

محكمة الصلح المدنية الموقرة في

مذكرة جوابية

في الدعوى رقم أساس لعام ٢٠٠٠

من المدعى عليه : السيد، يمثله المحامي

الموضوع : معالجة الدعوى بحالتها الراهنة .

لا صحة لدعوى المدعي جملة وتفصيلا ، وحقيقة الأمر أن العقار رقم (٠٠٠٠) من منطقة العقارية تبلغ مساحته / ٠٠٠٠٠٠٠٠ / مترا مربعا ، وأن الموكل في عام ٠٠٠٠ وبموجب عقود موثقة من لدن الكاتب العدل أصولا قد اشترى قطعة من ذلك العقار تبلغ مساحتها / ٠٠٠٠٠٠ / مترا مربعا تسلمها فور شراعه لها ووضع يده عليها وبشر بأعمال التنقيب فيها وتهيأتها ومن ثم وضع الغراس فيها وزودها بالكهرباء ، ومن ثم تقدم بدعوى إلى محكمة البداية المدنية في طالبا تثبيت شراعه للحصة والمساحة من العقار المذكور وصدر نتيجة لتلك الدعوى حكما مكتسبا الدرجة القطعية بتثبيت ذلك الشراء والتسجيل على اسم الموكل لدى الدوائر العقارية المختصة أصولا .

وكان من الثابت أن وجود الموكل في قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى يستند إلى عقود موثقة من الكاتب العدل أصولا واستنادا لأحكام قضائية مكتسبة الدرجة القطعية .

وكانت مزاعم المدعي حول الاقتحام والاعتصاب الحاصل مؤخرا تتعارض وحقيقة شراء الموكل منذ عام ووضع اليد والحيازة القانونية منذ وقوع ذلك الشراء ، كما تتعارض وواقع وجود ساعة كهرباء بسم الموكل في تلك القطعة من الأرض كما تتعارض وعمر الغراس وعمر الأعمال المنفذة في تلك الأرض ، كما تتعارض وحقيقة أن المدعي لم يثبت اشغاله لتلك القطعة من الأرض وأنه فقد الحيازة نتيجة لعمل يتصف بالغصب والاعتداء وكان مجرد شراعه لسهام في العقار المذكور سابقا لا يبيح له قانونا الادعاء بطلب استرداد الحيازة طالما وأن العقار المذكور تبلغ مساحته / ٠٠٠٠٠٠٠٠ / مترا مربعا وأنه لا يوجد دليل يثبت الإفراز واختصاص المدعي بقطعة الأرض موضوع هذه الدعوى ، يضاف إلى ذلك أن المدعي يستند في دعواه إلى عقد بيع موثق لدى الكاتب العدل وليس مالكا بموجب قيود السجل العقاري ، وإن ذلك العقد وبموجب أحكام المادة ١١ من القرار ١٨٨ لعام ١٩٢٦ التي تنص على أن العقود وحتى الموثقة لدى الكاتب العدل لا ينشأ عنها ملكية وإنما ينشأ عنها الحق بالمداعاة في طلب التسجيل في حين أن الأحكام القضائية القطعية وفقا لنص المواد ٨٥ و ٨٢٥ و ٨٢٦ من القانون المدني ولما استقر عليه الاجتهاد القضائي ينشأ عنها الملكية من تاريخ وضع إشارة الدعوى التي صدرت فيها تلك الأحكام على الصحيفة العقارية ولا تنهض العقود أيا كان شأنها أو الجهة التي وثقتها كدليل في مواجهة الأحكام القضائية القطعية ، وبالتالي فإن حيازة الموكل القانونية هي الأحق بالتفضيل .

