

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 21
نوفمبر 1996 بواسطة الأستاذ عبد الله الأحمدني نيابة
عن عويشة.

ضد : الشركة القومية لاستغلال وتوزيع المياه بنابل في
شخص ممثلها القانوني.

طعنا في الحكم المدني عدد 19248 الصادر في
15 فيفري 1998 عن محكمة الاستئناف بتونس
والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا
وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنفة
بمعلوم الخطية المؤمن وحمل المصاريف القانونية
عليها وإلزامها بأن تؤدي للمستأنف ضدها مائتي دينار
أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن هذه الدرجة.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة
للمعقب ضدها في 16/12/1996 بواسطة عدل التنفيذ
بقرمبائية رفيق بو تحت عدد 36847.

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه وعلى
بقية الوثائق التي أوجب الفصل 185 من م.م.ت.
تقديمها وعلى تاريخ إيداعها بكتابة المحكمة في 18
ديسمبر 1996.

وبعد الاطلاع على ملحوظات المدعي العام
الكتابية والاستماع لشرحها بالجلسة والرامية إلى طلب
قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

المادة : حقوق عينية.

مراجع : الفصل 305 من م.ح.ع.

مفاتيح : اشهار عقاري، عقار مسجل، قسمة، رسم
عقاري، غير، خلف بوجه عام.

المبدأ :

(1) إن المشرع التونسي إختار نظام الإشهار العيني
الذي يعتمد على إشهار العقار كوحدة بذاته وفرض
تبعاً لذلك إقامة رسم عقاري لكل عقار يحمل اسمه
وعدده الرتبي ومساحته ومثاله منذ نشأته بموجب
حكم بالتسجيل صادر عن المحكمة العقارية. كما
فرض ترسيم أي حق متعلق بذلك العقار من شأنه
إحداث تغيير عليه ليتمكن الإحتجاج بذلك على الغير
عملاً بأحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق
العينية.

(2) إن الغير عامة هو كل من كان أجنبياً عن دائرة
التعاقد ولم يشارك فيها لا بنفسه ولا بواسطة من
كانت له نيابة صحيحة عنه وعليه فليس من قبيل
الغير بهذا المعنى الأشخاص الذين إنجر لهم الحق
من المعاقدين ومنهم الخلفاء بوجه عام وتأسيساً
على هذا المبدأ فإن العقد يتقيد به من باشره

وبعد الاطلاع على كافة الأوراق والمداولة القانونية :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه الشكلية لذلك اتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتتها القرار المطعون فيه والأوراق التي اعتمدها قيام المدعية عويشة المعقبة الآن عارضة أن على ملكها العقار المسمى صليحة 101 موضوع الرسم العقاري عدد 517927 تونس والكائن بمشيخة الحمامات مساحته 46 ارا و 89 صنتيارا من القطعة عدد 410 وكذلك العقار المسمى سلوى موضوع الرسم العقاري عدد 510024 تونس 2 المتكون من القطعة 14 الذي تبلغ مساحته 21 ارا والعقار المسمى فطومة 87 موضوع الرسم العقاري عدد 510028 تونس 2 المتكون من القطعة عدد 15 ومساحتها 16 ارا و 97 ص وبعد إتمام القسمة بينها وبين شقيقاتها امتازت المدعية بمنابها من القطعة عدد 419 والذي وضعت بها شركة توزيع المياه قناة المياه بدون وجه قانوني وقد أقر هذا بالمدعية وجعل كامل القطعة غير صالحة للاستعمال وعليه فيجب تطلب تكليف خبير لتشخيص المضرة الحاصلة لها من جراء وضع الحلقود وسط العقار وتقدير قيمة ذلك والحكم بما ينتج الاختبار.

وبعد استيفاء الإجراءات قضت محكمة قرمبالية الابتدائية بتاريخ 1993/7/5 تحت عدد 14425 بعدم سماع الدعوى وحمل مصاريفها على القائمة بها

وتغريمها لفائدة المطلوبة بمائة دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

فاستأنفت المحكمة ضدها عويشة.

وبعد الترافع قضت محكمة الدرجة الثانية بالتقرير حسب نص الحكم المبين أعلاه استنادا إلى أن مسألة استحقاق العقار بالنسبة للطرفين غير ثابتة باعتبار أن كلا منهم تمسك وثيقة تملك خاصة وإن حكم القسمة الذي بيد المدعية والمستأنفة لا يمكن معارضة المستأنف ضدها به باعتبارها لم تكن طرفا في حين أنه يمكن معارضة المستأنفة بعقد البيع الذي تمسكه المستأنف ضدها باعتباره صادرا عن مورثها وذلك طبقا لأحكام الفصل 241 من م.م.ح.ع. لذلك فإن الادعاء بحصول المضرة غير وجيه طالما أن استحقاق العقار متنازع في شأنه بين الطرفين.

