

بيع عقار – رسمية – شهر عقاري

رقم القرار :

1155677

تاريخ القرار :

2018/11/15

الموضوع :

بيع

الكلمات الأساسية :

بيع عقار – رسمية – شهر عقاري

المرجع القانوني :

المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني

المبدأ :

تعد البيوع العقارية عقودا شكلية لا يعتد بها إلا إذا أفرغت في قالب رسمي مع مراعاة أحكام الشهر العقاري، ولا يجوز إثباتها قطعا عن طريق التحقيق المدني .

الأطراف :

الطاعن: (ب.م) / المطعون ضده: (ب.م)

وجه الطعن المثار من الطاعن المرتبط بالمبدأ :

عن الوجه الأول المأخوذ من مخالفة قاعدة جوهرية في الإجراءات بكافة فروعها:

حيث أن دعاوى الطرد من المال الشائع هي من دعاوى الإدارة ترمي إلى حفظ الشيء لا يشترط رفعها موافقة كافة الملاك الشركاء لطبيعتها.

حيث أن المادة 718 من القانون المدني تخول الشريك في الشيوخ الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء و لو كان بغير موافقة باقي الشركاء.

حيث أن المدعى عليها (خ.ا) هي أرملة للمرحوم (ب.ع) التي حددت هويتها الكاملة بعقد فريضته وعدم ذكر اسمها كاملا لا يؤثر على مجرى الخصومة.

حيث أن الدعوى و على خلاف نعي المدعي رفعت من ذوي صفة و جاءت مقبولة ولو لم يذكر كل ورثة أصحاب الحق الأصليين.

عن الوجه الثاني المأخوذ من مخالفة القانون:

حيث أن هذا الوجه جاء مركبا من مخالفة القانون و هو الوجه المحدد بالفقرة 5 من المادة 358 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و وجه الحكم بما لم يطلب أو بأكثر مما طلب المحدد بالفقرة 16 من نفس القانون. حيث أنه و طبقا للفقرة الأخيرة للمادة 565 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية يجب أن تتضمن عريضة الطعن بالنقض أوجه الطعن المؤسس عليها الطعن و يجب أن يتضمن الوجه المتمسك به أو الفرع منه إلا حالة واحدة من حالات الطعن بالنقض بعد تحديدها تحت طائلة عدم قبوله.

رد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ :

عن الوجهين الأخوذين من قصور التسبب و تحريف المضمون الواضح و الدقيق لوثيقة معتمدة في الحكم أو القرار:

حيث أن البيوع العقارية هي عقود شكلية لا يعتد بها إلا إذا أفرغت في قوالب رسمية مع مراعاة أحكام الشهر العقاري و لا يجوز إثباتها قطعاً عن طريق التحقيق المدني.

حيث أنه و فيما يخص البناءات المشيدة على القطعة الأرضية محل النزاع فإن قضاة المجلس صرفوا المدعى لما يراه مناسباً بعدما ثبت لديهم أن المدعى بادر برفع دعوى مستقلة بشأنها سجلت بمحكمة الحراش قيدت تحت رقم 15-8321 ما حال دون التصدي لطلباته.

حيث أن طلب التحقيق المدني حول من شيد البناءات و تقييمها هو محل دعوى رفعت بالتوازي من قبل المدعي في الطعن ولا يسوغ له بذلك النعي على القضاة عدم قيامهم بأي إجراء للتحقيق في طلبه.

حيث أن قضاة الموضوع لم يحرفوا مضمون فريضة الهالك (ب.ع) الذي أشار إلى أرملته (خ.ا) كوارثة حتى و لو لم يتم ذكر اسمها كاملاً و سببوا قرارهم تسببياً كافياً يحمل قضاءه.

حيث إن الوجهين المثارين غير مؤسسين يستوجباً رفض الطعن.

منطوق القرار :

قبول الطعن شكلاً ورفضه موضوعاً