

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

*ع 2015.28476 عدد القضية

تاريخه : 201/4/12

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع من الاستاذ "خ.ك" المحامي بتاريخ 8 جويلية

2015

نيابة عن:

1- "ن.ب.أ.ت.ي"

2- "ر.ب.م.ع" حرم "ع.غ"

3- "ر" و"س" و"آ" و"ن" و"ع" ابناء "ع.م"

4- "ب.ب.أ.م"

5- "ف.ب.ع.ع"

6- "ن" و"أ" و"س" ابناء "ع.ع"

ضد:

"أ.ب.م.ت.ب.أ.ي"

نائبه الاستاذ "م.م" المحامي بسوسة

طعنا في الحكم المدني الصادر عن محكمة الاستئناف بسوسة بتاريخ 2015/1/7 تحت عدد

53474 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه اصلا وقرار الحكم الابتدائي واجراء

العمل به وتخطية الطاعن بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة

المستأنف ضده "أ" باربعمائة دينار (400د) عن الاتعاب واجرة المحاماة.

الواقع الاعلام به في 2015/6/24.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ف.

ن" حسب رقمه عدد 149778 المؤرخ في 2015/7/13.

وعلى نسخة القرار المطعون فيه .

وعلى جميع الاجراءات القانونية والوثائق المقدمة من 2015/7/22 طبقا لاحكام الفصل

185 من م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 6 اوت 2015 من الاستاذ

"م. م" نيابة عن المعقب ضده

وبعد الاطلاع على الطلبات الكتابية للنيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول

مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية طبق احكام الفصل 175 وما

بعده من م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها المدعي

في الاصل (المعقب ضده) عارضا لدى محكمة البداية بواسطة نائبه ان على ملكه 30999 سهما

على الشياخ من العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... من تجزئه 51665 بشركة المطلوبين

و13633819 سهما بشركة الغير وهم "م" و"م" و"ف" و"ع" ابناء "م. ب. ح. ر" و"خ. ب. ع.

ب. ح. غ" و"ت. ب. ع. غ" بالاسهم الباقية على النحو المفصل بشهادة الملكية المؤرخة في

2011/5/30 وقد تولى بعضهم بيع مناباتهم البالغ جملتها 13633819 للمطلوب "ن" بثمن قدره

1500 دينارا حسب الكتب الخطي المؤرخ في 29/ و30 ماي 2012 والمسجل بالقباضة المالية

في 30 ماي 2012 والمدرج بالسجل العقاري يوم 2012/5/31 وهو غير بالنسبة لمالكي العقار

الذي تم التفويت فيه بينما المدعي هو شريك وانه طبقا للفصل 103 من م ح ع يرغب في الحلول

محل المشترى في التملك بالمبيع وقد وجه تنبيهها بواسطة عدل تنفيذ الاستاذ "ش. ب" بتاريخ

2012/9/21 مع محضر عرض مال محرر بتاريخ 2012/9/29 ووصل تامين مال بتاريخ

2012/9/25 واستوفت الشفعة بذلك جميع شروطها طبقا للفصل 111 من م ح ع طالبا طبقا

للفصول 103 و111 و112 و115 من م ح ع الحكم باستحقاق موكله بوجه الشفعة للمنابات المشتراة من المطلوبين واحلاله محله في الملكية وادراج هذا الحكم بالسجل العقاري .

فاجاب المدعى عليه "ن" بانه شريك في عقار النزاع منذ سنة 2005 اثناء عملية تسجيل العقار بادرة الملكية العقارية وكان بذلك شراؤه خاضعا للتسجيل بالقباضة المالية باعتبار ان العقار يعتبر غير مسجل في ذلك الفترة وان الامر لا يعدو ان يكون سوى التسوية وضعية وقد سقط حق المستانف ضده في ممارسة الشفعة على فرض اعتبار صحة اجراءاتها فضلا على شكلية عرض المصاريف القانونية مخالفة للقانون.