فتعقبته الطاعنة ناسبة له :

أولا - خرق الفصل 123 من م.م.م.ت. وتحريف الوقائع :

إن أن الحكم المطعون فيه بين قضاءه على عدم ثبوت مسألة الاستحقاق بين الطرفين في حين أن الحالة الاستحقاقية للعقار غير غامضة ما دام العقار مسجلا والمعقبة تملك جانبا منه.

ثانيا - سوء تطبيق الفصل 305 من م.م.ح.ع. :

باعتبار أن العقار مسجل ولا يمكن معارضة الغير بأي حق ما لم يكن مرسما بالسجل العقاري وبما أن المعقب ضدها لم ترسم شرائها فإنه لا يمكن معارضة المعقب به.

ثالثاً : فقد ثبت من حكم القسمة أن تواجد القناة بمقسم المعقبة غير قانوني والحق بها ضرراً جسيماً وهو ما أكدته محكمة الدرجة الأولى غير أنها لم تستخلص النتائج القانونية من ذلك مما يتجه معه النقص والإحالة.

المحكمة

عن المطاعن الثلاثة مجتمعة لتدخلها واتحاد وجه القول فيها :

حيث أن المشرع التونسي اختار نظام الإشهار العيني الذي يعتمد على إشهار العقار كوحدة بذاته وفرض تبعاً لذلك إقامة رسم عقاري لكل عقار يحمل اسمه وعدده الرتبي ومساحته ومثاله منذ نشأته بموجب ترسيم حكم بالتسجيل صادر عن المحكمة العقارية كما فرض ترسيم أي حق متعلق بذلك العقار من شأنه إحداث تغيير عليه ليتمكن الاحتجاج بذلك على الغير حسب أحكام الفصل 305 من م.ح.ع.

وحيث أن الغير عامة هو كل من كان أجنبياً عن دائرة التعاقد ولم يشارك فيها لا بنفسه ولا بواسطة من كانت له نيابة صحيحة عنه وعليه فليس من قبيل الغير بهذا المعنى الأشخاص الذين انجر لهم الحق من المتعاقدين ومنهم الخلفاء بوجه عام وتأسيساً على هذا المبدأ فإن العقد يتقيد به من باشروه أصالة أو بطريق النيابة الصحيحة ويسري مفعوله على الورثة باعتبارهم ليسوا غيراً.

وحيث اتضح بالاطلاع على الوقائع الثابتة بالملف ولا نزاع فيها بين الطرفين أن المعقب عليها اشترت من مورث الطاعنة مساحة تساوي 264 متراً مربعاً من موضوع الداعي وذلك بتاريخ 25 جوان 1976 حسب

الكتب المضاف للملف وهي المساحة المتداعي في شأنها.

وحيث أن الطاعنة ما دامت لا تنازع في صحة كتب البيع فإنه ليس لها أن تتمسك بصفة الغير تجاه خصيمتها المشتريّة علاوة على أنها تتمسك بامتيازها بمحل الداعي بموجب حكم لم يقع إدراج مضمونه بالرسم العقاري الأمر الذي يلغي إمكانية الاحتجاج به على المعقب ضدها.

وحيث بعد يتصفح القرار المخدوش فيه إن المحكمة التي أصدرته بعد استعراض لوقائع القضية وأدلتها وأقوال الطرفين ودفعاتهما انتهت إلى أن عقد شركة المعقب عليها يمكن الاحتجاج به على الطاعنة دون حكم القسمة الذي لا يمكن الاحتجاج به على المعقب عليها وبذلك تكون قد طبقت القانون تطبيقاً سليماً دون خطأ أو تحريف أو ضعف في التعليل مما يستوجب رد انطعن.

ولهذه الأسباب وعملاً بما تقدم :

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 12/3/1998 عن الدائرة الأولى المدنية المترتبة من رئيسها السيد الباشا البجار وعضوية المستشارين السيدين محمد بوبكر ويلي بربيرو وبحضور المدعي العمومي السيد حمزة ميلاد وبمساعدة كاتبه الجلسة السيدة جميلة مسعود.

وحرر في تاريخه