

مؤرخ فى 9 جوان 1975

صدر برئاسة الرئيس الأول السيد محمود العنابى

المبدأ :

- للمستترى على حسن نية الحق فى ترسيم مستتراه بدفتر خاتمة للملكية العقارية ومعارضة الغير به ولو كان ذلك الغير مستترى اسبق منه تاريخا والمراد بحسن النية هو ان لا يكون المشتري وقت إبرام العقد متواطئا مع البائع وان لا يكون حين الشراء على علم بذلك - الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية .

نصه :

الحمد لله وحده

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب الذى قدمه فى 21 مارس 1975 الاستاذ عبد الرحمان عبد النبي المحامى لدى محكمة التعقيب نيابة عن رشيدة ضد معاوضة مصلحة فيس الاراضى فى شخص رئيسها وصلاح الدين .

طعنا فى الحكم المدنى عدد 32530 الصادر من محكمة الاستئناف بنونس فى 23 نوفمبر 1974 بتقرير الحكم الابتدائى عدد 12585 القاضى بعدم سماع الدعوى .

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن ومحضر الاعلام بها وعلى الحكم المطعون فيه وكافة الاجراءات .

وبعد الاطلاع على تقرير السيد سالم مشالة المدعى العام لدى هذه المحكمة وسماع ملحوظات النيابة العمومية بالجلسة

وبعد المفاوضة القانونية

من ناحية الشكل :

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

حيث تفيد وفائع القضية التى انبنى عليها القرار المطعون فيه قيام الطاعنة بهذه القضية لدى المحكمة الابتدائية مدعية ان والدها كان شارك فى تأسيس النعاضدية المعقب ضدها المعدة لشراء اراض صالحة للبناء وتوزيعها على منخرطيهما على مقتضى شروط واحوال معينة بفانونها الاساسى وفعلا اشترت ارضا مسجلة تحت عدد 85605 فى مكان معين وفسمنها عده قطع صالحة كل منها لبناء محل سكنى وباعت القطعة عدد 7 منها لوالد المدعية بثمان معين دفع غالبه واحالها اليها فأبت هى دفع الباقي من الثمن بعد موافقه النعاضدية على ذلك لكنها عمدت رغم ذلك كله الى بيع نفس القطعة الى صلاح الدين وقام هذا بقضية استعجالية تحت عدد 35635 فى طلب خروج المدعية من القطعة المذكورة لعدم الصفة فنمسكت بكون شرائها اسبق تاريخا من تاريخ شرائه فرفض مطلبه لمساسه بالاصل ولكنه سعى بعد علمه بذلك وبتواطىء مع النعاضدية الى ترسيم شرائه بمصلحة الملكية العقارية ثم قام بنزلة استعجالية اخرى فى طلب الخروج لعدم الصفة فصدر له هاته المرة الحكم بالخروج وبذلك فهو عن سوء نية وطلبت بناء على ذلك الحكم ببطان شراء المحكوم له والاذن بالنشطط عنه وترسيم شرائها هى بمصلحة الملكية العقارية طبق الفانون .

وبعد انمام الاجراءات قضت محكمه الدرجة الاولى بعدم سماع الدعوى وناد ذلك لدى محكمة الاستئناف تحت عدد 32530 وهذا القرار هو محل الطعن الان .

وحيث انغذبه الطاعنة ناسبة له خرق الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية بحجة ان القرار المطعون فيه اعبر المعقب ضده عن حسن نية فى حين انه علم من النازلة الاستعجالية عدد 35635 التى قام بها ضدها ان شرائها اسبق تاريخا من تاريخ شرائه وبذلك فهو عن سوء نية ونسبة لذلك بكون شراؤه باطلا حسب الفقرة الثانية من الفصل 305 المذكور ورغم ذلك اعنبره القرار المطعون فيه صحيحا ولم يحكم بابطاله خارقا بذلك الفقرة المشار اليها .

عن هذا المستند الوحيد :

حيث افصى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ان:

وحيث يترتب على ذلك ان القرار المخدوش فيه لما ذهب الى ان المدعى عليه الثانى كان على حسن نية عند شرائه قطعة النزاع وقد اسرع بسبق تسجيلها باسمه بدفتر مصلحة الملكية العقارية ورتب على ذلك قضاءه بعدم سماع دعوى ابطال ذلك الترسيم يكون قد برر قضاءه تبريرا قانونيا واحسن تطبيق الفصل 305 المذكور خلافا لما ذهبت اليه الطاعنة وحينئذ فان هذا المطعن لا اساس له من القانون وتعين رده .

ولذا :

فررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 9 جوان 1975 مترتبة من الرئيس الاول السيد محمود العنابى والمستشارين السيدين احمد الصافى الحسانى والصادق بوكرداغة بمحضر وكيل الدولة العام السيد محمد بن سلامة وكاتب الجلسة السيد الهادى المتهنى وحرر فى تاريخه .

« كل حق لا يعارض به الغير الا بنرسيمة بادارة الملكية العقارية وابتداء من ذلك الترسيم وابطال الترسيم لا يمكن باى حال ان يعارض به الغير الذى يكون حسن النية » .

وحيث ان المراد بحسن النية هنا هو ان لا يكون المشتري وقت شرائه متواطئا مع البائع على ابطال البيع السابق وان يكون المشتري لا يعلم وقت شرائه بوجود شراء قبله لما اشتراه واما علمه بذلك بعد انمام شرائه فلا يعتبر عن سوء نية فاذا هو اسرع بترسيم ما اشتراه بدفتر خانة الملكية العقارية فلا يعتبر عن سوء نية ويكون له الحق فى ان يعارض بذلك الترسيم كل مشتري اخر ولو كان شراؤه اسبق تاريخا .

وحيث لا جدال فى ان المدعى عليه الثانى اشترى محل النزاع بعد شراء والد المدعية له واحاله لها ولم نثبت انه كان على علم وقت شرائه له بسبق بيعه لوالدها واحالته لها وبذلك فهو معتبر على حسن نية فى شرائه المذكور فاذا هو اسرع بترسيم شرائه بمصلحة الملكية العقارية قبل نرسيمة شراء غيره بها فانه لا بعد عن سوء نية فى ذلك الترسيم ولو انه صار بعد الشراء وقبل الترسيم على علم بشراء الغير قبله لما اشتراه فالعبرة بحسن النية أو بسوئها فى وقت الشراء لا وقت الترسيم بالسجل العقارى ٢٠