

قرار تعقيبي مدني عدد 23449

مؤرخ في 11 ماي 1989

صدر برئاسة السيد محمد الخالدي

نشرية : محكمة التعقيب، القسم المدني،

مادة : عيني

مفاتيح : شراء، ترسيم شراء، سجل عقاري

المبدأ :

- الحق غير المرسم بالسجل العقاري يعتبر لاغيا طبقا لما جاء به الفصل 308 من مجلة الحقوق العينية ومن حق من بادر بترسيم شرائه بوصفه مالكا للعقار القيام برد الشغب عنه من أصل صيانتته والمحافظة عليه.

- يمكن القيام أصالة بإبطال البيع الثاني والتشطيب عليه نتيجة لسوء نية البائع الذي لم تعد له صفة في البيع.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بين جميل ضد عثمان وعبد القادر ابني بلقاسم طعنا في الحكم المدني الاستئنافي القاضي بقبول مطلبتي الاستئناف شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وفق نصه وتغريم المستأنف لفائدة المستأنف ضدهما بسبعين دينارا غرامة معدلة لقاء اتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور

وتخطئته بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والاستماع لشرحها بالجلسة.

وبعد المفاوضة القانونية.

من حيث الشكل :

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

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتتها القرار المطعون فيه قيام المعقب ضدهما لدى محكمة ناحية منزل تميم عارضين انهما يملكان جميع العقار المعروف بالكسيرة موضوع الرسم العقاري عدد 520415 المتكون من القطعة عدد 35 من المثال التقسيمي للرسم العقاري عدد 6753 تونس 2 بمعتمدية منزل تميم وقد شاغبهما المدعي عليه بالاستقرار والتصرف فيه وادعاء الشراء لذلك يطلبان الحكم بكف شغبه عنهما والزامه بالخروج من عقارهما المسجل عملا بمقتضيات الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية وتغريمه لهما بمائة وخمسين دينارا عن اتعاب التقاضي وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد انجاز الاجراءات قضى لصالح الدعوى واقرت محكمة الدرجة الثانية هذا الحكم حسب قرارها السالف الاشارة اليه وهو محل الطعن الآن.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه :

أولا : ضعف التعليل : لان ما لاحظته الطاعن من كون تصرفه في محل النزاع كان بوجه الشراء مما ينفي عنه صفة المشاغبة وهو دفع جوهرى لم يناقشه الحكم المطعون فيه ولم يبرز كيف يعتبر مشاغبا يتصرف بوجه الملكية الناشئة عن عقد شراء

سليم من القوادح.

ثانيا : الخطأ في تطبيق القانون لان تفسير الحكم لمفهوم الغير حسب الفصل 305 وما بعده من مجلة الحقوق العينية يتنافى مع صفة الطاعن باعتباره مشترى والمقصود من الغير في هذا الباب هو الذي لا يدعم حوزة بكتب صادر عن المالك المرسم.

ثالثا : تحريف الواقع لان استناد الحكم الى ان ليس لاحد ان يتمسك بالحوز في العقار المسجل قد حرف موقف الطاعن الذي لم يتمسك بالحوز المادي وانما تمسك بالتصرف بصفة الملكية الناشئة عن عقد شراء والذي هو مغاير للحوز المقصود بالفصل 307 المشار اليه وهو الحوز المادي المجرد عن الكتب.

عن جملة الطاعن :

حيث انه خلافا لما اثاره الطاعن فان تصرفه في العقار موضوع النزاع ولئن كان بوجه الشراء ويعقد صادر عن المالك لكن هذا لا يجدد دفعا طالما لم يرسم شرائه بسجلات ادارة الملكية العقارية حسب صريح الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية الذي اوردت المحكمة نصه بطالع مستنداتها كرد منها على ما اثير لديها وقد اصبح والحالة تلك من حق المعقب ضدهما الذي بادرا بترسيم شرائهما من نفس المالك وبصفتهم المالكين للعقار القيام برد الشغب عنه من

أصل صيانتته والمحافظة عليها ضرورة ان الحق الغير المرسم يعتبر لاغيا طبقا لما جاء به الفصل 308 من نفس المجلة وكان بإمكان الطاعن اذا ما أراد ارجاع الحق الى نصابه القيام أصالة بإبطال ذلك البيع الثاني والتشطيب عليه نتيجة لسوء نية البائع الذي لم تعدله صفة في البيع أما وجوده بذلك العقار المسجل على الحالة التي هو عليها ففيه شغب والحكمة على حق في قضائها بكف شغبه والزامه بالخروج منه لانبنائه على أساس قانوني صحيح وحينئذ فكل الطاعن غير قائمة على أساس واتجه ردها.

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 11 ماي 1989 عن الدائرة المدنية الثانية المترتبة من رئيسها السيد محمد الخالدي والمستشارين السيدين حمودة السعيد والسعيد والمبروك السالمي بمحضر المدعي العام السيد صلاح الدين الدرويش بمساعدة كاتب المحكمة السيد المتجي الفرشيشي وحرر في تاريخه.