قرار تعقيبي مـدني عدد 15590
مـــــؤرخ فـــي 14 جـــوان 1988
صدر برئاسة السيد عبد العزيـز الزغـلامي

المـادة : عيني .
مفاتيح : شراء ، ادراج شراء ، سجل عقاري .

المبـدأ :

- إن الفصل 305 من مجلة الحقـوق العينيـة لم يجعل الادراج شرطا اساسيا للاحتجاج بين طرفي العقد .

نصـه :

الحمـد للـه وحـده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع فى 24 مـارس 1986 من الاستاذ الهادي الفساطوي نيابة عن فاطمة وتدعى حليمة فى حقها وحق منظورها معاوية ، ضد : الهادي .

طعنا فى القرار المدني عدد 2757 الصادر فى 2 ديسمبر 1985 عن المحكمة الابتدائية بقرنبـالية بوصفهـا محكمـة استئناف لاحكام محاكم النواحى التابعة لها .

وبعد الاطلاع على نسخة القرار المطعن ومذكرة أسبـاب الطعن والرد عليها من الاستاذ عبـد الرحمـان ابن الحـاج صالح محامي المعقب ضده وعلى بقيـة الوثـائق الـوارد بوجوب تقديمها الفصل 185 الجديد من م.م.م.ت.

وبعـد الاطـلاع عـلى ملحوظـات النيـابة العمـومية والاستماع لشرحها بالجلسة .

وبعـد التـأمل من كافـة أوراق القضيـة والمـداولة القـانونية .

من ناحية الشكل :

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

ومن جهة الاصل :

حيث تتلخص وقائع القضية الثابتة بالقـرار المنتقـد والاوراق التى انبنى عليها قيام الطـاعنة لـدى محكمـة البداية طالبة فى حقها وحق منظورها معاوية الحكم بكف شغب المعقب ضده عن العقارين المسجلين الاول تحت عدد 40224 باسمها والثانى تحت عدد 40228 باسم منظورهـا مدعية أن المعقب ضده استـولى عـلى العقـارين المذكورين وامتنع من الخروج منهما دون مبرر وأجاب المعقب ضـده بأنه اشترى عقاري النزاع مـن المعقـب ضدهـا بمقتضى كتبين اسند عليهما وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة لصالح الدعوى بناء على عدم انطباق كتبى الشراء المحتج بهما من طرف المعقب ضده على المتنازع فيه سواء من حيث المساحة أو من حيث عدد الرسم العقارى المضمن بالكتبين المذكورين فاستأنفه المعقب ضده ملاحظـا أنـه اشتـرى عقارين النزاع من الطاعنة بمقتضى الكتبين اللذين استند عليها فى الطور الابتدائى وقد تحوز بمشراه وتصرف فيه على مرأى ومسمع من الطاعنة دون أن يدرج مشتـراه بالرسم العقارى الا أن الطاعنة قامت بعد ذلك بقضية ضد الغير فى طلب قسمة العقار موضـوع الـرسم العقـارى الاصلى عدد 3179 الذى اشترى منه القطعتيـن عـدد 816 وعدد 810 وبموجب تلك القسمة أصبحت القطعة عدد 816 منفردة بالرسم العقارى عدد 40224 وامتازت بها الطـاعنة والقطعة عدد 810 منفردة بالـرسم العقـارى عـدد 40228 وامتاز بها منظوريها فهذا التغيير هو منشأ الاختلاف بين عدد السجل العقارى الاصلى وعدد الرسمين المذكـورين المتولدين عنه وطلب تكليف خبير للبحث وراء صحة مـا ادعاه وبعد تكليف الخبير فى قيس الاراضى السيد حسين جمعة الذى انجز الاعمال المناطة بعهدته قضـت محكمـة الدرجة الثانية بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديـد بعدم سماع الدعـوى فتعقبته الطـاعنة فى حقهـا وحـق منظورها طالبة نقضه لضعـف التعليـل وهضـم حقـوق الدفاع قولا بأن ملكيتها مع منظورها للمتنازع فيه ثابتـة بما تضمنته شهادة الملكية المسلمة لها من السيـد حافظ الملكية العقارية ولا يمكـن دحض هـذه الشهـادة بكتبي الشراء المحتج بهما من طرف المعقب ضـده طالمـا لم يقـع ادراجهما بالسجل العقارى اضافة الى كونهمـا محـررين بلغة أجنبية وقد طلبت من محكمة القرار تغريمهما الا أنها

لم تستجب للطلب وتجاوزته الى تكليف خبير بتطبيقهما على قطعتي التداعي دون أن ترد على ذلك بشيء وبذلك يكون الاختبار الذى اذنت به واعتمدته فى قضائها مبنيا على وثائق غير قانونية مما جعل قرارها مستحقا للنقض.

عن المطعن بفرعيه :

حيث انه خلافا لما جاء به فقد تبين من أسانيد القرار المطعون فيه أن المحكمة ردت على ما جاء بالمأخذ المتعلق بشهادة الملكية بما انتهت اليه من أن الاختبار المجرى من طرف السيد حسين جمعة أثبت انطباق كتبي الشراء المستند عليهما من طرف المعقب ضده على القطعتين عدد 816 وعدد 810 من الرسم العقارى الاصلى عدد 3179 تونس س 2 ــ وهما القطعتان الواقع أفرادهما كل برسم مستقل وهما الرسمان عدد 40224 وعدد 40228 وان الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية لم يجعل الادراج شرطا أساسيا للاحتجاج بين طرفي العقد وبالتالى فان المعقب ضده الذى اشترى المتنازع فيه من الطاعنة لم يكن غيرا .

وحيث أن هذا التعليل الذى انتهجته محكمة القرار كان تعليلا قانونيا وكافيا للرد على ما تمسكت به الطاعنة فى هذا الصدد وأن احتجاج هذه الاخيرة بعدم الرد على طلبها المتعلق بتعريب كتبي البيع المحتج بهما لم يكن دفعا جوهريا له تأثير على وجه الفصل اذ أن ذلك لا يعيب القرار فى شيء ضرورة أن المحكمة لا ترد الا على الدفوع الجوهرية خاصة أنها تفهمت ما جاء بالكتبين المذكورين واعتمدتهما فى قضائها وقد سلك الخبير المنتدب هذا المنهج فى فحصه للكتبين وتطبيقهما دون اشكال وترتيبا على ذلك كان المطعن بفرعيه غير سديد واتجه رده .

ولهاته الاسباب :

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

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 14 جوان 1988 عن الدائرة المدنية المؤلفة من رئيسها السيد عبد العزيز الزغلامي ومستشاريها السيدين منور سليم ومحمد الهادي الاندلسي بمحضر المدعي العام السيد عبد العزيز الشابي ومساعدة كاتب المحكمة السيد محمد الهادي الفهري ــ وحرر في تاريخه .