

قرار تعقيبى مدنى عدد 26035

مؤرخ في 12 أكتوبر 1992

صدر برئاسة السيد الباشا البجار

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني،

مادة : مدنى.

المراجع : الفصل 305 من م.ج.ع.

مفاتيح : عقار - عقار مسجل، إجراءات التسجيل غير معرّضة على الغير.

المبدأ :

أقرّ الفصل 305 من م.ج.ع مبدأ عاما يتمثل في عدم حجية التصرفات والحقوق الواردة بها على الغير إلا بترسيمها بالسجل العقاري والمقصود بكلمة الغير الواردة بالنص المذكور هو كلّ شخص أجنبي عن العلاقة التعاقدية وله مصلحة في الرسم العقاري.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم تحت عدد 26035 والمرفوع يوم 31 جانفي 1990 من طرف الاستاذ عبد الرحمان بن الشيخ العربي نيابة عن الشرفي والطاهر والحبيب والمولدى وبلقاسم ضد محمد محاميه الاستاذ بلقاسم الماجري طعنا في الحكم الحوزي عدد 729 الصادر بتاريخ 24 أكتوبر 1989 في المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئنافية لأحكام محاكم النواحي التابعة لها بقبول مطلب التعقيب بل الاستئناف شكلا واصلا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى

وحمل المصاريف القانونية في الدرجتين على المستأنف ضدهم.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب عليه في 12 فيفري 1990 وعلى الحكم المطعون فيه.

وعلى بقية الوثائق التي اوجب تقديمها الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية وعلى تاريخ تقديمها لكتابة المحكمة في 26 فيفري 1990 وعلى تقرير الرد المقدم من طرف محامي المعقب عليه في ميعاده.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي.

من حيث الشكل :

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

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها الحكم المنتقد والاوراق التي اعتمدها ان المعقبين الآن ادعوا لدى محكمة البداية ان على ملكهم وفي حوزهم وتصرفهم قطعة ارض كائنة بهنشير اللوزة موضوع الرسم العقاري عدد 175289 بمنطقة حمام بياضة معتمدية الكريب وقد عمد المطلوب الى الاستيلاء على القطعة المذكورة بدون وجه شرعي ومنعهم من التصرف فيها لذا يطلبون الحكم بكف شغبه عن محل النزاع وارجاع حوزة لهم وتغريمه لهم بمائتي دينار لماء أتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه واجاب نائب المطلوب بان محل النزاع من املاك منوبه انجر اليه بوجه الشراء من المدعو حمودة بتاريخ 10 أفريل 1977 الذي كان اشتراه بدوره من احمد بتاريخ 4 سبتمبر 1947 وبيّنت شهادة الترسيم المقدمة من طرف المدعين ان

ملكيتهم المدعومة لحل النزاع انجرت لهم بالشراء من المدعويين عمار والحسين ابناء احمد الذي كان باع نصف الأرض في قائم حياته لوالد المدعى عليه وهكذا يتضح ان بائعي محل نزاع المدعين قد باعا شيئاً لم يكن على ملكهم مما يجعل ذلك المبيع باطل من اصله وبذلك تكون دعوى المدعين في غير طريقها ولذلك طلب الحكم بعدم سماع الدعوى الأصلية وقبول دعوى المعارضة التي يطلب على اساسها تغريم المدعين لفائدة منوبه بمائتي دينار اتعاب تقاضي.

وبعد استيفاء الاجراءات قضت محكمة البداية بموجب الحكم عدد 680 بتاريخ 24 أوت 1987 بكف شغب المطلوب عن محل النزاع المحدد بتقرير الخبير يونس بن حمدة وإلزامه بالتخلي عنه وتسليمه للمدعين بناء على ما اثبتته الاختبار من ان قضية الملكية تنطبق على محل النزاع في حين ان حجج المطلوب لا تنطبق كما ان المطلوب لا يوجد اسمه من بين المستحقين في العقار المسجل تحت عدد 175289 واستخلص من ذلك ان ارض النزاع تابعة للمدعين ولا يستحق فيها المطلوب وان تصرف المطلوب فيها يعد من قبيل الشغب في عقار مسجل.