وحيث تداخل كل من "ب" و"ف" و"ن" و"أ" في الدعوى ولاحظوا ان العقد الثاني هو مجرد صياغة لنفس العقد وانهم يجهلون سبب عدم ترسيم العقد.

فاصدرت المحكمة الابتدائية بالقيروان حكمها عدد 8793 المؤرخ في 2013/03/25 قاضي ابتدائيا بصحة اجراءات الشفعة شكلا وفي الاصل بتشفيع المدعي في العقار محل النزاع موضوع عقد البيع المعرف عليه بالامضاء في 29 و30 ماي 2012 الواقع ترسيمه بالسجل العقاري بتاريخ 31 ماي 2012 والمسقط على منابات على الشياح قدرها 13633819 جزء في العقار موضوع الرسم العقاري عدد ... في تجزئة الكامل الى 51665 جزء واحلال المدعى عليه الاول في عقد الشراء المذكور والزام هذا الاخير برفع يده عن العقار محل النزاع والاذن لحافظ الملكية العقارية بادراج هذا الحكم بالسجل العقاري وتغريم المدعي عليه الاول لفائدة المدعي بمائتي دينار (200د) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه الاول .

فاستأنف الناصر حكم البداية على اساس ان ممارسة حق الشفعة قد سقط بمرور السنة اشهر من تاريخ تسجيل عقد منوبه المؤرخ في 2005/4/26 والامر لا يعدو ان يكون سوى تسوية وضعية وقد حرر اثناء فترة المسح العقاري وليس قبل ذلك وان معلوم الاداء على القيمة المضافة لم يدرج ضمن المصاريف طالبا النقض.

فاجاب نائب المستانف ضده ان العقد المحتج به قد رفض امام المحكمة العقارية طبقا للقرار الصادر عن الدوائر المجتمعة تحت عدد 5531 المؤرخ في 2009/6/2.

وحيث وبعد تبادل التقارير اصدرت محكمة الاستئناف بسوسة قرارها المبين نصه بالطالع.

وحيث عقب الطاعن هذا القرار ناسبا له بواسطة نائبه خرق القانون وضعف التعليل لان العقد المحرر سنة 2005 تم اثناء فترة التسجيل وليس قبل انطلاقتها وبالتالي لا مجال للحديث عن المفعول التظهيري للتسجيل لكون الفصل 308 من م ح ع نص على العمليات التي تمت قبل انطلاق عملية التسجيل وان شراء موكله خاضع للتسجيل بالقباضة المالية باعتباره غير مسجل في تلك الفترة وبالتالي سقط حق الشفيع في ممارسة الشفعة بمرور ست اشهر طبقا للفصل 115 من م ح ع وبالتالي فان موكله لا يعد غيرا في هذه الدعوى وان محكمة البداية وكذلك الاستئناف انتصبتا للدفاع عن مصالح المعقب ضده وان معلوم الاداء على القيمة المضافة هو اداء قانوني داخل في مصاريف صياغة العقد طالبا قبول التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه وارجاع القضية لمحكمة الاستئناف بسوسة للنظر فيها بهيئة اخرى .

من حيث القانون

عن المطعن المتعلق بان القيام باجراءات الشفعة كانت خارج الاجال القانونية وتوفر صفة الشريك في الطاعن .

حيث نعى الطاعن على القرار المخدوش فيه ان الشفعة تمت خارج الاجال القانونية لكون العقد موضوع الشفعة هو مجرد تسوية وضعية قانونية تمت سنة 2005.

حيث عملا باحكام الفصل 115 من م ح ع.

"يجب على المشتري اعلام الشفيع بالشراء بواسطة عدل تنفيذ مع بيان الثمن والمصاريف ويسقط حق القيام بدعوى الشفعة بعد مضي شهر من تاريخ محضر اعلامه.

وفي صورة تعذر الاعلام فان القيام بدعوى الشفعة يسقط بمضي ستة اشهر من يوم ترسيم العقد بالسجل العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشىء للترسيم ومن يوم تسجيل العقد بالقباضة المالية بالنسبة للعقارات المسجلة غير الخاضعة للمفعول المنشىء للترسيم او العقارات غير المسجلة ."

