

الجمهورية التونسية

محكمة التعقيب

قضية مدنية عدد: 58235

تاريخ الحكم : 2024/01/05

الحمد لله وحده،

قرار تعقيبي مدني

أصدرت محكمة التعقيب القرار التالي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 640 والمقدم في 2023/05/23 من طرف المحامي الأستاذ ****

في حق: **** قاطن *** معتمدية سيدي بورويس سليانة

ضد: **** في حق **** الكائن مقره بشارع باريس تونس.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 10122 الصادر بتاريخ 19/04/2022 عن المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئناف أحكام محاكم نواحيها والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ **** محمد حسب محضره عدد 1942 بتاريخ 2023/06/07 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المبلغة للمعقب والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الآن) لدى محكمة الناحية بالكريب عارضا أنه استقر على ملكه جميع 207423,179 جزء على الشيعاء من كامل تجزئة الرسم العقاري ****/ **** سليانة المجرء الى 1143983 الكائن **** سيدي بورويس ولاية سليانة المعروف باسم *****) كما ان الدولة مالكة فيه لـ 428561,735 جزء إلا أن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية قام بتسويغه للعقار إلى الخواص وحرمه ذلك من التصرف في مناباته المشاعة وبالتالي يعد مشاغبا له فيها مما ألجأه إلى القضاء الإداري وفق ما أفضت إليه القضية الإدارية ذات العدد 121379 المنتهية بالحكم بتاريخ 2014/06/13 بالتخلي عن النظر فيها لعدم الاختصاص الحكمي وقد أفرزت الأعمال الفنية المنجزة فيها بموجب حكم تحضيري إلى انه يملك بالرسم العقاري المذكور أنفا مساحة 20 هك و74 آر و23 صا وان تلك المساحة ممثلة في جزء منها أرض محترثة ومساحتها 15 هك و12 آر و16 صا والغير محترثة والتي تمثل جندلا وأودية ومساحتها 05 هك و62 آر و06 صا وانه لا يتصرف في أي جزء منه في حين أن الدولة مالكة في ذات الرسم لمساحة 84 هك و93 آر و58 صا وانها فوتت بالبيع منها في جزء محترث مساحته 50 هك و46 آر و84 صا وسوغت للغير في نفس العقار جزءا محترثا أيضا مساحته 27 هك و60 آر و18 صا وبالتالي يكون جملة مساحة ما تصرفت فيه الدولة من ارض محترثة 78 هك و07 آر و02 صا في حين انها مالكة لـ 61 هك و92 آر و03 صا ارض محترثة ولمساحة 23 هك و01 آر و54 صا ارض جندلية واودية وهي ارض مهملة وبالتالي تكون قد تجاوزت ما في ملكها من ارض محترثة لتشمل جزءا من الأجزاء المحترثة الراجعة له بالملك والمساحة لـ 15 هك و12 آر و16 صا وقد تم تحديد القيمة المالية لتلك المساحة بـ 75.608,500 دينار لذا فهو يطلب إجراء المحاولة الصلحية بينه وبين المطلوب بوصفه ممثلا لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وان تعذر القضاء بكف شغبه عنه عما زاد عن مناب وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في الرسم العقاري 44227 من ارض محترثة وتسليمه إليه وتحميل المطلوب بالمصاريف القانونية الدعوى .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد882 بتاريخ 2015/09/29 القاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليه في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بكف شغبه عن المساحة الزائدة عما يحق له التصرف فيه في محل النزاع موضوع الرسم العقاري عدد 44227 كيفما شخصها الخبراء المنتدبون من قبل المحكمة الإدارية في تقريرهم المؤرخ في 31 ماي 2013 وتسليمها للمدعي شاغرة من كل الشواغل المادية والفعلية وتغريمه لفائدة المدعي بتسعمائة دينار (900.000د) لقاء أجره اختبار معدلة وثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء أجره محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه".

وحيث استأنف المدعى عليه في الأصل الحكم المذكور طالبا نقضه والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وحيث أصدرت المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم نواحيها القرار عدد 8933 بتاريخ 2017/07/04 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا برفض الدعوى وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده.

وحيث تعقبه المدعي في الأصل ناعيا عليه خرق القانون وتحريف الوقائع وضعف التعليل.

وبعد استيفاء الإجراءات أصدرت محكمة التعقيب القرار 65321/2018 بتاريخ 2019/10/23 قاضيا بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئناف لأحكام قضاة النواحي التابعين لها للنظر فيها مجددا بهيأة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

وحيث أعيد نشر القضية من طرف المدعي في الأصل (المعقب الآن) أمام المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئناف لأحكام قضاة النواحي التابعين لها التي بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت القرار المطعون فيه الآن المذكور نصه بالطالع، فتعقبه الطاعن وورد بمستندات طعنه المحررة من نائبه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على القرار المطعون فيه ما يلي:

أولا : خرق القانون وسوء تطبيق مقتضيات الفصل 58 من م.ح.ع:

بمقولة إن دعوى كف الشغب تهدف إلى حماية الانتفاع بال عقار المسجل وهي مخولة لكل مالك سواء تعلق ملكيته بكامل العقار أو لمنايات مشاعة منه ويعرف شراح القانون الشغب في العقارات المسجلة بأنه كل فعل مادي أو تصرف قانوني (بيوعات أو كراءات في موضوع الحال) يتضمن بطريق مباشر أو غير مباشر منع المالك من الانتفاع بملكه المسجل، وقد ثبت من نسخة القرار المطعون فيه ومن أوراق الملف أن الرسم العقاري عدد 44227 هو على ملك جملة من المستحقين بمن فيهم طرفي النزاع على الشيعا وبنسب محددة بينهم ويعرف الفصل 56 م ح ع حالة الشيعو بأنها "اشترك شخصين أو أكثر في ملكية عين أو حق عيني غير مفرزة حصة كل منهم" واقتضى الفصل 58 م ح ع ما نصه أنه: "لكل من الشركاء أن ينتفع بالشيء المشترك بقدر حصته شرط أن لا يستعمله خلافا لطبيعته أو لما أعد له وأن لا يكون استعماله مضرا بمصالح الشركاء أو مانعا لهم من التصرف بقدر ما لهم من حق" وعملا بما تقدم فإن دعوى كف الشغب المسلط على

العقار المسجل ترمي إلى التصدي لمنع المالك من الانتفاع من العقار المشترك وذلك بقدر حصته ولكن بشرط عدم الإضرار بمصالح باقي الشركاء أو منعهم من التصرف وأن القول بأن المعقب ضدها الآن لم تتجاوز بالتصرف حدود منابها فيه خرق لمقتضيات الفصل 58 م ح ع إذ أن المناب المتصرف فيه كله أرض محترثة وصالحة للزراعة مثلما ورد بتقرير الخبراء المنتدبين وذلك من شأنه أن يمنع المعقب من التصرف في كامل منابه الشائع باعتبار أن ما تبقى جله أرضا جنديا غير صالح للزراعة وأرضا لها صبغة غابية راجعة بطبيعتها للمعقب ضدها، مخالفا بذلك ما ورد بأخر النص المشار إليه من أن الانتفاع بالشيء المشترك لا يكون مضرا بمصالح الشركاء أو مانعا لهم بقدر ما لهم من حق وأن التصرف سواء بالبيع أو بالتسوية في الجزء المقدر من الخبراء المنتدبين في الأرض المحترثة من شأنه أن يكون مضرا بالمعقب ومانعا له بقدر ما له من حق في الأرض المحترثة طبق ما جاء بالفصل 58 م ح ع كما يتضح أن محكمة القرار المنتقد قد أساءت تطبيق هذا النص باعتمادها على الجزء الأول منه وغفلت عن العمل بجزئه الثاني.

ثانيا : ضعف التعليل وتحريف الوقائع:

بمقولة إن القرار المنتقد اتسم بضعف التعليل بالقول بأن المعقب ضدها الآن لم تتجاوز بالتصرف حدود منابها فيه، فقد استند على احتساب المساحة التي تتصرف فيها المعقب ضدها دون أن تتمعن في فحوى الاختبار الذي حدد بدقة المنابات الراجعة للمعقب وتلك الراجعة للمعقب ضدها وتلك المساحات الراجعة بطبيعتها للملك العام والمتمثلة في الأرض التي لها صبغة غابية وغيرها وهي تابعة بطبيعتها للدولة (المعقب ضدها) ولا يمكن لأي شريك استغلالها، وعلاوة على ذلك فقد حدد الاختبار المساحات الجمالية المحترثة والصالحة للزراعة الخصبة وحرم بالتالي المعقب من منابه فيها وأنه من الطبيعي أن يكون للشريك في الملك الحق في أن يقوم على شريكه في العقار المسجل بكف شغبه عنه ضرورة أن الحماية التي خص بها المشرع العقار المسجل طبقا لأحكام الفصلين 58 و 307 من م ح ع يواجه بها الكافة دون استثناء بما في ذلك الشركاء، والقول بخلاف ذلك يترتب عنه إهدار لتلك الحماية وتغليب لمنطق القوة والغلبة بين الشركاء وقد عللت محكمة القرار المنتقد قرارها بالقول بكون تمسك (المعقب الآن) بأن المعقب ضدها تجاوزت حصتها من الجزء المحترث في الرسم العقاري موضوع التداعي...يعد في حقيقة الأمر إفرازا لمواقع ومساحات يتناقض وحالة الشيوخ..."، وأن هذا التعليل غير مستساغ قانونا ذلك أن الشريك لا يمكن إجباره على تحمل شغبه شريكه إلى أن يقع إصدار حكم بات في القسمة أو في مطلب تحيين في التخصيص لدى المحكمة العقارية قد يستغرق سنوات طويلة وهو استنتاج محكمة التعقيب في قرارها المدني عدد 59402 بتاريخ 2019/03/05، وعلاوة على ما تقدم، لم تلتفت محكمة الحكم المنتقد إلى أسباب النقض والذي بموجبه كانت محكمة إحالة واستمرت

في نفس الاستنتاج مواصلة في تحريف الوقائع وضعف التعليل، ويتبين أنه لم يبق هناك شيء يستوجب الحكم، لذلك طلب الحكم بالنقض بدون إحالة.

