

قرار تعقيبى مدنى عدد 13065

مؤرخ في 13 جانفي 1986

صدر برئاسة السيد محمد الزباني

نشرية : محكمة التعقيب ، القسم المدني ع 1 ، س 87

مادة : عيني .

المرجع : قانون عدد 5 - بتاريخ 12 - 2 - 1965 الفصل 305 .

مفاتيح : ورثة ، وارث ، سجل عقاري ، حق عقاري .

المبدأ :

- لا يمكن للورثة معارضة الحقوق العقارية المنجزة لهم من مورثهم ولو لم يتم ترسيمها بدفتر الاملاك العقارية لحلولهم محل مورثهم فيما عليه من الالتزامات وما له من الحقوق

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المسجل تحت عدد 13065 المرفوع في 13 مارس 1985 من الاستاذان خميس مستورة وفاطمة بنت محجوب بن ميمون المحاميان لدى محكمة التعقيب نيابة عن عمر القاطن بمنزل بورقيبة ضد عزيزة اصالة عن نفسها وعن حق ابنائها القصر محمد ولطفة ونجاة وعليه . والرشداء هنده والحبيب وعبد السلام وجمال ابناء عبد الكريم القاطنين بهنشير عوانة منطقة قبطنة الثانية معتمدة منزل بورقيبة .

طعنا في الحكم المدني عدد 2037 الصادر في 4 ديسمبر 1984 من المحكمة الابتدائية ببنزرت بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لدائرتها والقاضي بقبول الاستئناف الاصل والعرضى شكلا ورفض الاول موضوعا وقرار الحكم الابتدائي والزام المستأنف الاصل

بان يؤدي للمستأنفين عرضيا خمسين دينارا مقابل اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه .

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه وعلى مذكرة اسباب الطعن والرد عليها من طرف الاستاذ البشير الصغير محامي المعقب ضدهم وعلى بقية الوثائق التي اوجب تقديمها الفصل 185 من م.م.ت .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحها بالجلسة . وبعد المفاوضة القانونية :

من ناحية الشكل :

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

من جهة الاصل :

حيث تتلخص وقائع القضية كما اوردها الحكم المطعون فيه قيام المعقب ضدهم بقضية لدى محكمة ناحية منزل بورقيبة في 19 جويلية 1983 ضد الطاعن رسمت تحت عدد 347 مدعين انهم يملكون عقارا فلاحيا مرصما تحت عدد 45849 والمعروف باسم «يوبال عونة بوسكو» الكائن بجنوب غربي منزل بورقيبة والذي يسمح 59,60 هـ، 10 هـ وقد شاغبهم المطلوب في مساحة تقارب الهكتارين بدون وجه قانوني لذا يطلبون الحكم بكف شغبه ورفع يده عن مساحة الارض موضوع الشغب مع مائة دينار اتعاب واجرة محاماة .

اجاب المطلوب بان تصرفه في محل النزاع يستند الى وعد بيع ابرم بينه وبين مورث المدعين ولم يقع فسخه وبذلك فهو محق في تصرفه في المساحة المتنازع فيها وهذا لا يشكل شغبا وطلب الحكم بعدم سماع الدعوى .

وبعد استيفاء الاجراءات حكم لصالح الدعوى بناء على ان العقار موضوع التداعى مسجل ولم يرسم بالسجل العقاري اي حق للغير فيه .

بموضوع الوعد حوزا فعليا حسبما هو منصوص عليه بالكتب المذكور .

وحيث اقتضت احكام الفصل 24I من ماع ان الالتزامات لا تجرى احكامها على المتعاقدين فقط بل تجرى ايضا على ورثتهم وعلى من ترتب له حق منهم ما لم يصرح بخلاف ذلك) كما اقتضت احكام الفصل 305 من م ح ع ان (كل حق لا يعارض به الغير الا بترسيمه بادارة الملكية العقارية ابتداء من تاريخ ذلك الترسيم) .

