قرار تعقيبي مدني عدد 35794
مؤرخ في 8 مارس 1995
صدر برئاسة السيد محمد المختار النيفر

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

مـــادة : عيني.

المراجع : الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية.

مفاتيح : عقار مسجل، كف شغب، ترسيم المشتري، طور إستئنافي، آثار الترسيم، حق المعارضة.

المبـــدأ :

الترسيم بالسجل العقاري يكسب المشتري حق معارضة الغير طبق أحكام الفصل 305 وما بعده من مجلة الحقوق العينية وإن الترسيم ليس بعملية إدارية تقوم فيها مصالح الملكية العقارية بمراقبة مدى إنطباق الشراء بل هو عمل دقيق وقانوني يكسب صاحبه كامل الحقوق على العقار ولا يمكن الطعن فيه إلا بإجراءات خاصة.

نصـــه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 1 سبتمبر 1992 من الأستاذ محمد الناصر الاينولي في حق المكي بن الحاج العربي بالحاج محمد العشي.

ضد :

بية وخديجة بنتي ميمون بن البشير الحنيفي محاميهما الأستاذ يوسف الغزواني.

طعنا في الحكم الاستئنافي الصادر عن المحكمة الابتدائية بجندوبة بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي تحت عدد 3630 في 18 ماي 1992 والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بعد سماع الدعوى.

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن المضمنة في 1 أكتوبر 1992 والمبلغة في 30 سبتمبر 1992 بواسطة عدل التنفيذ السيد محمد الفاضل الزواوي حسب محضره عدد 11310 والرد عليها 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 القرار المنتقد قيام المعقب لدى محكمة الناحية ببوسالم ذاكرا أنه يتصرف في جميع العقار المسجل بدفتر الأملاك العقارية تحت عدد 155113 المعروف باسم عين الزعفر الكائن بالكيلومتر 10 غربي بوسالم وهو على ملكه وعلى ملك أشخاص آخرين وهو يتصرف فيه لوحده برضاهم وفي بداية جانفي 1991 قامت المعقب عليهما بالاستحواذ على جزء من العقار وقامتا بحراثته وبما أن قضايا الشغب مكن القيام بها من طرف أحد الشركاء لذلك يطلب انتداب خبير في قيس الأراضي لتطبيق شهادة الملكية ثم الحكم برفع

يدهما على محل النزاع فصدر الحكم ابتدائيا بكف شغب المعقب عليهما عن محل النزاع المشخص بتقرير الاختبار المجرى بواسطة الخبير السيد علي المرزوقي وإلزاميهما برفع يدهما عنه فاستئنافتا الحكم المذكور ذاكرتان بأنهما ليستا أجنبيتين عن أرض النزاع بل هما شريكتان فيه حسبما تفيد شهادة الملكية المضافة.

وبعد الترافع في القضية قضت المحكمة بالحكم المبين بالطالع بناء على أن المعقب عليهما قد أدرجا مشتراهما بالسجل العقاري وقدمتا لدى طور الاستئناف ما يفيد ذلك فتعقبه الطاعن ناسبا له :

المطعن الوحيد : مخالفة الوقاع والقانون :

بمقولة أن الاختبار المجرى قد أكد أن عقد شراء المعقب عليهما لا ينطبق على أرض النزاع وان إدراجهما لهذا العقد بعد صدور الحكم الابتدائي هو عملية إدارية لا تقوم فيها مصالح الملكية العقارية بمراقبة مدى انطباق حجة الشراء وان الدعوى هي دعوى حوزية والعبرة فيها هو الحوز المادي الذي هو الى جانب المعقب وانه لا شيء يمنع من رفع دعوى شغب لشريك على شريكه وان الفصل 58 ع اقتضى أن حالة الإشاعة لا تمنع من التصرف من المشترك بقدر حاجته وان الحكم المطعون فيه لم يحقق ان ما استولت عليه المعقب عليهما يوازي منابهما وكان على المحكمة إعادة تكليف خبير لتحقق ذلك خاصة وان الخبير الأول ذكر بأن المشرى لا ينطبق على محل النزاع لذلك يطلب النقض.

عن الدفع الشكلي :

المقدم من طرف الأستاذ يوسف الغزواني والمتعلق ببطلان اجراءات التبليغ للمعقب ضدها الأولى بية.

حيث بالاطلاع على محضر التبليغ لمستندات التعقيب المشار إليها أعلاه يتّضح أن المسماة فاطمة البلطي صاحبة بطاقة التعريف عدد 2595320 قد قبلت محضر التبليغ في حق المعقب عليهما المرأتين بية وخديجة ولم يبد أي احتراز ولم تعلم العدل المنفذ بوفاة المعقبة الأولى مما يجعل التبليغ صحيحا لعدم علم المعقب بوفاة إحدى خصومه وهي المعقب ضدها فيه.

عن المطعن الوحيد :

حيث بالاطلاع على الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها يتّضح أن المعقب قد طلب كف شغب المعقب عليهما في أرض النزاع فقضت محكمة الناحية لفائدته لعدم ترسيم المعقب عليهما لمشتراهما بالسجل العقاري وهو ما تم فعلا أثناء الطور الاستئنافي.

وحيث أن الترسيم بالسجل العقاري يكسب المشتري حق معارضة الغير طبق أحكام الفصل 305 وما بعده من مجلة الحقوق العينية وان الترسيم ليس بعملية إدارية لا تقوم فيها مصالح الملكية العقارية بمراقبة مدى انطباق الشراء بل هو عمل رفيق وقانوني يكسب صاحبه كامل الحقوق على العقار ولا يمكن الطعن فيه إلا بإجراءات خاصة.

كما أن حوز المعقب عليهما لم يتسلط إلا على جزء مساحته 4 هك و80 آرا وهي مساحة لا تتجاوز منابهما مما يجعل الحكم المطعون فيه قد أحسن تطبيق القانون ولم خرق الوقائع كان سليم المبنى ويتعين رفض المطعن.

لذا :

قرّرت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن بعنوان خطية.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى عن الدائرة السادسة عشر متألفة من رئيسها السيد محمد المختار النيفر والمستشارين السيدين المختار بن الشيخ أحمد ورفيقة بن عيسى وبحضور ممثل النيابة العمومية السيد محمد علي منصور ومساعدة كاتبة المحكمة السيد نرجس دبش.

وحرّر في تاريخه