

ومن ناحية الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا .

البدأ :

ومن جهة الاصل :

حيث تفيد الوقائع التي اثبتتها القرار المطعون فيه قيام المعقب ضده حسن ساسي بهذه القضية في 23 ماي 1974 مدعيا انه اشترى بحجة عادلة مئرخة في 7 نوفمبر 1971 قطعة ارض معينة صالحة للبناء من محمد دغفوس مورث بقية المعقب ضدهم الذي انجزت له هو بدوره بوجه الشراء بحجة عادلة مؤرخة في 21 فيفري 1947 من مالكيها الاصليين وكان المدعى عليه قد استقر بها على الفضل واقام عليها كوخا لسكناء ولما طالبه بمغادرتها للشروع في بنائها امتنع من ذلك بدون وجه حق له فيها وطلب المدعى الحكم باستحقاقه لها والزام المدعى عليه عليه حسن بالخروج منها وتسليمها اليه واجاب المدعى عليه حسن بانكار التصرف في الارض على وجه الفضل وادعى انه حل بها في عام 1942 وبني فيها كوخا سكن به وسيجها بالحجارة الغير المبنية وبقي يتصرف فيها تصرف المالك في ملكه من ذلك التاريخ الى حد الان .

وقد صارت بذلك على ملكه بموجب التقادم المكسب وقام بدعوى معارضة وطلب الحكم باستحقاقه لها وعدم سماع دعوى المدعى الاصلية في شأنها فاجرى بحث حيازي على العين شهد فيه شهود الطرفين معا وبعض منهم فتراضى عليهم منهما بأن المدعى عليه الطاعن استقر بالارض المذكورة منذ تفوق العشرين عاما واقام عليها كوخا لسكناء دون ان يعمموا وجه استقراره بها ولا معرفة لهم بوضعية الارض القانونية واكد الخبير المصاحب للتوجه انطباق رسم شراء المدعى على ارض النزاع حدا وموقعا كما اكد ان كوخ المدعى عليه الموجود بها المكون من الحجارة المشدودة بالتراب ومن الزنك سقفا له يرجع عهد تكوينه الى عشرين عاما فارطة تقريبا .

- الحيازة المكسبة للحق هي التصرف في عقار او حق عيني مدة خمس عشرة سنة تصرف المالك في ملكه ينسبه لنفسه وينسبه الناس اليه بدون شغب والحيازة اذا توفرت فيها الشروط القانونية الوارد بها الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية تعتبر قرينة قانونية قاطعة مكسبة للملكية ولا تعارض برسوم الملكية من الخصم الغير المتوفرة في شأنه تلك الشروط .

نصه :

الحمد لله ،

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب الذي قدمه في 30 ماي 1977 الاستاذ الهادي التليلي المحامي لدى محكمة التعقيب نيابة عن احمد بن محمد الدهشي ضد حسن بن محمد بن عمار ساسي وورثة محمد بن عبد القادر دغفوس وهم ارملته فاطمة المغيربي وابنته الرشيدة اسيا .

طعنا في القرار المدني عدد 39244 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس في 10 مارس 1977 بتقرير الحكم الابتدائي عدد 5473 القاضي باستحقاق المدعى محل النزاع والزام المطلوب بالخروج منه وتسليمه لصاحبه المدعى مع المصاريف القانونية .

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن ومحضر الاعلام بها وعلى القرار المطعون فيه وكافة الاجراءات

وبعد الاطلاع على تقرير السيد المدعى العام لدى هذه المحكمة وسماع ملحوظاته بالجلسة .

وبعد المناوضة القانونية .

وبعد اتمام الاجراءات قضت محكمة الدرجة الاولى لصالح الدعوى الاصلية وتايد ذلك لدى محكمة الاستئناف حسب قرارها السالف الذكر وهذا القرار هو محل الطعن الان .