يضاف إلى ذلك أن الموكل زيادة في تكوين قناعة المحكمة الموقرة يلتمس وعملا بأحكام المادة ٥٢ من قانون البينات ، إجازته لإثبات وضع يده على قطعة الأرض موضوع هذه الدعوى منذ تاريخ شراعه لها في عام ٠٠٠٠ وإثبات أن المدعي لم يسبق له دخول هذه الأرض أو حيازتها ، بالبينة الشخصية مبديا استعدادا لتسمية شهوده وبيان عناوينهم واسلاف الطابع القانوني بمجرد إجازته للإثبات بهذه الوسيلة .

الأمر الذي يجعل المنازعة في هذه الدعوى تنصب على مفاضلة ما بين عقود وأحكام قضائية وبالتالي فهي تنصب على أسس الحق وليس على الحيازة .

وكان الاجتهاد القضائي مستقرا على :

{ المبدأ : حيازة - شرطها الجوهري - دعوى الاسترداد دعوى أصل الحق وليست دعوى حيازة .

١ - دعوى الحيازة تقوم على الغصب فإذا انتفى انتفت الحيازة .

٢ - إذا لم يتوفر شرط الغصب وتوفرت شروط الاسترداد كانت المداعاة بأصل الحق لا بالحيازة .

٣ - ما خص المالك في دعوى الحيازة هو الاكتفاء بالحيازة القانونية والإغفاء من شرط السنة .

٤ - تقع المحكمة في الخطأ المهني الجسيم إذا لم تتقيد بالنص وبحثت في الأسس لجهة الإيجار وأثاره وليس في دعوى الحيازة { .
(قرار محكمة النقض رقم ١٩٩٠ أسس ٥٩ لعام ١٩٩٠ تاريخ : ١٥/١٢/١٩٩٠ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٩٧ صفحة ٥٥٩) .

{ المبدأ : حيازة شروطها - هدف دعوى الحيازة - الحكم في الحيازة لا يقيد محكمة الأسس .
١ - الغصب في دعوى الحيازة شرط رئيسي وجوهري لقبولها ، لأنها تستهدف حماية الحيازة لذاتها مجردة عن أصل الحق و إعادة الخصوم إلى مركزهم السابق .
٢ - الحكم الصادر في دعوى الحيازة لا يقيد المحكمة التي يعرض عليها النزاع حول أصل الحق ولو كانت هي نفس المحكمة التي أصدرت حكم الحيازة .
٣ - دعوى الحيازة يقيمها صاحب اليد المشروعة على العقار إذا جاء آخر واغتصب العقار ، كالمستأجر ضد المالك ، وكذلك المستعير .
٤ - دعوى الحيازة شرعت لحماية الأمن والنظام والقضاء على الفوضى التي تحصل نتيجة الغصب .
ولذلك اناطها المشرع بقاضي الصلح وأعطاه صيغة العجلة .
٥ - إثبات وضع اليد المشروع ليس مجاله دعوى الحيازة .
٦ - دعوى الحيازة ليست دعوى عينية عقارية وإنما هي شخصية ضد المقتصب ولو كان الاعتداء على عقار .

٧ - المحكمة التي لا تنهج هذا النهج يوصم قرارها بالخطأ المهني الجسيم { .
(قرار محكمة النقض رقم ٢٠٢ أسس ٢٢٩ لعام ١٩٩٠ تاريخ ١٥/١٢/١٩٩٠ المنشور في مجلة المحامون لعام ١٩٩٧ صفحة ٥٦١) .

{- الحكم في دعاوى الحيازة على أسس ثبوت اصل الحق وإهمال الحيازة يشكل مخالفة صريحة لنصوص القانون وتعديا فاضحا على دعوى الحيازة القائمة على الغصب لان دعوى الحيازة شرعت لحماية الحيازة لذاتها دون التعرض للملكية أو لأصل الحق ومخالفة النص بشكل صريح يشكل خطأ مهنيا جسيما موجب لإبطال الحكم { .
(قرار رقم /١٦٠/ أسس مخاصمة /٢٣/ تاريخ ١٣/١٠/١٩٩٠ - سجلات النقض) .

