قـرار تعقيبـى مدنـى عـــدد 1114

مـــؤرخ فـــــى 13 مـــــارس 1979

صـادر برـرئاسـة السيد محمـد الصالح رشاد

المبـــدأ :

ـ كل حق لم يقع ترسيمه بالسجل العقـارى لا يعارض بـــه الغيـر ـ وليس لاى كـان التمسك بالحوز مهما طالت مدته فـى عقار مسجـل (الفصـل 305 ـ 307 مـن مجلـة الحقوق العينية)

نصـــه :

الحمد لله ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتـــى :

بعد الاطلاع علـى مطلب التعقيب الذى قدمه فـى 10 ديسمبـر 1976 الاستاذ عبـد القادر التعبورى نيابة عن محمد زروق وحسن القطارى ضد توفيق بن عبد السلام بن رمضـان طعنا فى الحكم عدد 5067 الصـادر فى 17 نوفمبر 1976 من المحكمـة الابتدائية بتونس بوصفهـا محكمـة استئناف لاحكـام محاكم النواحـى التابعة لها باقرار حكم البداية القاضى بكف شغب المدعى عليهـا المعقبين ـ علـى عقار الطالب المعقـب عليـه موضوع الرسم العقارى عدد 58647 واخراجهمـا منـه وتغريمهما للمدعى بعشرة دنانير ورفض طلب الاذن بالتنفيذ الوقتى

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن والرد عليها وعلى الحكم المنتقد وجميع الوثائق الوارد بوجوب تقديمهـا الفصـل 185 مـن مجلـة المـرافـعـــات المـدنيـــة والتجارية .

وبعـد الاطلاع على ملحوظـات الوكالـة العامة لدى محكمة التعقيب والاستماع لشرحها بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية .

من حيـث الشكـل :

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

ومن جهـة الاصـــل :

حيث تفيد وقائع القضية كمـا اثبتهـا القرار المنتقد والاوراق التى انبنى عليها قيام المعقب عليه لدى حاكم ناحية تـونس طالبـا الحكم بكف شعب المعقبين عـن قطعـة الارض الكائنـة بشارع محمد الخامس موضوع الرسم العقارى عدد 58647 والزامهما بالتخـلى عـنـهـا واجاب المطلوب بانهما كانا اشتريا موضوع النزاع فى 5 مارس 1963 من مالكه الاصلى كوهين صولال بمقتضى وعد التزام بالبيع تحوزوا بموجبه بالارض واقاما عليهـا بناءات وتجهيـزات يفوق ثمنهـا ثمن العقار وقد قبض البائع معظم ثمن البيع ثم غادر تراب الجمهورية فجـأة وانقطعت أخباره الى يوم 20 سبتمبر 1974 اذاك قام ورثة البائع المذكـور بقضيـة ضد المعقبين فى الخروج من المحل لعدم الصفة تمت بالرفض فقام المعقبان بدورهما بقضية فى الاصل مطالبين الورثة باتمام البيع وهى ما زالت منشورة وبعد اتمام الاجراءات صدر الحكم لفائدة الدعوى على النحو المبين آنفا فاستأنفه المحكوم عليهما فتقرر .

وحيث تعقب الطاعنان هذا القضاء وطلبا نقضه ناعيين عليـه الخطا فى تطبيق القانـون وضعف التعليل بمقولة ان ادراج كتب الشراء بالسجل العقارى يفيد التحوير الا ان هذا التحوير لم يتم بالنسبة للمعقب ضده ولا للبائعين لـه ضرورة ان المالك الاصلـى تنازل عن هذه الحيازة لفائدتهما منذ 1963 على ان النزاع فى الواقع موضوعـه صحة البيـع الثانى من عدمها ثم ان الحكم المنتقد لمـا قضى بكف الشغب فكأنـه قضى بتحويز المعقب عليـه والحـال ان قضية اتمام البيع ما زالت مطروحـة علـى المحكمـة هذا بالاضافـة الى ان الحكم المذكـور أهمل الرد على ما اثاره المعقبون بخصوص الحوز المادى .

عن المطعن بجميع فروعـــه :

حيث أقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ان كل حق لم يقع ترسيمـه بالسجل العقارى لا يمكـن ان

يعارض به الغير كما نصت الفقرة الاولى من الفصل 307 من نفس المجلة انه ليس لأى كان ان يتمسك بالحوز مهما طالت مدته فى عقار مسجل .

وحيث يتضح من مراجعة الحكم المنتقد ان الطاعنين لم يرسما الحق الذى يدعيانه بالسجل العقارى ومن ثمة فلا حق لهما فى أن يعارض به المعقب عليه وبالتالى فلا يمكنهما التمسك بالحيازة المادية مهما كانت مدتها عملا بأحكام الفصلين المذكورين .

وحيث يتضح من جهة اخرى ان الحكم المعقب تولى الرد على الدفع الماثل فى ضرورة ارجاء النظر فى القضية لوجود قضية فى اتمام البيع بأن هذه القضية الاخيرة لا تتعارض مع قضية الحال باعتبار ان صبغتها حوزية ولا مساس لها بالاصل .

وحيث يترتب على ذلك أن الحكم المطعون فيه لما قضى بالصورة المذكورة يكون قد برر قضاءه تبريرا قانونيا كافيا ولم يشبه ضعفا او قصورا فى التعليل واتجه حينئذ رفض المطعن بفروعه .

ولذا :

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

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 13 مارس 1979 عن الدائرة المتألفة من رئيسها السيد محمد الصالح رشاد والمستشارين السيدين الهادى بن ابراهيم والبشير بكر بمحضر المدعى العام السيد الجلسة السيد الهادى المتهنى وحرر فى تاريخه .