المحكمة

حيث ما من خلاف أن العقار موضوع التداعي هو عقار مشاع بين الطرفين المتداعيين وهو عقار مرسم على معنى الفصل 305 م ح ع.

وحيث من المستقر عليه قانونا وقضاء أنه من الجائز للشريك القيام على شريكه بطلب كف شغبه وأن الشغب يحصل بتسلط أي عمل مادي أو قانوني على العقار بما يمنع المالك من الانتفاع به والتصرف فيه بوجه كامل.

وحيث عرّف الفصل 56 م ح ع حالة الشيوخ بأنها " اشتراك شخصين أو أكثر في ملكية عين أو حق عيني غير مفرزة حصة كل منهم".

وحيث إن الإشكال القانوني المطروح في القضية الراهنة يتمثل فيما إذا كان من الجائز للشريك استعمال منابه والتصرف في الجزء من العقار المشاع وفق إرادته المطلقة واختيار المنابات الأكثر جدوى ونفعا أو الأكثر مردودية أو الأكثر قيمة مادية... أي فيها امتياز مقارنة ببقية المنابات دون موافقة بقية الشركاء.

وحيث للجواب عن هذا الإشكال وجب الرجوع إلى مقتضيات الفصل 58 م ح ع التي جاء بها أنه " لكل من الشركاء أن ينتفع بالشيء المشترك بقدر حصته بشرط أن لا يستعمله خلافاً لطبيعته أو لما أعد له وأن لا يكون استعماله مضراً بمصالح الشركاء أو مانعاً لهم من التصرف بقدر ما لهم من حق."

وحيث إنه إذا كانت عبارة القانون واضحة فلا عبرة بالدلالة وكانت عبارات هذا النص واضحة وجليّة في أن استعمال الشريك لمنابه يجب أن لا يكون مضراً بمصالح بقية شركائه، فاستغلال المعقب ضدها لمناباتها واستعمالها لها بالكرء أو التقويت واقتصارها في ذلك على المنابات المحترثة والأرض الخصبة الصالحة للزراعة دون غيرها من بقية أجزاء العقار المشاع التي تحوي أرضاً جندلاً وغير صالحة للاستغلال الزراعي وغابات واستثمارها بالتالي بالأرض ذات الجدوى الفلاحية مثلما بيّنه الاختبار سند الدعوى من شأنه أن يلحق مضرة محققة بشريكها المعقب الآن.

وحيث عللت محكمة القرار المنتقد قضاءها بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى قولا أنه " ولئن كان الانتفاع

بالمشترك بين الشركاء يقتضي أن يتصرف كل مستحق في حدود منابه وأن لا يتجاوزه إلى مناب غيره عملاً بأحكام الفصل 58 من مجلة الحقوق العينية، فإن الحديث عن أجزاء محترثة وصالحة للزراعة وأخرى غير محترثة وجندل وأخرى غير صالحة للاستعمال أصلاً كما جاء بتقرير الاختبار سند الدعوى، والقول بأن المستأنف ضدها قد تجاوزت حصتها من الجزء المحترث في الرسم العقاري موضوع التداعي هو قول ترفضه الطبيعة القانونية لحالة الشيوخ، باعتباره يعد في حقيقة الأمر إفرازا لمواقع ومساحات يتناقض وحالة الشيوخ".

وحيث بهذا التعليل فقد أغفلت محكمة القرار المطعون فيه قراءة كامل الفصل 58 م ح ع إذ أن دعوى كف الشغب المسلط على عقار مشترك ترمي إلى عدم الإضرار بمصالح باقي الشركاء أو منعهم من التصرف وأن القول بأن المعقب ضدها الآن لم تتجاوز بالتصرف حدود منابها فيه خرق واضح للنص القانوني المذكور إذ أن اقتصار المناب المتصرف فيه كله على أرض محترثة وصالحة للزراعة مثلما ورد بتقرير الخبراء المنتدبين من شأنه أن يمنع المعقب من التصرف في كامل منابه الشائع باعتبار أن ما تبقى جله أرضاً جندلاً غير صالح للزراعة وأرضاً لها صبغة غائبة، ذلك أنه ولما وضح الخبراء طبيعة كل جزء من أجزاء العقار المشاع وأكدوا اختواءه على أرض خصبة وأخرى جندل واستغرقت جميع منابات المعقب ضدها الأرض المحترثة فإن تعليل محكمة القرار المطعون فيه لا يستقيم قانوناً وفيه عدم مراعاة لطبيعة المنابات ولمرودها المادي لتكون المطاعن المثارة مقبولة وتعين بالتالي القضاء بالنقض والإحالة.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم نواحيها للنظر فيها مجدداً بهيأة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه./.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2024/01/05 عن الدائرة المدنية الثامنة والثلاثين المترتبة من رئيستها السيدة هالة بن إدريس وعضوية المستشارتين السيدة زهرة الحجري والسيدة شفيقة الحجلوي وبحضور المدعي العام السيد عادل بن سالم وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الهمامي./.

وحرر في تاريخه