{- إن فصل محكمة الحيازة في الدعوى على أسس الحق والخلط بين دعوى الحيازة ودعوى أسس النزاع وبحث الدعوى على أسس الملكية مخالف للنص للاجتهاد المستقر وبالتالي يشكل الخطأ المهني الجسيم الموجب لابطال الحكم { .
(قرار رقم /١٧٣/ أسس مخاصمة /٤٥٥/ تاريخ ١٥/١٢/١٩٩٣ - سجلات النقض) .

{للشريك على الشيوخ حق المطالبة بنزع يد شريكه الغاصب فيما إذا ثبت انه فعلا حانزا لجزء من العقار وذلك دون أن يكون بذلك مسلس لأصل حق الشريك في الملكية المشتركة والمشاعة بحسبان إن دعوى الحيازة تختلف عن دعاوى أصل الحق وهي أن تقرر تثبيت وضع يد وقتي قائم دون أن يكون في ذلك مسلس بأصل الحق لأن الغصب الركن الأساسي في الحيازة { .
(قرار محكمة النقض رقم ١٢٠ أسس مخاصمة ٧٦٢ لعام ١٩٩٤ تاريخ ١/٣/١٩٩٤ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٥ صفحة ٣٠٦) .

{ إن دعوى الحيازة أسسها الغصب ولا يجوز سماعها بدون الادعاء بأن واضح اليد مقتصبا للعقار .
إن بحث دعوى الحيازة على أسس الملكية يجعل المحكمة مرتكبة الخطأ المهني الجسيم المبطل لحكمها { .
(قرار محكمة النقض رقم ٢٩٧ أسس مخاصمة ٥٦٢ لعام ١٩٩٤ تاريخ ٧/٦/١٩٩٤ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٥ صفحة ٣١٠) .

{لا يجوز الجمع بين دعوى استرداد الحيازة وأصل الحق بدعوى واحدة وإنه يشترط في دعوى استرداد الحيازة للعقار المغصوب من حائزه بالإكراه توفر عنصر الغصب مما لا ينطبق على مشتري المتجر من مستأجره .

إن تنازع أشخاص عديدين على حيازة حق واحد اعتبر بصفة مؤقتة أن حائزه هو من له الحيازة المادية إلا إذا ظهر أنه حصل عليها بطريق معيبة.

إن اقتناع محكمة الموضوع بأدلة معنية مبرزة في الدعوى وطرحها لغيرها من الأدلة مما يدخل ضمن سلطة المحكمة التقديرية ولا يعد خطأ مهنيا جسيماً.

(قرار محكمة النقض رقم ٤٧٩ أسس مخاصمة ٨٦٥ لعام ١٩٩٥ تاريخ ١٩٩٥/٦/٢٨ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٥ صفحة ٣١٢) .

{إن دعوى الحيازة شرعت لحماية الحيازة بذاتها دون التعرض للملكية لأصل الحق ولمنع التعدي عليها واخذ الحق بالذات .

إن مناقشة دعوى الحيازة على أسس الملكية لا على أسس الحيازة فيه مخالفة لاحكام المادة ٧٣ أصول محاكمات كما أن إيراد بيان دعوى خلافا لمضمونه يشكل خطأ مهني جسيم.

(قرار محكمة النقض رقم ٦٦٢ أسس مخاصمة ١١١ لعام ١٩٩٥ تاريخ ١٩٩٥/١٠/١٠ المنشور في مجلة القانون لعام ١٩٩٥ صفحة ٣١٩) .

الأمر الذي يجعل هذه الدعوى فاقدة لشرائطها مخالفة أحكام المواد ٦٨ و ٧٢ و ٧٣ من قانون أصول المحاكمات ومخالفة للاجتهاد القضائي المستقر ومستوجبة الرد .

الطلب : لذلك نكرر سائر أقوالنا ودفوعنا السابقة ملتسبين الحكم برد الدعوى وتضمين المدعي الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة .

.... في ٢٠٠٠/٠٠/٠٠

بكل تحفظ واحترام
المحامي الوكيل