

قرار تعقيبى مدنى عدد 2921

مؤرخ فى 24 فيفرى 1981

صادر برئاسة السيد محمد الصالح رشاد

المبدأ :

- اذا كان القيد الاحتياطى اسبق تاريخا من ترسيم كتب البيع بالسجل العقارى فان هذا الترسيم الحاصل بعد ذلك لا يمكن ان يعارض به المستفيدون من القيود الاحتياطية التى ترتب حسب تواريخها (الفصل 370 من مجلة الحقوق العينية) .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم يوم 14 أكتوبر 1978 من الاستاذ عمارة كردوس نيابة عن الشركة العقارية الجهوية المعمارية بباجة ومحمد الامين بن عبد الفتاح الباجى ضد الشاذلى والطاهر وصالح ابناء الحاج ابراهيم .

طعنا فى القرار الاستثنافى المدنى عدد 38374 الصادر يوم 12 جويلية سنة 1977 من محكمة الاستئناف بنقض الحكم الابتدائى والقضاء من جديد بالاذن للسيد حافظ الملكية العقارية بالتشطيب على ترسيم الكتب المؤرخ بيوم 30 جانفى سنة 1974 الواقع يوم 14 جويلية سنة 1976 وذلك بالسجل العقارى عدد 51169 فاطمة 50 المتولد عن الرسم 51163 .

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن وعلى القرار المطعون فيه وعلى كافة الاجراءات .

وبعد الاطلاع على تقرير السيد المدعى العام لدى هذه المحكمة والاستماع لملاحظات الجلسة .

وبعد المفاوضة طبق القانون .

من ناحية الشكل :

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

من جهة الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالقرار المطعون فيه قيام المعقب ضدهم عارضين انهم استصدروا يوم 9 ماي سنة 1974 الحكم عدد 2211 القاضى بالزام المدعى عليها الشركة العقارية (الطاعنة الاولى) باتمام بيع العقار المسجل المبين بالاصل والا فاعتباره قائما مقام العقد والاذن للسيد حافظ الملكية العقارية بادراجه بالسجل العقارى وقد حال دون تنفيذ هذا الاذن ترسيم بذلك السجل واقع يوم 14 ماي سنة 1975 لعقد بيع العقار المذكور المبرم بين الشركة المذكورة وبين المدعى عليه محمد (الطاعن الثانى) بتاريخ يوم 30 جانفى سنة 1974 ونظرا لكون الشركة باعت العقار لغيرهم اثناء نشر القضية الصادر فيها الحكم المشار اليه ولكون ترسيم هذا البيع مسبقا بقيد احتياطى لموضوع القضية عدد 2211 المذكورة اذ انه تم بتاريخ يوم 10 ماي سنة 1975 لذا فانهم يطلبون الحكم بابطال عقد البيع المبرم بين المدعى عليهما وبالتشطيب عليه بالسجل العقارى وفقا لاحكام الفصل 370 من مجلة الحقوق العينية ورد المطلوبان بان الحكم 2211 عديم الموضوع لصدوره بعد انبرام عقد البيع بينهما وبانه لا تصح معارضتهما به قانونا لاحراز كتبهما على اركانه القانونية وعلى التسجيل والترسيم بالسجل العقارى .

وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة بعدم سماع الدعوى ونقضت حكمها محكمة الدرجة الثانية وقضت بما هو مبين بقرارها المشار اليه بالطالع .

فتعقبه الطاعنان ناسبين له :

اولا : مخالفة القانون :

بقوله انه اعتبر الحكم عدد 2211 صحيح المبنى وملزما للشركة الطاعنة فى حين انه معلول وباطل ذلك انه اسس قضاءه على عقد وعد بالبيع خلو من الرخصة الادارية وعلى رخصة عديمة الموضوع لكونها مسبوقة بالرخصة المبنى عليها عقد البيع موضوع النزاع وحينئذ فان عدم اعتبار القرار لما اشير اليه يورثه مخالفة احكام الفصلين 1 - 2 من امر 24 جوان سنة 1957 المنظم للعمليات العقارية .

