قرار تعقيبي مدني عدد 29414

مؤرخ في 11 أفريل 1991

صدر برئاسة السيد الطيب اللومي

نشرية : محكمة التعقيب، القسم المدني.

مادة : عيني.

المراجع : الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية.

مفاتيح : حق، حق عيني، معارضة الغير، تاريخ الترسيم، ادارة الملكية العقارية..

المبدأ :

- اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ان كل حق لا يعارض به الغير الا من تاريخ ترسيمه بادارة الملكية العقارية.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بين محمد ضد المكي طعنا في القرار الاستعجالي القاضي بنقض الحكم الابتدائي والزام المستأنف ضده بالخروج من محل النزاع لعدم الصفة.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة الرامية الى رفض المطلب والحجز والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية واتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المطعون فيه والوثائق المظروفة بالملف ان المعقب ضده كان عرض لدى المحكمة الابتدائية بقرنبالية انه كان سلم للطاعن حسب عقد مغارسة مبرم بحجة عادلة في 14 افريل 1970 قطعة ارض بيضاء بعلية تمسح حوالي 30 هكتارا من منابه من القطعة المضبوطة لدى لجنة مسح الاراضي بمشيخة تازغران تحت عدد 1156 حرف «ب» والتابعة للعقار المسمى «محرزية 19» موضوع الرسم العقاري عدد 15618 تونس س2 والكائن بمشيخة تازغران بمدينة منزل تميم ويحد تلك القطعة موضوع المغارسة قبلة ارض على ورثة محمد بنم المكي وشرقا ارض علي المكي الصغير ومن معه وجوفا ارض الشاذلية والمكية شقيقتها وغربا ارض الحاج المكي بن جابر ومعاوية بن عياد ملاحظا ان الطاعن لم يف بالتزاماته طبقا للشروط المبينة بالعقد فترك الارض مهملة واقتصر على غراسة ثلاثة واربعين اصل زيتون تركها في حالة اهمال لا يتجاوز ارتفاء اغلبها خمسين صنتمتر على وجه الارض وقد طلب من المحكمة الابتدائية بقرنبالية تحت عدد 12092 الحكم بفسخ كتب المغارسة وارجاع الارض اليه.

فقضي بعدم سماع الدعوى في افريل 1988 الا انه وقع نقض ذلك الحكم استئنافيا والحكم بالفسخ وذلك بالقرار عدد 85577 المؤرخ في 18 ديسمبر 1989 وقد تم اعلام الطاعن به بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ رشيد الدرزي حسب رقيمه عدد 25243 المؤرخ في 5 جوان 1990 مضيفا ان الفسخ يقتضي اخراج هذا الاخير من العقار موضوع المغارسة وهو لم يتعرض له القرار المذكور الامر الذي اصبح معه هذا الاخير يتصرف في العقار بدون صفة طالبا اخراجه على هذا الاساس.

فقضت هذه المحكمة برفض المطلب فاستأنفه

المعقب ضده طالبا نقضه على اساس ان النزاع المتعلق بتنفيذ الطاعن لواجباته التعاقدية قد اتصل به القضاء وان اثارته من جديد لدى القضاء الاستعجالي لا يجعل النزاع ماسا بالاصل.

فقضت محكمة الدرجة الثانية بالقرار المشار اليه أنفا فتعقبه الطاعن طالبا نقضه على اساس المطعنين التاليين :

أولا : خرق القانون بمقولة انه وقع التمسك بتجرد الدعوى واحكام الفصلين 305، 308 من م.ح.ع. والفصلين 70، 201 من م.م.م.ت. سيما وان النزاع ماس بالاصل كما ان ركن التأكد مفقود.

ثانيا : ضعف التعليل بمقولة ان القرار المطعون فيه لم يتعرض الى كل الدفوعات ولم يرد عليها بتعليل مستساغ.

عن المطعن الاول :

حيث جاء في القرار المطعون فيه «ان هذا الدفع غير وجيه اذ الفصل 305 من م.ح.ع. قد اقتضى ان كل حق لا يعارض به الغير الا من تاريخ الترسيم بادارة الملكية العقارية في حين انه في قضية الحال فان المستأنف ضده هو معاقد المستأنف وبالتالي فهو ليس بغير حتى يمكن له التمسك بمثل هذا الدفع».

وهو تطبيق سليم للقانون لا يشوبه شائبة واتجه والحالة رفض هذا الفرع من المطعن.

وحيث انه في خصوص التمسك بعدم توفر شرطي التأكد وعدم المساس بالاصل فقد جاء بالقرار المطعون فيه : «انه صدر حكم نهائي قاض بفسخ عقدة المغارسة المبرمة بين الطرفين المتنازعين وان المستأنف ضده بعد صدور الحكم المذكور يشغل محل النزاع بغير صفة الأمر الذي يجعل استمراره على البقاء من شأنه ان يضر بحقوق المستأنف مما اتجه معه وضع حد».

وهو تعليل مستساغ فقها وقانونا وطبق الفصل 201 من م.م.م.ت. تطبيقا سليما واتجه والحالة تلك رفض هذا الفرع من المطعن كذلك.

عن المطعن الثاني :

حيث اوجبت الفقرة الثالثة من الفصل 185 من م.م.ت. انه رعلى الطاعن توضيح نوع الخلل المقصود من الطعن وتحديد مرماه وماله من مؤيدات.

وحيث ان النعي على القرار المطعون فيه بضعف التعليل بدعوى انه تعرّض بالرد على تلك الدفوعات التي اثارها الطاعن لدى محكمة القرار المنتقد دون بيان تلك الدفوع يجعل الطعن في الحكم غير وجيه واتجه والحالة تلك تجاوزه.

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 11 افريل 1991 عن الدائرة المدنية الثانية المتركبة من رئيسها السيد الطيب اللومي والسيدين المستشارين عياد الترجمان ومحمد رؤوف المراكشي بمحضر السيد المدعي العام صلاح الدين الدرويش وبمساعدة كاتب المحكمة السيد يوسف بوقصة وحرر في تاريخه.