل النزاع الى مصطفى مورث المدعى عليهم ادخال بقية ورثته ثم اجراء بحث حيازى على العين لاثبات حيازتهم فقررت المحكمة اجراء بحث حيازى لتطبيق كتائب الطرفين ونتيجة لتلك الابحاث وبعد المرافعة والمداولة قضت لصالح الدعوى فاستأنفه المدعى عليهم الاول وسايرتها محكمة الاستئناف فى ذلك حسب قرارها عدد 50665 السالف الاشارة اليه بالطالع .

فتعقبه الطاعنون ناسبين له :

اولا : خرق احكام الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية بمقولة ان المحكمة المطعون فى قرارها قضت المعقب ضدهم على اساس الحيازة الطويلة هى احكام الفصل 45 المذكور لكن بالرجوع الى البحث الحيازى وخصوصا تصريحات الشهود فان احدا منهم لم يذكر مدة تصرف الخصوم المدة القانونية لاكتساب الملكية ورغم ذلك اعتمدت المحكمة نتيجة ذلك البحث دون التأكد من توفر الاركان القانونية للحيازة المكسبة خارقة بذلك احكام الفصل 45 المذكور .

ثانيا : تحريف الوقائع وضعف التعليل : بمقولة ان المحكمة المطعون فى قرارها اعتبرت ارض النزاع من مشمولات (وقف حميده) دون ان يكون قرار اللجنة عدد 140 ـ 114 شاملا لارض النزاع اذ لم يذكر به (ارض الصميدات) (ولا هنشير المنقوش) ولم ترد هاته التسمية الا فى عقد تفويت مستحقى وقف صميده للطاهر الجريدى بينما قرار حل حبس علي اشتمل فى محتوياته على محل النزاع بما يجعل حجة شراء المعقب ضدهم منطبقة على محل النزاع لا يستقيم مع ما احتواه قرار حل حبس المنكبى .

عن المطعن الاول :

حيث اقتضى الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية ان الملكية تكتسب بالعقد والميراث الخ ... كما اقتضى الفصل 45 من نفس المجلة بان من حاز عقارا عينيا مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا بدون انقطاع ولاالتباس كانت (له ملكيته .. الخ...)

وحيث تبين من الملف ان المعقب ضدهم استندوا الى اثبات ملكيتهم لمحل النزاع الى عقد شرائهم المؤرخ فى 21 سبتمبر 1963 وطلبوا من باب التزيد سماع بينتهم فى التصرف والحيازة وعارض المعقبون عقد الشراء بتمسكهم تجاهه بالتقادم المسقط لمواجهته بما يجعل عبء الاثبات محمول عليهم فى مواجهة خصومهم وقد اثبت البحث الحيازى انطباق عقد شراء المعقب ضدهم على محل النزاع واستند المعقبون الى عدة شهود كانت شهادتهم سلبية بل ونسب البعض منهم ملكية محل النزاع للبائع للمعقب ضدهم بما أصبحت معه ملكية محل النزاع للاخيرين مؤيدة بالعقد وبالحوز المادى الفعلى من تاريخ شرائهم الى تاريخ الشغب وهى مدة تزيد على الخمسة عشر عاما دون ما حاجة الى لزوم تعرض الشهود لمدة التصرف بداية ونهاية طالما يعترف المعقب ضدهم بان تصرفهم كان بداية من 4 جوان 1979 تاريخ تمكينهم من محل النزاع وهى حالة مادية وواقعية اقوى من شهادة الشهود بما يجعل محكمة القرار على حق فى اعتمادها العقد والحيازة معا وبذلك فانها لم تخرق احكام الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية الذى طبقت احكامه تطبيقا سليما بما يتعين معه رد هذا المطعن .

عن المطعن الثانى :

حيث ان الاختبار المجرى فى القضية اثبت ان محل النزاع تابع لوقف حمده اعتمادا على ان البائعين انجر لهم الحق من وقف جدهم صميده وأيد ذلك شهود

الطرفين وان عدم ذكر (ارض الصميدات) و (هنشير المنقوش) بقرار لجنة تصفية وقف صميده لا غير فيه ما دامت التسميتان المذكورتان وردتا بعقد شراء الطاهر المنجر له محل النزاع من بعض مستحقى وقف صميده وكا ن موضوع النزاع محل اتفاق بين الطرفين المتخاصمين بحيث لا عبره ولا التفات لاسماء القطع طالما كان موضوع النزاع معينا ومعروفا ومحددا من المتخاصمين ولا غير سواه بما لا يستقيم معه قول الطاعنين ان محكمة القرار حرفت وقائع القضية لما اعتبرت ارض النزاع من متسمولات وقف صميده بما يتعين معه رد هذا المطعن ٠

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول المطلب شكلا ورفضه اصلا وحجز مال الخطية ٠

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 27 نوفمبر 1984 عن الدائرة المدنية المتألفة من نائب رئيسها السيد عبد العزيز الزغلامى والمستشارين السيدين محمود عزوز ومحمد المحجوب الطريطر بمحضر المدعى العام السيد احمد حمده ومساعدة كاتب المحكمة السيد محمد الهادى الفهرى ــ وحرر فى تاريخه ٠