قرار تعقيبي مدني عدد 15157

مـــؤرخ فـي 16 جـــوان 1986

صدر برئاسة السيد عبد الوهاب بن عـامر

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

مـــادة : عينـي .

مفاتيح : حقوق عينية ، غير .

المبـدأ :

ـ ولئن كان مفهوم عبارة الغير ليس محـددا في مجلة الحقوق العينية رغم استعمال تلك العبارة بكثرة في العديد من بنودها فـان المفهوم العام المستخلص مـن عمـوم هـذه المجلة يفيد أن الغير هو من اكتسب حقـا على عقار بالاستنـاد إلى التـرسيم المـدون بالسجل العقاري وقام من جهتـه بتـرسيم الحق الذي اكتسبه .

نصـه :

الحمـد للـه وحـده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 23 جانفي 1986 من طرف الاستاذ محمـد مقني المحامي بصفاقس نيابة عن ورثة الشاذلي وهم : زوجـه حميـدة في حق نفسها وحق ابنائها القصر من زوجها وهم : محسـن المولود في 29 مـارس 1963 والرشـداء منهـا سعـاد وعبد الرزاق ومنية وفكرية ومنذر ومن غيرها الرشداء فاطمة وعبد المجيد وعبد الحميد ودلندة في حق ابنتيها القاصرتين ابتسام المولودة في 18 أفريل 1970 والطاف المولودة في 26 نوفمبر 1973 بوصفها احفاد ابنه يوسف المتوفى قبله القـاطنين بطريـق القـائد محمـد كلم 1 بصفـاقس ضـد : احمـد واخـوته محمـد التوفيـق وعبد المجيد ومحمد وفتحية وسارة القاطنين بشـارع 5 أوت نهج ابن رشيق بصفاقس .

طعنا في الحكم المدني الاستعجالي الصادر في القضية عدد 2117 بتاريخ 19 جويلية 1985 عن المحكمة الابتدائية بصفاقس بوصفها محكمة استئناف للاحكام الصادرة عن محاكم النـواحي الـواقعة بدائرتهـا والقـاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الاصل بنقض الحكـم الابتدائي والقضاء من جديد بكف شغب المستأنف عليه عن محل النزاع وجبره عن التخلي عنه وتغريمه لفائدة المستأنفين بمائة دينار تعويضا لاتعاب التقاضي وأجـرة المحامـاة وحمل كافة المصاريف القانونية عليه واعفاء المستأنفين من الخطية .

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المقدمة من الاستاذ مقني بتاريخ 29 جـانفي 1986 وعـلى محضـر ابلاغها للمعقب عليهم في 27 منه 1986 عن طريق عـدل التنفيذ بصفاقس السيد الطيب بوعنور .

وبعد الاطلاع على بقية الوثائق التي أوجب الفصـل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية تقديمها وعلى تاريخ ايداعها بكتابة هذه المحكمة .

وبعد الاطلاع على ملحوظات المدعي العام لدى محكمة التعقيب الرامية الى قبول المطلب شكلا وموضوعا مـع النقض والاحالة .

وبعد الاستماع للملحوظات التي ابدتها بالجلسة .

وبعد الاطلاع على كافة الاوراق والمداولة القانونية .

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية فهو مقبول شكلا .

ومن حيث الاصل :

حيث أفادت وقائع القضية كما أثبتها الحكم المنتقـد والوثائق التي انبنى عليها قيام المعقب ضدهم بقضيـة لدى محكمة ناحية صفـاقس رسمت تحـت عـدد 203 تضمنت ادعائهم ان على ملكهم قطعة أرض كائنة بالقائد محمد بنهج الهادي السعيدي موضوع الرسم العقاري

عدد 248287 المسمى باكني سطا وقد استولى المطلوبون على قطعة منها وبنوا بها بدون وجه وطلبوا اخراجهم منها لعدم الصفة وأجاب مورث الطاعنين بانه يتصرف فى القطعة بوجه الشراء فقد اشتراها من مورث المطعون ضدهم وبعد استيفاء ما يتطلبه موضوع القضية من ابحاث واجراءات قضت محكمة البداية بعدم سماع الدعوى واذ لم يرض المدعون بهذا الحكم فقد استأنفوه للاسباب الواردة بصحيفة استئنافهم ورأت محكمة الاستئناف ان محكمة البداية قد اخطأت فيما انتهت اليه فقضت بالنقض وكف الشغب حسبما سلف بيانه وهذا الحكم هو محل الطعن الآن .