وحيث انتقده الطاعن وطلب نقضه لخرق الفصول 22 - 45 - 50 من مجلة الحقوق العينية وذلك لان القرار المطعون فيه بعد ان اثبت ان شهود الطرفين والشهود المحتكم اليهم منهما شهدوا جميعا بالحيازة والتصرف للطاعن مدة تفوق العشرين عاما اعتبر ان اولئك الشهود لم يشهدوا له ابا للكية وقضى لفائدة الدعى استنادا لمجرد رسم شرائه ورسم شراء من باع له في حين ان قرينة الحيازة مقدمة على الرسوم حسبما يقتضيه الفصل 45 المذكور وما جرى عليه عمل القضاء التونسي في عدة قرارات تعقيبية عينها .

فيما يتعلق بهذا المستند الوحيد :

حيث اقتضى الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية ان « من حاز عقارا او حقا عينيا على عقار مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا مستمر وبدون انقطاع ولا التباس كانت له ملكية العقار او الحق العيني بوجه التقدم » .

وحيث ان المراد بصفة المالك الواردة بهذا النص هي ان يشهد الشهود بان الحائز يتصرف في عقار او حق عيني على عقار تصرف المالك في ملكه ينسبه لنفسه وينسبه الناس اليه - وعلى هذا الاساس فان المعتبر في توافر شروط الحيازة القانونية المكسبة للملكية انما هو ثبوت التصرف المدة القانونية في العقار المتنازع فيه في جانب واضع اليد عليه تصرف المالك في ملكه تصرفا ظاهرا لا لبس فيه بدون شغب بحيث لا يشترط فيها لاثبات وجه التصرف فضلا عن اثبات الملكية الحقيقية وسواء في ذلك بالنسبة للخصوم او الشهود الامر الذي لا يطلب معه من هؤلاء ان يشهدوا بما يفيد الجزم بان تصرف الشهود له انما كان بوجه الملكية التي لا ريب فيها في نفس الامر الواقع .

وحيث يتضح بمراجعة القرار المطعون فيه انه اسس قضاءه لفائدة المدعى على مجرد رسم شرائه ورسم شراء من باع له والغي شهادة شهود الطرفين ومنهم الشهود

المتراضى عليهم بعله انهم وان شهدوا لفائدة الطاعن باستقراره بارض النزاع مدة تفوق العشرين عاما الا انه لم يكن بوجه المالك هكذا في حين ان شهادة اولئك الشهود كانت قاضية بتوفر شروط الحيازة القانونية الواردة بالفصل 45 من مجلة الحقوق العينية في جانب المدعى عليه - الطاعن الان - ومن المسلم ان الحيازة اذا ما توفرت فيها شروط الفصل 45 المذكور تعتبر قرينة قانونية قاطعة مكسبة للملكية عملا بالفصل 22 من مجلة الحقوق العينية ولا تعارض برسوم الملكية من الخصم الغير المتوفرة في شأنه تلك الشروط ضرورة ان دعوى المطالبة بالملكية تسقط بحصول التقدم المكسب حسب الفصل 50 منها .

وحيث يتضح من جميع ذلك ان القرار المطعون فيه قد اثبت تصرف الطاعن مدة تفوق العشرين عاما في ارض النزاع وقضى بالرغم من ذلك لفائدة المعقب ضده استنادا لمجرد رسوم تملكه فقط مما يكون معه قد جاء خارقا بذلك للفصل 45 من مجلة الحقوق العينية وتعرض بذلك للنقض من هاته الناحية خاصة وان المدعى المعقب ضدهم ينكرون في دعواهم ان تصرف المدعى عليه - الطاعن - كان على سبيل الفضل ولم يثبتوا هذا الوجه الذي يدعونه ومن ناحية اخرى انهم لا ينازعون في تصرف المدعى عليه في محل النزاع المدة القانونية المكسبة للملكية وحينئذ فان الطعن في طريقه ويتعين قبوله .

ولذا :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه وارجاع القضية لمحكمة الاستئناف بتونس لاعادة النظر فيها من جديد بواسطة هيئة اخرى وارجاع مال الخطية لمن امنه .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في 7 جويلية 1977 عن الدائرة الثالثة المكونة من رئيسها السيد عبد العزيز البجيري والمستشارين السيدين احمد الحساني والتهامي شنيعة بمحضر المدعى العمومي السيد سالم مشالة وكاتب المحكمة السيد الهادي المتهمني .