

قرار تعقيبي مدني عدد 29185

مؤرخ في 11 أبريل 1991

صدر برئاسة السيد الطيب اللومي

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني،

مادة : مدني،

المراجع : الفصل 305 من م ج ع .

مفاتيح : عقار - عقار مسجل - ترسيم - معارضة الغير.

المبدأ :

نص الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ان كل حق لا يعارض به الغير الا من تاريخ ترسيمه بآدارة الملكية العقارية وتأسيسا على ذل فإنه لا عبء بالتائب إن لم تن مدرجة بآدارة الملكية العقارية باعتباره لا يمن الإحتجاج بها على الغير.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي بين حمدة وزينة والفزالي وحليمة ومحمد والعروسي أبناء عمر

- الجيلاني والبشير وحمادي وتركية وصالحة أبناء الخطاب

- الحبيب في حق نفسه وحق أبنائه القصر ناجي ونورة والاسعد والطيب وخالد ضد : ابراهيم والخطوي ومصطفى.

طلعنا في الحكم الاستئنافي الاستعجالي والقاضي بقبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الموضوع بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى.

وبعد الاطلاع على الملاحظات الكتابية للسيد المدعي العام والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد المداولة القانونية :

من حيث الشكل :

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتتها الحكم المنتقد قيام المعقبين بقضية إستعجالية ضد المعقب عليهم عارضين أنهم يملكون مع هؤلاء وعلى الشياخ جميع العقارات المعدة للفلاحة موزع الرسوم العقارية - عدد 93050 وعدد 58052 وعدد 98055 وعدد 98056 وعدد 98057 وعدد 58059 وقد إستبد المطلوبون (المعقب عليهم) بالتصرف فيها بدون مبرر طالبين على ذلك الأساس الحكم إستعجاليا بتسمية مؤتمن عدلي لآدارة المشترك.

وحيث صدر قرار إستعجالي بتاريخ 7 جانفي 1988 تحت عدد 57711 لصالح المطلب فاستأنفه المطلوبون (المعقب ضدهم) فقضت محكمة الاستئناف بحكمها السابق تضمنين نصه بطالع هذا فتعقبه الطاعنون ناعين عليه ما يلي :

المطعن الاول :

مخالفة أحكام الفصل 305 من م ج ع بمقولة أن عقارات النزاع هي رسوم عقارية والحجة العادلة التي قدمها الخصوم وأعتمدتها المحكمة زيادة عن كونه

وحيث نص الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية أن كل حق لا يعارض به الغير إلا من تاريخ ترسيمه بإدارة الملكية العقارية وإبتداء من تاريخ الترسيم.

وحيث أن الطاعنين هم غير بالنسبة للطرف المقابل أي المعقب ضدهم.

وحيث تأسيسا على ذلك فإنه لا عبرة بالكتائب إن لم تكن مدرجة بإدارة الملكية العقارية بإعتبار أنه لا يمكن الاحتجاج بها على الغير لذلك فإنه لا يمكن معارضة المعقبين بما تضمنته الحجة العادلة المدلى بها من قبل خصومهم من تفويت.

وحيث ان الحكم المطعون فيه لما قضي بالصفة المذكورة على أساس إستقلال المعقب عليهم بملكية العقارات استنادا الى الحجة العادلة المدلى بها من طرفهم والغير مدرجة بالسجل العقاري يكون قد أخطأ في تطبيق أحكام الفصل المذكور آنفا وأضحى المطعن والحال ما ذكر وجبها ويتعين الاخذ به.

فيما يتعلق بتحريف الوقائع وضعف التعليل :

حيث اعتبر الحكم المنتقد ان مورث المعقبين قد فوت في مناباته من العقارات بمقتضى الحجة المشار اليها آنفا والحال أنه بالاطلاع عليها يتضح أنها لم تتضمن عدد القطع الواقع التفويت فيها أو ذكر الرسوم العقارية بما يجعل مسألة إنطباقها على محلات التداعي أمرا غير ثابت اضافة الى أنه ورد بها على أن البائع هو عمر بن المكي الطرابلسي الذي هو ليس مورث كافة الطاعنين وإنما هو مورث المعقبين الخمسة الأول في الذكر كما ان المشتري ليس المعقب عليهم أو مورثهم حتى يمكن القول بأنهم استقلوا بالتصرف في العقارات كما جاء بالحكم

لا شيء يفيد أنها تتعلق بالعقارات موضوع النزاع لخلوها من أعداد الرسوم العقارية فهي غير مرسمة بإدارة الملكية العقارية والفصل 305 المذكور ينص صراحة على أن كل حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية لذلك فإن الحكم المنتقد لما اعتمد تلك الحجة يكون قد خرق مقتضيات هذا الفصل مما يجعله عرضة للنقض.

المطعن الثاني :

تحريف الوقائع بمقولة ان المحكمة اعتبرت على ضوء الحجة ان مورث الطاعنين فوت في مناباته من العقارات والحال ان تلك الحجة خالية من أعداد الرسوم إضافة الى أنه بالتأمل فيها يتضح أن المشتري ليس المعقب عليهم أو مورثهم لذلك فهي ليست دليلا على إنتقال الملكية كما أن البائع بها ليس مورث كافة المعقبين خلافا لما ذهب إليه الحكم المنتقد اذ هو عمر الطرابلسي مورث المعقبين الخمسة الأول في الذكر بما يجعل نفى اشتراك الطاعنين فيه مخالفا للحقيقة ومحرفا للوقائع.

المطعن الثالث :

ضعف التعليل بمقولة أنه أهمل الرد على دفعات الطاعنين المتمسك بها لدى الاستئناف والتمثلة في إستبداد المعقب عليهم بالتصرف في العقارات المشتركة ناكرين إشتراك الطاعنين معهم في ملكيتها باستنادهم في ذلك على حجة عادلة إتضح أنها لا تفيد إدعاءهم الملكية دون المعقبين .

فيما يتعلق بخرق القانون :

حيث لا جدال في كون عقارات النزاع هي مرسمة بإدارة الملكية العقارية وقد نصت الرسوم العقارية المدلى بها على اشتراك الطرفين وغيرهم في ملكية العقارات.

المنتقد وإنما هو شخص يدعى خميس الطرابلسي بما
يجعل الحكم المطعون فيه محرفا للوقائع ضعيف
التعليل ويتجه معه نقضه.

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا
وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية الى
محكمة الاستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة
اخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع مالها
المؤمن لمن أمنه.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى
عن الدائرة المدنية الثالثة عشر المتركبة من
رئيسها بالنيابة المستشار السيد الطيب
اللومي والمستشارين السيدين محمد المنصف
الزين ومحمد قراصة بمحضر المدعي العام
السيد عبد الحفيظ مفتاح وبمساعدة كاتبة
الجلسة السيدة سعيدة الحمدي. وحرر في
تاريخه.