وحيث تعقبه الطاعنون ناعين عليه خرق احكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ذلك ان محكمة الموضوع قد أساءت فهم هذا النص حينما اعتبرت ان المعقب ضدهم فمن تسليمهم عبارة الغير ولا يمكن معارضهم بحق لم يرسم مع انهم ليسوا غيرهم لانهم هم المالكون فى الاصل والبائعون لمورث الطاعنين .

ثانيا : ضعف التعليف ذلك ان الحكم المنتقد قد اهمل النتيجة التى انتهى اليها الاختبار المجرى فى القضية دون ان يبرر مبنى العائد لها وانتهى من ذلك الى طلب النقض والاحالة .

عن هذا المطعن :

حيث أسس قضاة الحكم المطعون فيه قضائهم بكف شغب الطاعن عن محل النزاع على ما يقتضيه الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية وعلى اعتبار ان المستأنف ضده (الطاعن الحالى) هو أجنبى عن المستأنفين وان الحقوق التى يدعيها غير مرسمة وبالتالى فيحجر عليه مشاغبة هولا فى ملكهم ويتعين عليه رفع يده عنه .

وحيث اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ما يلى : كل حق لا يعارض به الغير الا بترسيم بادارة الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم .

وحيث انه وان كان مفهوم عبارة الغير ليس محددا فى مجلة الحقوق العينية رغم استعمال تلك العبارة بكثرة ضمن العديد من بنودها فان المرجع فى استناده المقصود منها هو المفهوم العام المستخلص من عموم هذه المجلة وما اقتضاه الفصلان 240 و 241 من مجلة الالتزامات والعقود فقد اقتضى الفصل الاول ان العقد لا يلزم الا المتعاقدين ولا ينجر منه للغير ضرر ولا نفع الا فى الصور التى نص عليها القانون واقتضى الفصل الثانى ان الالتزامات لا تجرى احكامها على المتعاقدين فقط بل تجرى ايضا على ورثتهم وعلى من ترتب له حق منهم ما لم يصرح بخلاف ذلك الخ . ومؤدى هذا ان الخلفاء العامين للمورث لا يعتبرون من الغير بل انهم أشخاص مكملون لشخصه وان الغير هو من اكتسب حقا على عقار بالاستناد الى الترسيم المدون بالسجل العقارى وقام من جهته بترسيم الحق الذى اكتسبه .

وحيث لا جدال فى قضية الحال فى ان مورث المطعون ضدهم هو الذى باع لمن اشترى منهم الطاعن حسب كتائب مسجلة لم يتم ادراجها بسجلات الملكية العقارية وتأسيسا على ما تقدم بسطه فان أولئك الورثة لا يعتبرون من الغير بالنسبة للمشترى من مورثهم ومن ثمة فلا يمكن الاحتجاج من طرفهم ضد هذا الاخير بعدم ادراج شرائه .

وحيث ان اعتماد محكمة الموضوع على الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية مع كونه غير منطبق على اطراف قضية الحال يعتبر خرقا لاحكام هذا النص يستوجب نقض الحكم المطعون فيه بقطع النظر عن مناقشة المطعن الآخر .

لهذا :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وموضوعا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة صفاقس الابتدائية بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحى الواقعة بدائرتها لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى واعفاء الطاعن من الخطية وترجيع مبلغها اليه .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 16 جوان 1986 عن الدائرة المدنية المتركبة من نائب رئيسها السيد عبد الوهاب بن عامر والمستشارين السيدين عبد الحميد الدرويش ومحمود النخلي بمحضر المدعى العام السيد الهادف بن الاخضر ومساعدة كاتب المحكمة السيد علي السلامى ـ وحرر فى تاريخه .