فاستأنفه المحكوم ضده باعتبار ان محل النزاع على ملكه انجر اليه بالشراء بمقتضى حجة عادلة وعدم ادراج اسمه بالرسم العقاري لا ينزع عنه صفة المالك في العقار خاصة وان شهادة الملكية قد تضمنت اسم البائع الذي استمد منه ملكية محل النزاع وان حكم البداية لما قضى لصالح الدعوى قد جانب الصواب لاعتباره غيرا عن محل النزاع والحل ان الإدراج اجراء اداري بحت وبعد اتمام الترافع أمام محكمة الدرجة الثانية قضى بالنقض بموجب الحكم المعتمد نصه اعلاه على أنه ولئن لم يرق المستأنف بادراج مشتراه في شهادة الملكية فإنه لا يعد غيرا بالنسبة لذلك العقار خاصة وانه تبين من الاختبار المأذون به من قبل ان المستأنف يستمد ملكيته في

العقار المذكور عن المدعو حمودة الذي ذكر من بين المستحقين في محل النزاع وبالتالي فلا يمكن معارضته باحكام الفصل 305 م.ح.ع ضرورة ان احكام الفصل المذكور لا تنطبق في قضايا الحوز وانما تعلقت بالحقوق الاستحقاقية على العقارات المسجلة وان الحوز على العقارات المسجلة تثبت بمجرد انطباق عقود الملكية على العقار المسجل فتعقبه المدعون في الأصل ناسبين له.

أولاً : سوء تطبيق الفصل 305 من م.ح.ع. بمقولة ان الفصل المذكور يقتضى أن كل حق لا يعارض به الغير الا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية وابتداء من ذلك الترسيم وان محكمة القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان المعقب ضده مستحقا في العقار ولا يعد غير قد خالفت مبدأ هذا الفصل خاصة وانه لم يذكر اسمه بشهادة الملكية ولم يثبت ان له حقا عينيا على العقار المسجل وبذلك يصبح الحكم المطعون فيه قابلا للنقض.

ثانياً : ضعف التعليل لمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه اعتبرت ان الحوز في العقار المسجل يثبت بمجرد انطباق عقود الملكية على العقار المسجل وهذا لا يستقيم باعتبار انه لا يمكن معارضة المعقبين بعقود زعم المعقب ضده انها تخص العقار المتنازع فيه والحال انه لو كانت حقيقة لها صبغة رسمية لأمكن ادراجها بالسجل العقاري خاصة وان تلك العقود لا يوجد بها حدود وقد وقع تطبيقها من طرف الخبير المعين من طرف محكمة البداية رغم انها لا تنطبق في حين ان الخبير الواقع انتدابه من طرف محكمة الحكم المنتقد ادعى وانها تطبق على قطعة دون أخرى وبذلك فإن تعليل محكمة الدرجة الثانية بأن الحوز من العقارات المسجلة يثبت بمجرد انطباق عقود الملكية يعدّ تعليلًا ضعيفا لعدم مراعاته ما جاء بالفصل 308 من نفس المجلة ويتعين معه نقض الحكم عن هذين المطعنين معا لإتحاد القول فيهما.

المذكور طالما ان ذلك الحق لم يقع اشهاره للعموم بالتسجيل فلا يمكن له الاحتجاج بحقه تجاه المرسومين به.

وحيث ترتيبا على ذلك فإن القرار المطعون فيه لما قضى بالصورة المذكورة يكون قد جانب الصواب وكان بذلك مخالفا لأحكام الفصل المذكور فاستهدف النقض.

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على المحكمة الابتدائية بسليانة بوصفها محكمة استئناف للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى مع الاعفاء والترجيح.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 12 أكتوبر 1992 عن الدائرة المدنية المترتبة رئيسها السيد الباشا البجار وعضوية المستشارين السيدين حمدة ميلاد ومحمد المنصف الزين بمحضر المدعى العام السيد محمد علي الشابي وكاتبة الجلسة جميلة مسعود وحرر في تاريخه.

حيث اقتضى الفصل 305 من م.ح.ع ان كل حق لا يعارض به الغير الا بتسجيله بادرارة الملكية العقارية وابتداء من ذلك التسجيل وابطال التسجيل لا يمكن باي حال ان يعارض به الغير الذي يكون حسن النية ولا يسري مرور الزمن على الحق المرسوم.

وحيث اقر هذا الفصل القانوني مبدا عاما يتمثل في عدم حجية التصرفات ذي الحقوق الواردة به على الغير الا بتسجيلها بالسجل العقاري.

وحيث ان المقصود من كلمة الغير الواردة بالنص المذكور هو كل شخص اجنبي عن العلاقة التعاقدية وله مصلحة في الرسم العقاري.

وحيث تأسيسا على ذلك فإن الحقوق العينية المكتسبة على العقار المسجل لا يمكن معارضة الغير بها الا بادراجها بالسجل العقاري وان الحق غير المرسوم فإن كان يفيد الطرفين المتعاملين عليه فإنه لا أثر له بالنسبة لغيرهما.

وحيث انه في قضية الحال لما اعتبرت محكمة القرار المطعون فيه ان المعقب ضده مستحقا من العقار موضوع النزاع رغم عدم تسجيله للحق بالسجل العقاري تكون قد اساءت تطبيق الفصل