

الخطية وارجاع المال المؤمن اليهما وتنصيف المضاريف
القانونية بين الطرفين .

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن وعلى
القرار المطعون فيه وعلى بقية الوثائق التي اوجب
تقديمها الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية
والتجارية .

وبعد الاطلاع على طلبات ممثل النيابة العمومية لدى
هذه المحكمة والاستماع لشرحها بالجلسة .

وبعد مداولة القانونية .

من جهة الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب كافة اوضاعه وصيغه
القانونية وهو بذلك حري بالقبول من هاته الناحية .

ومن جهة الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالقرار المطعون فيه
قيام المعقب ضدهما بقضية استحقاقية لدى المحكمة
الابتدائية بصفاقس سجلت بها تحت عدد 3I20 عرضا
فيها ان على ملكهما قطعتى ارض متجاورتين تقعان
بطريق المهديّة بالميل I4 بالمكان المعروف بغار مسعود
ويعمران اليهما بواسطة ممر وحيد يتصل من الناحية
القبلية بالطريق العام ويقع هذا الممر بأرض المدعى
عليهما اللذين منعاهما من المرور عليه وحرثا أرضه .
وقد أثبت الاختبار المجرى بواسطة الخبير السيد المنصف
المسدى عن اذن المحكمة عدم وجود ممر موصل لارض
المدعيين عدا الممر محل النزاع وطلبا الحكم بتكليف
خبير فى الفلاحة بتقدير قيمته ثم الحكم بتمليكهما به
مقابل دفعهما للقيمة وتغريم المدعى عليهما بمائتى دينار
لقاء الاتعاب وأجرة الحمامة وحمل المضاريف القانونية
عليهما . ونازع المدعى عليهما فى وجاهة الدعوى
مؤكدين أن للمدعيين ممر آخر من الجهة الجوفية موصلا
لارضهمنا .

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت محكمة
الدرجة الاولى برفض الدعوى ولدى الاستئناف صدر

قرار تعقيبى مدني عدد 13605

مؤرخ في 18 ديسمبر 1986

صدر برئاسة السيد عبد الله الفماطي

نشرية : محكمة التعقيب ، القسم المدني ، ع 2 س 87

مادة : عيني .

المرجع : قانون عدد 5 ، مؤرخ في 12 فيفري 1965 ،
الفصل 177 .

مفاتيح : ارتفاق ، عقار ، مالك عقار ، ممر ، تعويض .

المبدأ :

- اقتضى الفصل 177 من م ج ع أنه لما لك
العقار المحاط من كل جانب إذا لم يكن له
منفذاً إلى الطريق العام أو كان له منفذ غير
كاف لمصلحة عقاره أن يطلب ممرا في
العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا
عادلا .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع فى I8 ماي
1985 من طرف الاستاذ محمد عبد السلام بسباس نيابة
عن الهادى والحبيب ، القاطنين بطريق المهديّة بالميل I4
بصفاقس ، ضد : سعيد وحامد ، القاطنين بطريق
السلطينة بالميل 6 بصفاقس .

طعنا فى القرار الاستئنافى عدد 7759 الصادر عن
محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ 24 جانفى 1985
والقاضى بقبول الاستئنافين شكلا وفى الاصل بنقض
الحكم الابتدائى والقضاء من جديد بتمليك المستأنفين
بمحل النزاع الذى عرضه ثلاثة أمتار وطوله تسعون
مترا فى مقابل ثمنه وقدره مائة وعشرون دينارا ورفض
الاستئناف العرضى موضوعا وأعفاء المستأنفين من

الحكم لصالح الدعوى حسب صيغة الحكم السالفة الذكر وهو محل الطعن الآن .

وحيث طعن فيه الطاعنان بالتعقيب وطلبا نقضه عليه بما يلي :

أولا : تحريف الوقائع ذلك انه جاء بتعلييل الحكم المطعون فيه ان الاختبار اثبت ان ارضي المستأنفين مكنتفنان من جميع الجهات في حين ان هذا الاستنتاج مخالف لما هو موجود بأوراق الملف وهو محضر محرر من طرف العدل المنفذ السيد صالح الفقي مؤرخ في 30 ماي 1981 اثبت فيه ان للمعقب ضدهما ممرا آخر من الجهة الجوفية متصلا بأرضهما الى الطريق العام .

كما أثبت الاختبار المأذون به من طرف المحكمة بواسطة الحبير السيد عبد الفتاح المصمودي وجود ممرين موصلين لارض المعقب ضدهما محل النزاع وآخر يقع بالجهة الجوفية لارضهما التي تعتبر لذلك غير مكنتفة من جميع الجهات ولذلك فانه ليست هناك ضرورة تحتم فتح طريق لهما على أرض الطاعنين .

ثانيا : سوء تطبيق الفصل 177 من مجلة الحقوق العينية وضعف التعليل ذلك ان هذا الفصل اشترط لاثبات الاكتناف توفر عنصرين : ان يكون العقار محاطا من كل جانب ، وثانيهما : ان لا يكون له منفذ على الطريق العام . وقد فسرت محكمة القرار المطعون فيه هذا الفصل تفسيراً غريباً وهو انه في صورة اكتناف الارض يمكن تملك صاحبها لمرر موصل أقرب من غيره مقابل قيمة عادلة وان جملة أقرب من غيره لا وجود لها بنص الفصل المذكور ولذلك فانه يعتبر من قبيل التفسير الغير المبرر وكان لذلك قضاؤها لصالح الدعوى على أساس ما ذكر فيه خرق للقانون وضعف في التعليل مما يتعين معه النقض .

عن الطعنين معا لتداخلهما :

حيث اقتضى الفصل 177 من مجلة الحقوق العينية انه لملك العقار المحاط من كل جانب اذا لم يكن له منفذ غير كاف لمصلحة عقاره ان يطلب ممرا في العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا عادلا .

وحيث يتضح من الحكم المنتقد ان المحكمة بعد ان استعرضت ملحوظات المدعيين ودفعات المطلبين تعرضت الى ما أفاد به الحبير المنتدب في القضية وهو ان الممر المتداعي فيه يوجد في الحد لارض المستأنف عليهما وهما الطاعنان وهو أقل ضررا من الممر الآخر الذي لو احدث لثقت أرض الحبيب شلبي وقسمها الى قسمين وركزت حكمها على ما يلي :

« وحيث اثبت الاختبار ان أرضي المستأنفين مكنتفنان من جميع الجهات كما أثبت أن أقرب طريق اليها هو الذي يمر على أرض المستأنف عليهما وهو أقل ضررا من الطريق المعين من طرفهما .

وحيث اقتضى الفصل 177 من مجلة الحقوق العينية انه في صورة اكتناف الارض يمكن تملك صاحبها لمرر موصل اليها من غيره مقابل قيمة عادلة .

وحيث ان عملية أقرب من غيره وان لم ترد بهذا الفصل حسبما أشير لنصه آنفا غير ان ورودها ضمن هذا الفصل بالحكم المطعون فيه لا يوجب إعلانه ولا يعتبر ذلك من قبيل خرق أحكام القانون أو الخطأ في تأويله وانما من قبيل التزويد الغير المعتمد والغير المخل .

وحيث انه من جهة أخرى فان الفصل 177 المذكور ولئن جاء بإمكانية تملك صاحب الارض المكنتفة والفاقد لمنفذ على الطريق لمرر على أرض جاره مقابل قيمة عادلة غير ان ذلك ليس على اطلاقه فقد جاء الفصل 178 من نفس المجلة ليحدد الكيفية التي يؤخذ عليها المحرر وحتم بأن يؤخذ من الجهة التي تكون فيها مساحته أقصر وان يراعى في تعيينه أخف ضرر لمالك العقار المحدث به .

وحيث يتبين من الحكم المنتقد ان المحكمة راعت ذلك في حكمها اعتمادا على ما اثبتته الاختبار المأذون به من طرفها على ان ما اعتمده الطاعنان من وجود محضر معاينة بالملف يفيد ان للمعقب ضدهما ممرا آخر جوفي أرضهما فانه لا يقيد المحكمة ولا يوجب عليها العمل به علاوة على ان الحبير المنتدب اثبت وجود الممر الجوفي غير انه لاحظ انه في تملك المعقب ضدهما لمرر النزاع أقل ضررا من

غيره وهو ما اعتمده محكمة الحكم المنتقد ويتفق مع أحكام الفصل 178 المذكور وكان بذلك حكماً غير مجاني للصواب مما يتعين معه رد كلا المطعنين لعدم قيامهما على أسس صحيحة .

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في 18 ديسمبر 1986 عن الدائرة الثانية المترتبة من رئيسها السيد عبد الله القماطي وعضوية المستشارين السيدين محرز الاسود وعبد السلام التركي بمحضر المدعي العام السيد الهادف بن الاخضر ومساعدة كاتب المحكمة السيد جلول العرفاوى - وحرر في تاريخه .