وحيث يؤخذ من هذين النصين ان الورثة لا يمكن لهم معارضة الحقوق العقارية المنجزة ، من مورثهم ولو لم يتم ترسيمها بدفتر الاملاك العقارية لحلولهم محل مورثهم قانونا فما عليه من الالتزامات وما له من الحقوق .

وحيث انه طالما ثبت ان تصرف الطاعن في المساحة المتنازع في شأنها كان بموجب وعد البيع وبارادة المالك «مورث المعقب ضدهم» فانه لا يعتبر مشاغبا ولا تنطبق عليه احكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية ضرورة انه احد اطراف وعد البيع الصادر له من المالك .

وحيث تأسيسا على ما تقدم فان الحكم المطعون فيه لما اعتبر الطاعن غاصب وقضى بكف شغبه لكون العقار مسجل ولا يوجد به اى حق للغير فقد جاء قضاؤه مخالفا لاحكام الفصل 24I مدنى ومسيئا لتطبيق احكام الفصل 305 من م ح ع بصورة تعرضه للنقض من هذه الناحية دون حاجة لمناقشة بقية اسباب الطعن .

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية ببزرت لاعادة النظر فيها بواسطة هيئة اخرى واعفاء المعقب من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 13 جانفى 1986 عن الدائرة الخامسة المترتبة من رئيسها السيد محمد الزيانى والمستشارين السيدين ضو الحمرونى ويونس القارشى بمحضر المدعى العام السيد محمد الاخضر الامين ومساعدة كاتب المحكمة السيد عمر حميدى - وحرر فى تاريخه .

وتأيد هذا الحكم لدى الاستئناف بناء على كتب الوعد بالبيع المتمسك به من قبل الطاعن مازال محل نظر امام المحكمة المختصة تحت عدد 769I فى صحته واعتباره بيعا تاما من عدمه فطلب الطاعن تعقبه ناسبا اليه :

أولا : خرق احكام الفصل 25I من م م م بعلة ان هناك من بين الخصوم من هو قاصر دون سن الرشد ومع ذلك لم يقع عرض القضية على النيابة العمومية سواء فى الطور الاول والثانى مما يشكل خرقا للفصل المذكور .

ثانيا : خرق احكام الفصل 307 من م ح ع بمقولة ان الشغب الحاصل فى الانتفاع بعقار مسجل الذى خص به الفصل 307 المذكور نظر حاكم الناحية يراد به كل تصرف فى عقار مسجل على سبيل وكل تصرف بدون وجه قانونى وضد ارادة مالكه والحال ان تصرف الطاعن فى محل النزاع كان بموجب التزام مبرم بينه وبين مورث المعقب ضدهم يتمثل فى كتب وعد بيع وتحوز الطاعن من طرف معاقده بالارض موضوع الوعد وبذلك فانه لا يمكن ان ينعت بالمشاغب خلافا لما ذهب اليه الحكم المنتقد .

ثالثا : ضعف التعليل : بمقولة ان الحكم المطعون فيه اعتبر الطاعن غاصب لانه لا يوجد بالسجل العقارى اى حق للغير مع ان الغير بالنسبة للرسوم العقارية هو الشخص الذى لم يشملته التعاقد بينما الطاعن هو احد اطراف وعد البيع والخصوم حلوا محل مورثهم وهو طرف فى العقد ويمكن معارضتهم بكل شرط من شروطه وبذلك فان محكمة الحكم المنتقد لما عللت قضاؤها لصالح الدعوى اساسا على ما تقدم وعلى كون كتب وعد البيع ما زال محل نظر امام المحكمة المختصة فى حجته من ذلك كان ضعيف التعليل ومخطئا فى تقدير الوقائع وطلب النقض بدون احالة .

المحكمة

عن المطعن المأخوذ من خرق الفصل 305 من م ح ع وضعف التعليل .

حيث اتضح من وقائع القضية والوثائق المدلى بها ان مورث المعقب ضدهم قد ابرم وعدا ببيع محل النزاع للطاعن بموجب كتب مؤرخ فى 29 سبتمبر 1980 وحوزه