ثانيا : خرق القانون :

بمقولة ان عقد البيع المنبرم بينهما سالت من شائتي
البطلان المعينين بالفصل 325 من مجلة الالتزامات
والعقود ومحرز على التسجيل المكسب لقوة الاختجاج
به على الغير وفقا لاحكام الفصل 58I من المجلة
المذكورة وحينئذ فان القرار لما اعتبر الحكم عدد 22II
الصادر بعده حجة مناهضة ومعارضة له يكون قضاؤه
بالتشطيب عليه بالسجل العقارى منظويا على القضاء
ببطلانه وبالتالي : خارقا لاحكام الفصلين 325 و 58I
الموما اليهما .

ثالثا : خرق القانون ايضا بمقولة ان قضاؤه
بالتشطيب على ترسيم عقدهما بالسجل العقارى هو
قضاء بتمكين المعقب ضدهم من حق الرجوع على العقار
فى حين ان صريح الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية
يمنعهم من ذلك الحق ولا يخولهم فى مثل صورة الحال
الا حق القيام بطلب جبر الضرر ممن غرر بهم وحينئذ
فان القرار لما قضى بخلاف ذلك يكون متسما بخرق
النص القانونى الموما اليه .

عن المظن الاول :

حيث ضافة الى انه يهدف الى الخدش فى الوقائع
المادية للحكم عدد 22II ولم يسبق طرحه على محكمة
الموضوع فان القرار لم يؤسس قضاء عليها وانما
اسسه على كون ذلك الحكم له قوة النفوذ الذى لا رجوع
فيه بالنسبة لطرفيه الشركة الطاعنة والمعقب ضدهم
وله قوة الحجية المطلقة بالنسبة للطاعن محمد وحينئذ
فما جاء بهذا المظن ليس له مبرر من الواقع والقانون .

عن المظن الثانى :

حيث لا جدال فى ان القيد الاحتياطى المؤسس عليه
الدعوى هو اسبق تاريخا من ترسيم كتب بيع الطاعنين
بالسجل العقارى .

وحيث جاء الفصل 370 من مجلة الحقوق العينية ناصيا
على ان الترسيمات الحاصلة بعد ذلك (اى بعد القيد
الاحتياطى) لا يمكن ان يعارض بها المستفيدون من
القيد الاحتياطية التى ترتب حسب تواريخها) .

وحيث ان العبارة فى الاحكام صريح عباراتها
ومنطوقها لا ما يحتمل اخذها بالدلالة .

وحيث تبين من مراجعة القرار انه لم يؤسس قضاء
على الموازنة بين حجية الحكم 22II وحجية عقد البيع
المنبرم بين الطاعنين ولم يصرح بمستنداته القانونية
وبمنطوق قضائه ببطلان ذلك العقد وانما اسسه على
الموازنة بين تاريخ القيد الاحتياطى الموما اليه وبين
تاريخ ترسيم العقد المذكور بالسجل العقارى وقضى
بالتشطيب على هذا الترسيم فحسب مستندا فى ذلك
الى مقتضيات الفصل 370 السالف الذكر وحينئذ فان
النعى عليه بخرق احكام الفصلين 325 - 58I مدنى عديم
الاساس واقعا وقانونا .

عن المظن الثالث :

حيث ان الفصل 337 من مجلة الحقوق العينية جاء
مدرجا بباب مرجع نظر المحكمة العقارية ومسبوقا فى
ذلك الباب بالفصل 335 القاضى بان المحكمة المذكورة
تاذن فى صورة الحكم بالتسجيل بترسيم الحقوق العينية
التي ثبت وجودها لديها .

وحيث يؤخذ من ذلك ان تنصيب الفصل 337 على
ان كل شخص تضررت حقوقه من تسجيل او ترسيم
لا يمكن له اصلا الرجوع على العقار .. هو خاص
بالترسيم المفضى به من المحكمة العقارية لا الترسيم
الذى يتولا بعد اقامة رسم الملكية السيد حافظ الملكية
العقارية والذى من فئته الترسيم موضوع النزاع .
وحينئذ فما جاء بهذا المظن لا يتحملة مراد المشرع فى
سن الفصل 337 المذكور .

والاذا : تعين رده .

ولهذه الاسباب :

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

وقد صدر هذا القرار يوم 24 فيفري سنة
1981 من الدائرة المتألفة من رئيسها السيد
محمد الصالح رشاد والمستشارين السيدين
البشير بكار ومحمد خالد بمحضر المدعى
العام السيد : عبد العزيز الشابسقى .
ومساعدة كاتب المحكمة السيد عبد اللطيف
الساحلى وحرر فى تاريخه .