قرار تعقيبي مدني عدد 34837
مؤرخ في 17 ماي 1995
صدر برئاسة السيد محمد المختار النيفر

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

مـــادة : عيني.

المراجع : الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية.

مفاتيح : عقار، شغب، عقد غير مرسم، ضرورة الترسيم، معارضة الغير.

المبـــدأ :

اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية أن كل حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ترسيمه ممّا يجعل محكمة القرار المطعون فيه قد خالفت أحكام هذا الفصل لما قضت بكف الشغب بناء على عقد غير مرسم.

نـصـه :

الحمد للّه وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 18 جوان 1992 من الأستاذ نور الدين الجربي في حق ورثة مبروك بن جلاب وهم ابنه محمد وأرملته شلبية الجلاصي ومن مهذب الجلاصي.

ضد : الشيد بن محمود الحزامي محاميه الأستاذ الشعباني.

طعنا في الحكم الاستئنافي عدد 1028 الصادر عن المحكمة الابتدائية بأريانة بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي التابعة لها في 18/ 3/ 1992 وذلك بقبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي واجراء العملية.

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن المضمنة في 17 جويلية 1992 والمبلغة في 17 جويلية 1992 بواسطة عدل التنفيذ السيد فتحي جيلة حسب محضره عدد 4614 وعلى بقية الوثائق التي أوجب الفصل 185 من م.م.م.ت تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة.

وبعد المفاوضة طبق القانون :

من حيث الشكل :

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

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها الحكم المنتقد قيام المعقب عليه لدى محكمة ناحية أريانة ذاكرا أنه اشترى أرضا من ديوان احياء أراضي مجردة تمسح 14 هكتارا و36 آرا و8 صنتيارا مستخرجة من الرسم العقاري عدد 82136 إلا أن المعقبون قد شاغبوه في القطعتين ذو 6 وقد أثبت الخبير المنتدب بإذن على عريضة ذلك لذا يطلب الحكم بكف شغبهم.

وبعد اتمام الاجراءات قضت المحكمة لصالح الدعوى وذلك بكف شغب المعقبين وإلزامهم برفض أيديهم على الأرض موضوع النزاع فاستأنفوا الحكم ذاكرين بأن أحد شروط الدعوى الحوزية مختل هو القيام في ظرف عام وبعد الترافع قضت المحكمة بالحكم المبين بالطالع بناءا على أن الحوز لا يمضي في العقارات المسجلة مهما طال فتعقبه الطاعنين ناسبين له :

المطعن الأول : خرق أحكام الفصلين 51 و57 من م.م.م.ت :

ذلك أن المعقب عليه ليس بيده إلا عقد إسناد يفيد الملك في حين أن المعقبين لهم شهادة تحويز مما يجعل دعوى المعقب عليه في أساسها هي دعوى استحقاقية لا دعوى كف شغب وان البحث وراء أسبقية الكتبين تتعلق بثبوت الحق الملكي وهو ما يناقض صريح عبارة الفصل 57 من م.م.م.ت ويخرج القضية عن إطار الفصل 51 من م.م.م.ت.

المطعن الثاني : سوء تطبيق الفصلين 54 من م.م.م.ت و307 من م.م.م.ت :

ذلك أن المعقب عليهم أنفسهم اعترفوا بحصول الشغب منذ خمس سنوات مما يجعل القيام قد حصل بعد أجل العام المحدد بالفصل 54 المذكور وقد ردت المحكمة على ذلك باعتبار أن العقار مسجل والحال أن عقد المعقب عليه غير مرسم بالرسم العقاري مما يجعل دفعه في غير طريقه طالما أن المعقب عليه له حجة إسناد غير مرسمة والمعقبون لهم حكم استئنافي عدد 12997 القائم مقام حجة شراء لذلك فإن الحكم في غير طريقه وطلب النقض.

عن المطعنين معا :

حيث ثبت بالاطلاع على الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها أن المعقبين ينازعون في ملكية الأرض موضوع الخلاف مستندين الى شهادة حوز والى حكم استحقاقي في حين اعتمد المعقب عليه على حجة اسناد لم يقع ترسيمها بدفتر الملكية العقارية مع وجود قيد احتياطي لفائدة مورث المعقبين مدرجة بشهادة ملكية العقار.

وحيث اقتضى الفصل 305 من م.ح.ع أن كل حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية وابتداءا من تاريخ ترسيمه مما يجعل المحكمة قد خالفت أحكام الفصل المذكور وقضت بكف الشغب بناء على عقد غير مرسم ويتعين والحالة ذلك نقض الحكم المطعون لإعادة النظر فيه مجددا.

لذا :

قرّرت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية الى المحكمة الابتدائية بأريانة لإعادة النظر فيها من جديد بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها اليهم.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في الدائرة السادسة عشر متألفة من رئيسها السيد محمد المختار النيفر والمستشارين السيدين المختار بن الشيخ أحمد والسيدة رفيقة بن عيسى وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد محمد علي منصور ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة وسيلة داسي.

وحرّر في تاريخه