

قرار تعقيبي مدني عدد 19257

مؤرخ في 28 جوان 1988

صدر برئاسة السيد عبد العزيز الزغلامي

المادة : عيني .

مفاتيح : حق خيار ، ائارة حق خيار .

المبدأ :

- حق الخيار المنصوص عليه بالفصل 36 من مجلة الحقوق العينية تقع إثارته من قبل المقام عليه بدعوى التعويض ولا يقع عرضه عليهم تلقائيا من طرف المحكمة .

- إن المحكمة لا تنقضي حقوق الأطراف ولا تقوم مقامهم ولكنها تصل الحقوق المطالب بها بأصحابها بعد تحقيقها .

- إن الجاهل لا يعذر بجهله للقانون .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 27 نوفمبر 1987 من الاستاذ عبد الله العبد الثليجاني نيابة عن الطاهر بن منصور وعبد الله بن منصور والطاهر بن الهادف والزين بن الهادف ومحمود بن صالح وصولة بن حسن وفرج بن علي والشيخاوي بن السعيد وعلي بن محمد ونصر بن عبد الله وبلقاسم بن ابراهيم والبشير بن صولة وبوجمعة بن علي والفاهم بن البشير ومنصور بن البشير وبلقاسم بن الهادف والطيب بن العبد وعبد القادر بن بشير ، ضد : الهادي بن عبد الله والعبد بن عمر ومبارك بن عبد الله ومسعود بن عمر وعلي بن عمر وساسي بن تليلي وساسي بن عمر ومبروك بن الحاج محمد والازهر بن علي ومعمر بن علي والساسي بن عمار وحسن بن الحاج عبد الله والعبيدي بن

حسن والناوي بن عبد الله وأحمد بن علي والأزهر بن عبد الله وعلي بن عمر .

طعنا في القرار المدني عدد I0727 الصادر في I4 ماي 1987 من محكمة الاستئناف بصفاقس القاضي باقرار الحكم الابتدائي مع تعديله بالخط من القيمة المحكوم بها الى خمسة عشر ألف دينار وتسعمائة وثمانية دنانير وسبعمائة مليم 700،590 I .

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه ومذكرة أسباب الطعن والرد عليها من الاستاذ محمد الجنيدي كوكة محامي المعقب ضدهم وعلى بقية الوثائق الوارد بوجوب تقديمها الفصل I85 الجديد من م.م.م.ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرحها بالجلسة .

وبعد التأمل من كافة أوراق القضية والمداولة القانونية .

من ناحية الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب أوضاعه وصيغته القانونية فهو مقبول شكلا .

ومن جهة الاصل :

حيث تتلخص وقائع القضية الثابتة بالقرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المعقب ضدهم لدى محكمة البداية عارضين أنه كان على ملكهم الارض المبينة المعالم بالاصل ورثوها عن اسلافهم وتصرفوا فيها مدة طويلة عن حسن نية وأحدثوا بها غراسات وبنوا بها سدودا لجلب المياه وصيروها صالحة للزراعة ثم صدر قرار بشأنها من لجنة الوصاية قاض باسنادها للطاعنين على وجه الملكية الخاصة باعتبارها أرضا اشتراكية وبما أنهم تركوا بها المنشآت السالفة الذكر التي أصبح الطاعنون منتفعين بها فتحصلوا على اذن على العريضة من طرف السيد رئيس المحكمة الابتدائية بففصة يقضي بتكليف معاينتها وتقدير قيمتها وقدرها الحبير المنتسب بـ 20.908،700 لذا يطلبون الحكم بالزام الطاعنين بأن

بسبب تلك المنشآت وهو ما يعد منهم تسليماً بكون المعقب ضدهم كانوا حائزين لارض النزاع على حسن نية قبل رفع ايديهم عن تلك الارض وابان احداثهم لتلك المنشآت اذ الخيار المذكور الذى يطالب به الطاعنون لا يتأتى الا فى صورة الحوز على حسن نية حسب تصريح الفصل 36 المذكور مما لا يحتاج معه عرض الخيار على الطاعنين من طرف محكمة القرار طالما كان نزاعهم يحول الاختبار التى يرون فيها الشطط ومن ثمة كان المطعن غير قائم على أساس من الواقع والقانون وتعين رده .

عن المطعن الثاني :

حيث اقتضت الفقرة الثانية من الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية أنه اذا كانت البناءات والمعروضات والمنشآت محدثة من طرف شخص رفعت يده عن الارض وكان حائزاً شبيهه فلا يحق للمالك أن يطلب ازالة ما ذكر وانما له الخيار بين ترفيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد فى قيمة الارض بسبب تلك الاحداثات .

وحيث يؤخذ من صريح هذا النص أن المحكمة لا تقوم وهى بعرض ذلك الخيار على المالكين وانما لهؤلاء أن يطلبوه منها .

