

وبعد الاطلاع على تقرير الرد على المستندات الذي قدمه نائب المعقب ضدهم.

وبعد الاطلاع ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب الرفض أصلاً.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغته القانونية لذا فهو حري بالقبول شكلاً.

من حيث الأصل :

حيث تنفيذ الوقائع التي أوردتها القرار المطعون فيه قيام المدعين في الأصل المعقب ضدهم الآن لدى المحكمة الابتدائية بين عروس يعرضون بواسطة نائبهم أنهم ولتسوية وضعية عقارية وقع إبرام عقد بينهم وبين بلدية في خصوص المقسم عدد 123 من تقسيم العقار المسمى موضوع الرسم العقاري عدد

القطعتين عدد 541

و 543 من المثلالتقسيمي للرسم العقاري عدد ، والقطعة عدد 75 من المثلالتقسيمي للرسم العقاري عدد ، وقد أمضى جميع المدعين على العقد المذكور بما في ذلك المطلوبة الأولى في حين امتنع المطلوب الثاني عن الإمضاء ، وبهدف إدراج الكتب بإدارة الملكية العقارية تم إبرام كتب تكميلي رفض المطلوبان إمضاءه رغم التنبيه عليهما بذلك طالبين على هذا الأساس إلزام المطلوبين بإبرام الكتبتين المذكورين.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية المتعدهدة حكمها في الدعوى تحت عدد 32214 بتاريخ 30 نوفمبر 2016 وذلك بإلزام المدعى عليه "الحب. الو." بالإمضاء على عقد البيع المسجل في 2001/10/26 والكتب التكميلي المسجل في 12/15/2005 كالإلزام المدعى عليها "ح. الو." بالإمضاء على الكتب التكميلي المذكور في أجل أقصاه شهراً من صيرورة هذا الحكم قابلاً للتنفيذ وفي صورة امتناعهما فاعتبار الحكم يقوم مقام العقدين المذكورين.

وحيث تم استئناف الحكم المذكور من قبل المدعى عليهما في الأصل وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع وهو إقرار الحكم الابتدائي. فطعنا فيه بواسطة نائبهما الذي تمسك في حقهما بالمطاعن الآتية :

1/ خرق القانون :

قولاً بأن المسألة في قضية الحال تتعلق بمشروع تعاقد ليس إلا ، أي بمشروع عقد بيع تسوية لوضعية عقار معين إلى ورثة المورث الحائز سلفاً للعقار فليس ثمة عقد بيع من أصله ليقع الحديث بعد ذلك عن كتب تكميلي ، بل هو مشروع تعاقد تضمن إمضاءات بعض الورثة دون إمضاءات المعقبين بما يجعل هذا المشروع عديم الأثر القانوني لأنه لم يتضمن إمضاءات جميع الأطراف الذين يحملون صفة الوارث فمورثهم لم يتعاقد مع البلدية قبل وفاته حتى يمكن تطبيق الفصلين 241 و 243 م إ ع بعد ذلك إثر تحقق واقعة الوفاة والعقد المقترح على الورثة يأخذ وصف عرض بالتعاقد أي يصادف مفهوم الإيجاب ولا مفهوم العقد المكتمل الشروط الذي يجوز على أساسه التداعي لتجاوز نقائصه بكتب تكميلي.

2/ ضعف التعليل :

قولاً إن محكمة القرار المطعون فيه بادرت إلى الحكم بأكثر مما طلب الخصوم متولية في قرارها اعتبار نقائص الكتب من قبيل النقائص الهامشية التي يجوز للقباضة المالية أو لإدارة الملكية العقارية تجاوزها بطريقة أو بأخرى متناسية في ذلك مبدأ أساسياً بالنسبة لإدارة الملكية العقارية هو مبدأ الشرعية المكرس بالفصول 306 و 389 و 390 م ح ع وكان من المفروض على المحكمة أن لا تكوّن للخصوم حجة ولا أن ترشدهم إلى ما يجب على الإدارة أن تقوم به وإذ فعلت يكون تعليلها ضعيفاً مشوباً بسوء فهم الوقائع مع ضعف تكييفها.

