قرار تعقيبي مدني عدد 22690

مـــؤرخ فـــي 28 مـــارس 1989

صدر برئاسة السيد عبد الوهاب الصيد

نشرية : محكمةالتعقيب، القسم المدني،

مـــادة : عيني

مفاتيح : حق مرسم، ترسيم حق بالسجل العقاري

المبدأ :

- **يكفي أن يكون الحق مرسما بالسجل العقاري لأن يكون موضوع دعوى كف شغب عملا بأحكام الفصلين 305 - 307 من م ح ع.**

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بين فاطمة ضد احمد وزوجته مريم طعنا في القرار الحوزي القاضي بقبول الاستئناف شكلا وفي الموضوع باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستانفه بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد التأمل من كافة اوراق الملف والمداولة طبق القانون .

من حيث الشكل :

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

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالقرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المعقب عليهما لدى محكمة البداية عارضين انه بمقتضى كتب خطي مؤرخ في 30 جويلية 1984 مسجل في 2 نوفمبر الموالي اشتريا قطعة ارض تمسح ثلاثمائة واربعين مترا تحمل رقم 510 مكرر من مشمولات تقسيم الارض موضوع الرسم العقاري 42158 وبمقتضى عقد تحرير ابرم بينهما وبين شركة حمام الشاطىء المالكة الاصلية للعقار بتاريخ 14 نوفمبر 1985 وقع تحديد المبيع بصفة نهائية من طرف ديوان قيس الاراضي ورسم الاخرائط واصبح يحمل رقم 1493 ومساحته امتار 350 الا ان الطاعنة مالكة القطعة المجاورة عـ1494ـدد استولت على جزء من عقارهما في شكل مثلث واقامت به بيت لذا يطلبان الحكم بكف شغبها عنهما باحد امرين اما اداء قيمة ما بنته او هدمه من اساسه واقامته حائط فاصل بين الملكين مع الغرامة والمصاريف وبعدا استيفاء الاجراءات صدر الحكم بكف شغب المدعي عليها عن عقار الطالبين والزامهما بالتخلي عن الغرفة والجزءمن الارض البيضاء المعلم عليها باللون الاحمر من المثال الموافق لتقريرا الخبير سالم بلحاج كالزامهما بان تودي لهما خمسين دينارا اجرة محاماة واتعاب تقاضي وستين دينارا ماطلب الاستاذ المبزع من اجره الخبير وحمل المصاريف القانوني على المحكوم عليها ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك وتقرر هذا الحكم استئنافيا حسب نص القرار السالف تضمينه فتعقبته الطاعنة ناسبة المآخذ التالية.

أولا : ضعف التعليل قولا بان محكمة القرار كانت اصدرت حكما تحضيريا يقضي بتكليف الخبير نور الدين بن جميع اعادة الاختبار ورغم ان هذا الخبير لم ينجز المامورية طبق ما طلب منه ولم

يوضح النقاط التي بقيت غامضة ورغم ذلك فقد اخذت به المحكمة رغم قرارها ببقاء الغموض الذي كانت طلبت توضيحه اذ قالت في قرارها ان الخبير نور الدين بن جميع لم يوضح النقاط التي طلب به توضيحها ومع ذلك ترى المحكمة النظر في القضية على ضوء اوراقها خاصة انها جاهزة للفصل وفي هذا مالا يخفي من التناقض وضعف التعليل ضرورة ان القضية لا تكون جاهزة الا متى انجلى عنها الغموض مما يشكل خرقا لمقتضيات الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية .

ثانيا : سوء تطبيق الفصل 307 من مجلة الالتزامات والعقود قولا بان عقار التداعي مسجل بادارة الملكية العقارية وكان من الواجب انتداب خبير في قيس الاراضي وهو ما استقر عليه فقه القضاء الا ان محكمة الاساس لم تحترم هذا المبدأ اذ ان الخبير نور الدين جميع اكد حدوث خطإ عند تجسيم التقسيم من طرف ديوان قيس الاراضي الذي لم يحترم مشروع التقسيم من طرف ديوان قيس الاراضي وعقود البيع ومؤدى ذلك ان التقسيم الذي اعتمد من طرف المحكمة كان مبنيا على خطإ مما يعني ان الشغب المدعي به غير متوفر .

ثالثا : خرق احكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية قولا بان هذا الفصل نص على ان كل قولا يعارض به الغير الا بترسيمه الملكية العقارية وابتداء من تاريخ الترسيم وفي قضية الحال لم يقع ادراج التقسيم في الرسم العقاري ولم يقع استخراج مثال لكل مقسم وبالتالي فانه لا يمكن معارضة الا الطاعنة به وطلبت النقض عن المطاعن مجتمعة.

الرفض اصلا .

حيث اقتضى الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية ان ليس لاي كان ان يتمسك بالحوز مهما طالت مدته في العقارات المسجلة كما اقتضى الفصل 305 من نفس المجلة اذ كل حق لا يعارض به الغير الا بترسيمه بادارة الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم.

وحيث يوخذ من ذلك انه يكفي ان يكون الحق مرسما بالسجل العقاري لان يكون موضوع دعوى في كف الشغب.

وحيث لا نزاع بين الطرفين في ان عقار كل منهما الذي ادليا به عليهما الامر الذي اكده الاختبار ان المأذون بهما وصادقت عليه الطاعنة نفسها عندما طلبت اثناء البحث تمليكها بالمحل مقابل دفع قيمته بالثمن الذي بيع به وبذلك يتضح ان محكمة القرار عندما اعتبرت ان موضوع القضية يتعلق بكف الشغب في عقار مسجل وطبقت عليه احكام الفصلين الآنف الذكر تكون قد اعطت لواقع القضية مدلولها الصحيح وطبقت القانون تطبيقا سليما وعللت قضاءها تعليلا سائغا ولا يعاب عليها الرجوع للاختبار الاول بعد ان اذنت باجراء اختبار ثان مادام انه قد ظهر لها فيما بعد ان في اولهما اجابه كافية عن الاشكالات التي بدت لها اولا وبذلك اضحت كافة المطاعن عديمة السند واتجه ردها.

ولهاته الاسباب :

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

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 28 مارس 1989 عن الدائرة المدنية المؤلفة من رئيسها السيد عبد الوهاب الصيّد ومستشاريها السيدين الباشا البجار وعياد الترجمان بمحضر المدعي العام السيد توفيق حميدان ومساعدة كاتبه الجلسة السيدة اسيا الهذلي . وحرر في تاريخه.