

القرار عدد 06 الصادر بتاريخ 06 يناير 2015 في الملف المدني عدد 2014/1/1/3558

ضمان البائع للاستحقاق - التزاماته في مواجهة المشتري - قاعدة الجنحي يوقف المدني
- شروط إعمالها.

إن التزام البائع بضمان الاستحقاق يقتضي منه الكف عن كل فعل أو مطالبة ترمي إلى التشويش على المشتري، ولا يحق له بالتالي مواجهة المشتري منه بكون عقد البيع مجرد عن أصل الملك، وأن تطبيق قاعدة "الجنحي يوقف المدني" رهين بوجود دعوى جنحية قائمة لها أثر على الفصل في النزاع المدني.

رفض الطلب

باسم جلالة الملك وطبقا للقانون

حيث يستفاد من مستندات الملف، أنه بمقتضى مطلب تحفيظ قيد بالمحافظة العقارية بالجديدة بتاريخ 1997/03/12 تحت عدد 08/82742 طلب أحمد (س) تحفيظ الملك المسمى "أرض الحطة" الكائن بمنطقة ضم الأراضي "الساحل 2 بور الشطر الثاني"، المحددة مساحته في 93 آرا و 75 سنتيبرا بصفته مالكا له حسب الشهادة الإدارية بالملك المسلمة له من قائد دائرة سيدي اسماعيل. فتعرض على المطلب المذكور بتاريخ 2000/02/02 (كناش 40 عدد 1622) عبد العزيز (س) مطالبا بكافة الملك لتملكه إياه بالشراء العرفي المؤرخ في 1999/09/11. وبعد إحالة ملف المطلب على المحكمة الابتدائية بالجديدة، أصدرت حكمها رقم 53 بتاريخ 2002/05/15 في الملف عدد 10/96/5 بصحة التعرض المذكور. فاستأنفه طالب التحفيظ، وأيدته محكمة الاستئناف المذكورة بمقتضى قرارها المطعون فيه بالنقض من الطاعن أعلاه بثلاث وسائل.

حيث يعيب الطاعن القرار في الوسيلة الأولى بنقصان التعليل الذي يوازي انعدامه، ذلك أنه استند في قضائه على عقد عرفي مجرد لم يشر فيه إلى أصل الملك مما يجعل منه حجة مبتورة وغير معتبرة، وأنه كان في اعتقاده أنه بموجبه قد تنازل للمطلوب أخيه عن عقد الرهن في العقار الذي آل إليه وإخوته إرثا ولم يكن موضوع قسمة، وهو ما يعكسه الثمن، وأنه بذلك كان على المحكمة أن تلزم المطلوب في النقض بالإدلاء بأصل الملك وأن تبحث في الحيابة وعقدي الرهن والبيع وحقيقة التنازل المزعوم إلا أنها لم تفعل.

ويعيبه في الوسيلة الثانية بعدم الارتكاز على أساس قانوني، لأنه أيد الحكم المستأنف دون أن يبحث في عقد الرهن المدلى به المتعلق بنفس العقار والذي كان سابقا على عقد البيع، والمطلوب لم يكن له أصلا ما يبيعه، وهو ما لم تلتفت إليه المحكمة.

ويعيبه في الوسيلة الثالثة بخرق قاعدة الجنحي توقف المدني، ذلك أن عقد البيع المستظهر به كان محل طعن بالزور مما كان يستلزم من المحكمة إيقاف البت إلى حين انتهاء المسطرة الجنحية.

لكن، ردا على الوسائل مجتمعة لتداخلها، فإنه بمقتضى الفصلين 532 و 533 من ق.ل.ع فإن البائع يلتزم بضمان الاستحقاق الذي يقتضي منه الكف عن كل فعل أو مطالبة ترمي إلى التشويش على المشتري، وبالتالي لا يحق له مواجهة المشتري منه بكون عقد البيع مجرد عن أصل الملك، سيما وأن المتعرض استند في تعرضه على عقد شرائه للعقار من الطاعن والذي لم يلق مطعنا مقبولا، وإن تطبيق قاعدة "الجنحي يوقف المدني" رهين بوجود دعوى جنحية قائمة لها أثر على الفصل في النزاع المدني، ولذلك فإن القرار حين علل بأن: "طالب التحفيظ قد فوت العقار موضوع مطلب التحفيظ إلى المتعرض وانتقلت ملكيته لهذا الأخير بناقل شرعي، وبالتالي أصبح المستأنف عليه المالك الوحيد للمدعى فيه، وأن ما أثاره المستأنف من كون المتعرض دلس عليه في البيع وأن العقد يتعلق بتنازل وليس بيعا كلها دفع مجرد وليس بالملف ما يثبتها أو يعضدها، وإنما ثبت عكسها، كما أن ادعاء المستأنف وجود مساطر جنحية مجرد أقوال ليس عليها برهان صادق وتعين ردها"، فإنه نتيجة لما ذكر كله كان القرار معللا تعليلا كافيا ومركزا على أساس قانوني وغير خارق للمقتضيات المحتج بها خارقا للقاعدة المذكورة، والوسائل جميعها بالتالي غير جديرة بالاعتبار.

هذه الأسباب

قضت المحكمة برفض الطلب.

الرئيس: السيد محمد بلعياشي - المقرر: السيد محمد ناجي شعيب - المحامي العام: السيد محمد فاكر.