وحيث يتضح من مراجعة القرار المخدوش فيه أن الطاعنين لم يصدر منهم اثناء مواجهتهم لدعوى المعقب ضدهم ما من شأنه أن يدل على اختيارهم احدى الطريقتين المنصوص عليهما بالفقرة الثانية من الفصل 36 المذكور كما أنهم لم يطلبوا من المحكمة تمكينهم من استعمال حقهم فى الخيار وانما انصبت مواجهتهم منذ البداية على انتفاء اعمال الخبير المنتدب وعلى شطط قيمة المنشآت المقدره من طرفه الامر الذى يدل على مسايرتهم لخصومهم فى أحقية طلب قيمة المنشآت بالإضافة الى أن المطعن سبقته اثارته لدى محكمة القرار وتونت مناقشته وردت عليه رداً جلياً بما انتهت اليه من أن الخيار الذى تمسك به الطاعنون انما هو حق من حقوقهم يجب الاصداع به من طرفهم بصفة مباشرة دونما حاجة لعرض الامر عليهم أو استشارتهم من طرف المحكمة لان الجاهل لا يعذر بجعله القانون أولاً وثانياً لان المحكمة لا تتقصى

يؤدوا لهم المبلغ المذكور مع الغرامة والمصاريف وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة لصالح الدعوى فاستأنفه الطاعنون وبعد الترافع انتهت محكمة الاستئناف الى اقراره مع التعديل بالحط من قيمة المنشآت الى 15.908د،700 فتعقبه الطاعنون وقررت محكمة التعقيب بقرارها عدد 7161 الصادر فى 10 مارس 1983 نقض القرار المطعون مع الاحالة وبموجب ذلك أعيد نشر القضية لدى محكمة الاحالة وبعد الترافع قضت بالاقرار مع التعديل حسب نص قرارها المضمن بالطالع فتعقبه الطاعنون طالبين نقضه بما يلى :

أولاً : ضعف التعليل قولاً بأن القرار المطعون فيه اعتبر المعقب ضدهم حائزين على حسن نية وقضى لفائدتهم بقيمة المنشآت التى أحدثوها بالارض التى وقع رفع ايديهم عنها فى حين أن هناك عدة أحكام جناحية صدرت ضدهم من أجل الرعي والشغب بعد التنفيذ مما يجعل تصرفهم لا يتصف بحسن النية وقد وقع عرض هذه الاحكام على محكمة القرار الا أنها لم تأخذ بها ولم تعرها اى اهتمام فجاء قرارها ضعيف التعليل .

ثانياً : سوء تطبيق أحكام الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية ذلك لان محكمة القرار قضت بقيمة المنشآت دون أن تعرض على الطاعنين الخيار بين دفع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد فى قيمة الارض وهو حق منحه لهم القانون وحرمتهم منه محكمة القرار التى كان عليها أن تدعوهم الى ابداء رأيهم فى ذلك الخيار وتسجيله عليهم فى محضر يضاف لملف القضية ليكون شاهداً عليهم ولما لم تفعل كانت مسيئة لتطبيق الفصل 36 المذكور .

عن المطعن الاول :

حيث أنه خلافاً لما جاء به فقد اتضح من مراجعة أوراق القضية وأسانيد القرار المطعون فيه أن الطاعنين واجهوا طاب قيمة المنشآت المقدم من المعقب ضدهم بالتمسك بالخيار الذى نصت عليه الفقرة الثانية من مجلة الحقوق العينية ملاحظين فى هذا الصدد بأن المحكمة لم تخيرهم بين دفع قيمة المواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد فى قيمة الارض

ولهاته الاسباب :

حقوق الاجراء ولا تقوم مقامهم ولكنها تصل الحقوق المطالب بها بأصحابها بعد تحقيقها وثالثا لان السكوت فى هذه الحالة لا يعد سوى علامة للرضا والتأمين على طريقة التعويض المتوخاة وتنازلا ضمنا عن غيرها من الطرق والاساليب .

وحيث أن هذا التعليل الذى انتهجته محكمة القرار كان تعليلا قانونيا مستساغا يعتمد أساسا على الواقع والقانون ومؤديا بالتالى الى النتيجة التى انتهت اليها مما يكون معه القرار قد أعطى لواقع القضية مدلولها الصحيح وطبق القانون أحسن تطبيق دون أن يكون مسيئا لتطبيقه مما يصير المطعن غير قائم على أساس قويم وتعين رفضه .

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 28 جوان 1988 عن الدائرة المدنية المؤلفة من رئيسها السيد عبد العزيز الزغلامي ومستشاريها السيدين منور سليم ومحمد الهادى الاندلسى بمحضر المدعى العام السيد عبد العزيز الشابي ومساعدة كاتب المحكمة السيد محمد الهادى الفهري - وحرر فى تاريخه .