وحيث لا جدال في ان الطاعن لم يعلم المعقب ضده الشفيع بالشراء وبالتالي فان الاجل المنطبق هو ستة اشهر من يوم ترسيم العقد بالقباضة المالية بالنسبة للعقارات المسجلة غير الخاضعة للمفعول المنشىء للترسيم او العقارات غير المسجلة ومن يوم ترسيم العقد بالسجل العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشىء للترسيم.

وحيث ان عقد البيع الذي تعلق به دعوى الشفعة مؤرخ في 29 و30 ماي 2012 وسجل بالقبضة المالية في 2012/5/30 ورسم في ادارة الملكية العقارية في 31 ماي 2012 بينما وجه التنبيه في ممارسة دعوى شفعة بتاريخ 2012/9/21 وعرض المال في 2012/9/24 والتامين في 2012/9/25 والقيام كان في 2012/10/4 اي ان كافة الاعمال كانت في غضون الستة اشهر المبينة بالفصل 115 من م ح ع وان الدفع بان هذا العقد هو تسوية الوضعية قانونية حصلت سنة 2005 لا يمكن الاحتجاج بها على المعقب ضده طالما ان العقد المحرر سنة 2005 لم تعتمد لا المحكمة العقارية ولا حافظ الملكية العقارية ورفض التسجيل لفائدته على اساسه.

وحيث ان الطاعن سبق له ان طلب تسجيل عقده المحرر سنة 2005 في اطار اعمال المسح الاجباري فتم التسجيل لفائدة المعقب ضده ومن معه ورفض مطلب الطاعن لعدم ثبوت اصل انجرار الملكية للبائعين له ورغم طعنه لدى الدوائر المجتمعة للمحكمة العقارية تحت عدد 5531 رفض طعنه كما انه طعن في قرار حافظ الملكية العقارية الذي رفض الترسيم لفائدته وجوبه مطلبه بالرفض ايضا بموجب القرار عدد 61 المؤرخ في 2012/5/9.

وحيث عملا باحكام الفصل 305 من م ح ع فان كل حق عيني لا يتكون الا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم.

وحيث ان الطاعن عجز عن اثبات صفته كشريك في عقار النزاع طالما ان المحكمة العقارية رفضت تداخله في حين قبلت التسجيل لفائدة المعقب ضده بموجب الحكم العقاري عدد 33712 المؤرخ في 2008/7/2 وهو عقار مشمول بالمفعول التطهيري لحكم التسجيل طبقا للفصل 308 من م ح ع الذي نص صراحة على ان الحق غير المرسم يعد لاغيا وهو ما اهدت اليه محكمة البداية واقرته محكمة القرار المخدوش فيه وتعين رد هذا المطعن لتجرده.

عن المطعن المتعلق بعدم تامين كافة مصاريف العقد لعدم تامين الاداء على القيمة المضافة.

حيث خلافا للمطعن المثار تولى المعقب ضده عرض الثمن ومعلوم تسجيل العقد واجرة محرر العقد ومعلوم الطابع الجبائي وبالتالي فانه بذلك يكون قد احترم مقتضيات الفصل 111 من م ح ع ضرورة ان رفض الطاعن قبولها جعله يؤمنها طبق القانون وليس هناك اي اشارة صلب العقد الى سبق توظيف معلوم الاداء على القيمة المضافة فضلا على عدم ذكره صلب احكام

الفصل 111 مما يجعل هذا المطعن في غير طريقه واتجه رفض مطلب التعقيب اصلا.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن. و صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2016/4/12 عن الدائرة المدنية السادسة عشر برئاسة السيدة وفاء بسباس وعضوية المستشارتين السيدتين لبنى الرقيق وزكية بن بريك وحضور ممثل الادعاء السيدة منية بن علي وبمساعدة كاتب الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

وحرر في تاريخه -