

مؤرخ في 12 اكتوبر 1978

صدر برئاسة السيد عبد العزيز البجيرى

المبدأ :

- مفهوم الغير في الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية هو المنجر له حق بوجه خاص - اما الورثة المنجر لهم حق بوجه عام فليسوا بغير ويمكن مغاضتهم بالحق الذى التزم به مورثهم ولو لم يتم ترسيمه بدفتر الملكية العقارية (الفصل 241 من مجلة العقود والالتزامات)

نصه :

الحمد لله وحده ،

اصدرت محكمة التعقيب القرار التالى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الاستاذ صالح الورارى المحامى لدى محكمة التعقيب فى I سبتمبر 1978 نيابة عن جميلة بنت محمد والسيدة بنت يوسف وتدعى مباركة ورجب بن خذر ومصطفى بن محمد الصالح بن خذر ضد ربح ومحبوبة ودليلة وعزيزة بنات محمد بن عرفة وهنية بنت يوسف بن خذر .

طعنا فى القرار المدنى الاستثنافى عدد 82 الصادر من محكمة الاستئناف بالكاف فى 29 جوان 1978 والقاضى باقرار الحكم الابتدائى واجراء العمل به وتخطئة المستانفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن وعلى القرار المطعون فيه وكافة الاجراءات .

وبعد الاطلاع على تقرير السيد المدعى العمومى لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحه بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية .

من ناحية الشكل :

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

ومن جهة الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالقرار المطعون فيه ان المعقب ضدهم كن قمن ضد الطاعنين لدى المحكمة الابتدائية بالكاف بقضية مدنية رسمت تحت عدد 2084 بتاريخ يوم 8 فيفري 1975 مدعيات انهن يملكن بالاشتراك على الشياخ بمعية المدعى عليهم جميع العقار المسجل تحت عدد 787234 وبما ان الاشتراك على الشياخ اضر بحقوقهن يطلبن تكليف خبير تشخيص المشترك ثم الحكم بقسمته ان كان قابلا لها او تصفيته للبيع وتوزيع ثمنه بين المستحقين واجاب المدعى عليهما رجب والسيدة بانهما اشتريا البعض من المشترك من مورث الطرفين بمقتضى حجتين عادلتين مؤرختين فى 2I مارس 1972 وفى 5 افريل 1975 وطلبا اخراج مشتراهما من موضوع التداعى .

وبعد اجراء الابحاث اللازمة قضت المحكمة بتصفيق العقار المدعى فيه للبيع طبق الاجراءات القانونية وقسمة ثمنه على المستحقين حسب انصبتهم فى الاستحقاق ورفض دعوى الدخيل رجب . فاستأنفه المدعى عليهم وقضت محكمة الاستئناف بالتقرير وهذا الحكم هو محل الطعن الآن :

وحيث تعقبه الطاعنون وطلبوا نقضه لعدة اسباب منها الخطأ فى تطبيق القانون ذلك لان القرار المطعون فيه اعتبر ان شراء الطاعنين مصطفى والسيدة المدعوة مباركة لا يمكن الاحتجاج به على الغير لعدم ترسيمه بالسجل العقارى والحال ان المعقب ضدهم ليسوا بغير على معنى الفصل 24I مدنى اذ ان الشراءات المحتج بها قد انجرت للطاعنين من مورث الطرفين .

عن هذا الطعن :

حيث اقتضى الفصل 24I من مجلة الالتزامات والعقود ان (الالتزامات لا تجرى احكامها على المتعاقدين فقط بل

تجرى ايضا على ورثتهم وعلى من ترتب له حق منهم ما لم يصرح بخلاف ذلك او يستنتج من صيغة الالتزام بمقتضى العقد او القانون) .

كما اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ما يلى : « كل حق لا يعارض به الغير الا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية ابتداء من تاريخ ذلك الترسيم » .

وحيث يؤخذ من هذين النصين القانونيين ان الحقوق العقارية الغير مرسمة لا يعارض بها الغير فقط وهو المنجر له حق بوجه خاص اما الاشخاص المنجر لهم حق بوجه عام مثل الورثة فانه لا يمكن لهم معارضة الحقوق المنجرة من مورثهم ولو لم يتم ترسيمها بدفتر خانة الملكية العقارية وذلك نظر لحلولهم محل مورثهم قانونا فيما عليه من الالتزامات وما له من الحقوق .

وحيث يتبين من اسانيد القرار المطعون فيه انه اعتبر ان شراء الطاعنين لا يمكن الاحتجاج به على المعقب ضدهم باعتبارهم غيرا وذلك لعدم ادراجه بالسجل العقارى وعلل وجهة نظره فى هذا الشأن بالقول : « حيث انه من المسلم به فقها وقضاء ان الشراءات الخاصة بالعقارات المسجلة لا يمكن الاحتجاج بها الا اذا وقع ادراجها بالسجل العقارى وما دام المستانفان مصطفى ومبروكة (الطاعنة السيدة) لم يقدموا ما يثبت ادراج الشراءات المدعى بها فان المحكمة لا ترى وجاهة فى كل ما تمسكا به وفقا لاحكام الفصل 308 من مجلة الحقوق العينية » .

وحيث انه متى تبين انه من الثابت الذى لا جدال فيه بين الطرفين ان شراء كل من الطاعنين مصطفى والسيدة

المطلوب اخراجه من موضوع التداعى انما قد انجر لهما من مورث الطرفين وانه بذلك يعتبر من الحقوق المنجرة بوجه عام التى ينسحب مفعولها على الورثة وان المعقب ضدهم الذين هم من ورثة البائع لا يعتبرون غيرا حسبما سلفت الاشارة اليه وتأسيسا على ذلك فان القرار المنتقد لما اعتبر ان شراء الطاعنين المذكورين لا يمكن الاحتجاج به على المعقب ضدهم لعدم ترسيمه بالسجل العقارى باعتبارهم غيرا يكون قد جاء مخالفا لاحكام الفصل 241 من مجلة العقود والالتزامات ومسيئا لتطبيق الفصل 308 من مجلة الحقوق العينية الذى لا مجال لتطبيقه فى موضوع قضية الحال اذ مناط تطبيقه انما يتعلق بالحقوق المترتبة على العقار فى تاريخ تسجيله لا الحقوق الطارئة بعد التسجيل مثلما هو الامر فى قضية الحال وحينئذ فان مستند الطعن فى طريقه ويتعين قبوله .

لذا وبدون حاجة لمناقشة بقية الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف لاعادة النظر فيها من جديد بهيئة اخرى وارجاع معلوم الخطية لمن امنه .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 12 اكتوبر 1978 عن الدائرة الثانية المتألفة من رئيسها السيد عبد العزيز البحيرى والمستشارين السيدين الهادى بن ابراهيم ومحمد عبد المومن بمحضر المدعى العمومى السيد عبد العزيز الشابى والسيد الهادى المتنهى كاتب المحكمة وحرر فى تاريخه .