3/ تحريف الوقائع :

قولا إن العقد المبرم سنة 2001 بين بلدية والبعض من ورثة "حم. الو." ليس تصرفا قانونيا تام الشروط وقد تم التفويت لهم بوصفهم ورثة للمرحوم فلا مجال للخوض في نقائص الكتب لأنه لا يشكل في حد ذاته عقدا وهو من ناحية مقبوليته القانونية غير قابل للإشهار العقاري ، وبالتالي إن اعتباره كتبا تام الشروط ومحاولة استصدار كتب تكميلي على أساسه لا يتفق مع المعايير القانونية لاستصدار كتب تكميلي الذي يستوجب توقيع كافة الأطراف عليه بما يجعل المحكمة محرفة للوقائع ومعتبرة عقدا منقوصا عقدا تماما.

وانتهى نائب الطاعنين إلى طلب النقض والإحالة.

المحكمة

عن جملة المطاعن المثارة :

حيث يعيب نائب الطاعنين على القرار المطعون فيه خرق القانون وضعف التعليل وتحريف الوقائع كما هو مبين أعلاه.

وحيث إنه خلافا لما جاء بالمستندات ، فإن الوقائع المعروضة تفيد بأن مورث طرفي النزاع سبق له أن باشر التعاقد مع بلدية ولكن هذا التعاقد لم يقع إتمامه إلى حين وفاته. وعليه وبعد وفاته ولغاية تسوية وضعية العقار المفوت فيه للمورث تولت البلدية المذكورة إتمام ذلك التعاقد مع ورثته.

وحيث طالما أن البيع يتعلق بعقار مسجل فقد استوجب الأمر احترام جملة الشكليات المنصوص عليها بالفصل 377 م ح ع ومنها إمضاء كتب عقد البيع والكتب التكميلي المتمم له من قبل جميع الورثة وذلك بغاية تسهيل إدراجهما بالسجل العقاري المعني.

وحيث إنه على هذا النحو فلا وجه لإثارة مسألة صحة أو بطلان تعاقد الورثة البلدية البائعة، أو التمسك بأنه يمثل مشروع تعاقد لا غير وليس تصرفا قانونيا تم الشروط. فهذه أمور لا دخل لها في نظر قضية الحال حسب وقائعها المعروضة. ذلك أن الأمر يتعلق في حقيقته بلزوم التعاقد الذي أبرمه المورث مع البلدية لورثته من بعده على معنى أنه يمثل انتقالا جبريا بالخلافة والإرث مثلما تنص عليه أحكام الفصل 85 م أ ش. فحسب هذا الفصل يكون انتقال الملكية بالميراث انتقالا جبريا أي بقوة القانون وعلى الرغم من إرادة المورث والوارث معا. والمورث لا يملك حق عدم قبول التركة ولا حتى حق قبولها. ومن هذا المنطلق فالوارث الذي لا يملك حتى حق قبول التركة ، فالأولى أنه لا يملك حق رفض إتمام التعاقد الذي باشره مورثه في قائم حياته وذلك بغاية أن يتم انتقال ما تم التعاقد عليه إليه ، أي إلى الوارث.

وحيث يكون بذلك رفض إمضاء عقد البيع والكتب التكميلي موضوع النزاع ليس له أي مبرر قانوني ، ومن الوجاهة أن تتجاوز المحكمة بالتنصيص على اعتبار الحكم الصادر عنها يقوم مقام الإمضاء.

وحيث يخلص مما سبق عرضه أن قضاء محكمة الأصل كان في طريقه ولا مأخذ عليه واتجه والحالة تلك رد الطعن لعدم الوجاهة.

لذا ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن. وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 18 جانفي 2021 عن الدائرة المدنية التاسعة والثلاثين برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيد محمد الورهاني والسيدة

بسمه بن الكحلة وبمحضر المدعي العام السيدة رجاء الخضراوي وبمساعدة كاتبة المحكمة
السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه.