

الحمد لله

*43602.2016 عدد القضية

تاريخه: 17-10-2017

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/11/02
تحت ع29333 عدد من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن :

ح.م، محل مخابراته بمكتب الأستاذة **** المحامية الكائن
ب20 شارع *****.

ضد:

(1) ر.ت، القاطنة بعدد 3 نهج ****

(2) م.س القاطنة بعدد 1 نهج ****

ينوبهما الأستاذ *****.

طعنا في القرار الاستئنافي ع83904 عدد الصادر بتاريخ

2016/03/25 عن محكمة الاستئناف بتونس.

والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل
بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل
المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهما بأربعمائة
دينارا (400,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجور محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدتهما
بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة **** حسب محضرها عد 1238-دد
بتاريخ 2016/11/22.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات
والوثائق المقدمة في 2016/12/01 حسب مقتضيات الفصل 185
من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في
2016/12/19 من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب نيابة عن
المعقب ضدتهما والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا إن
استقام شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه
المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا
مع الحجز.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى
صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته
القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه
معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب الآن) ح.م عارضا أنه اعترض بمعية المدعي م.ع على الحكم الابتدائي عـ 80347 عدد الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس في 2008/07/02 والقاضي ابتدائيا بإحلال المدعيتين محل المشتري م.ع في ملكية المبيع موضوع عقد البيع المسجل بقباضة **** في 17 مارس 2007 والزام المشتري برفع يده عنه وتسليمه للمدعيتين وتغريم المدعى عليهما لفائدة المدعيتين بثلاثمائة دينار (300د) لقاء تكاليف دفاع غرامة معدلة من المحكمة وحمل المصاريف القانونية عليهما والاذن لحافظ الملكية العقارية بإدراج الحكم بالسجل العقاري كالإذن للمدعى عليه المشتري م.ع بسحب المال المؤمن لفائده بالخزينة العامة للبلاد التونسية بموجب وصل التأمين عدد R005421 المؤرخ في 2007/05/22 وقد تم الاعتراض في الآجال وممن له الصفة وهو يطلب قبوله من هاته الناحية ومن ناحية الأصل أضاف المدعي أنه استقر في تسوغه جميع المحل المعد للسكنى الكائن بشارع **** من قبل المدعي م.ص بموجب عقد الكراء المؤرخ في 1987/11/23 وقد قام المسوغ بالتفويت في جميع العقار الراجع له بالملكية والمتكون من ثلاث بنايات بما فيها المحل موضوع التسويغ إلى المشتري م.ع وعلى اثره تم اعلام المدعي من قبل م.ع بانتقال الملكية والتنبيه عليه مع بقية المتسوغين بوجوب أداء معالم الكراء بمقتضى محضر الاعلام وانذار بالدفع المؤرخ في 2007/04/17 بواسطة عدل التنفيذ **** ولاحظ المدعي أن له الحق في ممارسة حق الاولوية في الشراء نظرا لان العقار

هو من أملاك الأجانب وبني قبل سنة 1956 وأنه لم يمارس حقه في الأولوية في الشراء واكتفى بممارسة حقه في البقاء ومواصلة التسوغ وعلى اثره فوجئ بعلمه بممارسة المتسوغتين في الأولوية للعقارين الذين في تسوغهما من المالك م.ص والذين تم التفويت فيهما إلى م.ع والكائنين بنهج **** ع1 عدد وع2 عدد وقد شملت ممارستهما لحق الأولوية في الشراء لا لمحلها فقط بل المحل الذي في تسوغه من دون وجه حق ليتحصلا بذلك على حكم تمت الشفعة فيه على جميع العقار المعنوي على 3 بناءات بما فيها المحل الذي في تصرفه وذلك بالتحويل منهما وتضليلا للمحكمة ميين لها أنهما المتسوغتان الوحيدتان ليستوليا على عقاره الذي لم يمارس فيه حق الأولوية في الشراء واكتفى بممارسة حق البقاء فيه وعلى ملك المدعي م.ع الذي لأن لم تقع ممارسة حق الأولوية في الشراء من قبل أحد المتسوغين الذين تنطبق عليهم احكام قانون 1983/06/27 فإن ملكية العقار ترجع إليه وإن تصرف المطلوبتين أضر بهما لذلا تقدا بقضية الحال يطلبان قبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بنقض الحكم المعارضين عليه والقضاء من جديد برفض الدعوى وتغريم المطلوبتين بالتضامن بمبلغ (1000) أتعاب تقاضي وأجرة محاماة بما فيها معلوم الاستدعاء.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت المحكمة حكمها ع36995 عدد بتاريخ 2015/02/23 القاضي ابتداءيا برفض اعتراض المعارض الثاني شكلا وقبول اعتراض المعارض الأول شكلا ورفضه أصلا وتخطيتهما بالمال المؤمن وابقاء المصاريف القانونية محمولة على القائمين بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتغريم

المعترض لفائدة المعترض ضدهما بثلاثمائة ديناراً (300,000د)
تعويضاً عن أتعاب التقاضي والمحاماة.

فاستأنفه المعترض ح.م وأصدرت محكمة الاستئناف القرار
المضمن عدده وتاريخه نصه أعلاه.

فتعقبته الطاعن ناعياً عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرق مبدأ المفعول النسبي للعقد (الفصل

240 م 1 ع):

قولاً أنه بالرجوع إلى عقدي التسويغ المعتمد عليهما أو ما تم
إثباته بعقدة التسويغ من قبل المعقب ضدهما لممارسة حق الأولوية في
الشراء فإنهما تتعلقان بالمحلين عدد 1 و 3 نهج **** لا غير وأن
أصل ممارسة حق الأولوية في الشراء يجب أن لا تتعدى موضوع العقد
لتشمل عقاراً هو ليس في تسوغهما بل هو تسوغ المعقب الا وهو
العقار عدد 2 شارع **** وبالرجوع إلى المشتري م.ع فقد قام بشراء
3 عقارات وليس في تسوغ المعقب ضدهما سوى عقارين وليس 3
عقارات وبالتالي ليس لهما حق ممارسة الشفعة سو في المحلين الذين
في تسوغهما لأن مؤسسة حق الأولوية في الشراء هي مبنية على عقد
كراء لمحل معين بذاته تطبيقاً للفصل 240 م 1 ع. وأن الشفعة التي
قامت بها فإنهما تجاوزتا عقدي تسويغهما المتعلق بالعقارين ع 1
و 3 عدد نهج **** ليشمل عقار المعقب أو شراء عقار المالك الجديد
وأن المحكمة تغافلت عن هذا الدفع لتخرق أحكام الفصلين 240
و 242 م 1 ع ويتضرر كل من المعقب المتسوغ للعقار وكذلك
المشتري.

المطعن لثاني: خرق مقتضيات المرسوم عد13دد لسنة

1981 المؤرخ في 1981/09/01 المتعلق بحق البقاء:

قولاً بأن القانون المذكور لم يكتف بالمتسوغين الذين لهم عقود أكرية بل تعدى إلى الشاغلين عن حسن نية والذين ليس لهم عقد كراء من عدمه ومنها يقع اثبات العلاقة الكرائية بكل الوسائل في حال من أدلى بعقد كراء إلى جانب شهادة شهود، وأن المعقب بالفعل هو متسوغ للمحل منذ ما يزيد عن 28 سنة وأدلى بعقد كراء مؤرخ سنة 1980 وتواصلت العلاقة الكرائية بموجب عقد كراء ثان مؤرخ في 1987 وتأييدت هذه العلاقة بشهادة شهود وشهادة تصرف كما طلب من لمحكمة تعيين خبير وسماع بينة المعقب في الغرض لكن المحكمة التفتت عن هذا الأمر وخيرت الرفض مكتفية بعدم ذكر عنوان محل السكنى في حين أن عنوان المحل قد تم ذكره أعلاه أين عنوان كل من المسوغ والمتسوغ وهو عنوان المكري وكذلك الشأن بالنسبة للتعاقد الثاني وإن كان الأمر غير ذلك فأى محل تم كراءه وما هو موضوع عقد الكراء المدلى به إن لم يكن المحل الكائن بـ26 نهج ****؟ وأن المحكمة جانبت مبدأ الحياد وسارعت في الرفض كما أن المعقب ضدهما لم ينكرا علاقة المعقب الكرائية مع المال البائع.

المطعن الثالث: هضم حق الدفاع وضعف التعليل:

قولاً بأن المحكمة أهملت الرد على الدفوعات التي أثارها المعقب فيما يتعلق بالأثر النسبي لعقد كراء المعقب ضدهما كما أهملت الرد على ما تم تقديمه من مؤيدات تثبت العلاقة الكرائية بين المسوغ والمتسوغ والتي ترجع قبل قانون غرة سبتمبر 1981 والمتعلق بحق البقاء والى مطالب دفاعه بسماع الشهود واجراء اختبار لتطبيق

عقد الكراء للمحل موضوع المطلب وطلب نائب المعقب النقض مع الإحالة.

وحيث وجوبا على مستندات التعقيب لاحظ الأستاذ **** أن المعقب لا يمكنه بأي شكل من الأشكال ادعاء عدم ممارسته لحقه في الأولوية في الشراء باعتبار أنه على أتم العلم بالموضوع خاصة وأنه قد تم اعلامه قانونيا في السابق بموجب محضر اعلام بانتقال الملكية وانذار بدفع معينات الكراء المبلغ بواسطة عدل التنفيذ **** بتاريخ 2007/04/17 تحت عد 166د إلا أنه لم يجب عنه وتم تكليف عدلي اشهاد **** و **** لاستجوابه عن مدى استعداداه لدفع ما تخلد بذمته من معينات الكراء وإن كان لديه عقد تسويغ في الغرض إلا أنه رفض الادلاء بهويته وخير عدم الاجابة وقام بواسطة نائبته الاستاذة **** بقضية أصلية لدى المحكمة الابتدائية بمنوبة طالبا احلاله محل المعقب ضدهم إلا أن المحكمة قضت في القضية عد 4522د برفض الدعوى ولم يقع استئناف ذلك الحكم وقام بالاعتراض على القرار الاستئنافي عد 90850د المتعلق بالحكم الابتدائي عد 80347د والقاضي برفض الاستئناف شكلا وقضت المحكمة تحت عد 24881د برفض الاعتراض شكلا ولا يمكنه الآن الادعاء بتمتعه بحق الأولوية في الشراء بموجب الفصل 1 من قانون 1978/06/07 باعتبار أنه لم يعد له أي حق في ممارسة حق الأولوية في الشراء وقد اعتبرت المحكمة أن المعقب إذا كان لا يتمتع بحق البقاء بالمكرى فإنه لم أن يدعي أضرار الحكم المعارض عليه بحقه كما سبق لمنوبيته الاشارة لدى محكمة البداية المعارض عليه بحقه كما سبق لمنوبيته الاشارة لدى محكمة البداية إلى أن المعقب اعتبر متخليا عن ممارسة

حق الأولوية في الشراء باعتبار أن العقار موضوع التداعي قد رسم بالسجل العقاري منذ 8 فيفري 2011 كما لا يمكنه اتهامهما اللتين تحفظان حقهما في تتبع خصميهما من أجل الادعاء بالبطل بالتسجيل والتدليس في التصريحات والوثائق المدلى بها لدى محكمة الحكم الابتدائي.

المحكمة

عن جميع المطاعن لتداخلها:

حيث أن الإطار القانوني الذي تنزل فيه دعوى الحال يتمثل في اعتراض المدعي (المعقب الآن) على الحكم الابتدائي عدد 80347 الصادر في 2008/07/02 والقاضي بإحلال المعقب ضدهما محل المشتري م. ع للعقار موضوع عقد البيع المبرم بين هذا الأخير والمالك الأصلي م. ص المسجل بقباضة حي الزهور في 17 مارس 2007.

وحيث نظرت محكمة القرار المنتقد ومن قبلها محكمة البداية في مدى توفر شروط الاعتراض المنصوص عليها بالفصل 168 وما بعده م م م ت وانتهت إلى أن شرط الإضرار بحقوق القائم بالاعتراض من الحكم المعترض عليه غير متوفر باعتبار عدم ثبوت تمتع هذا الأخير بحق البقاء في المحل نظرا لأن صفته كمتسوغ له قبل صدور المرسوم ع13 دد لسنة 1981 مجردة باعتبار أن ما قدمه من مؤيدات ليس من شأنه اثبات تلك الصفة.

حيث انحصر النزاع بين الطرفين في معرفة ما إذا كان المعقب متسوغاً للمحل موضوع التداعي قبل صدور المرسوم المشار إليه حتى يمكن له التمتع بحق البقاء به ومن ثمة الأحقية في الاعتراض على الحكم المذكور والمضر بحقوقه.

وحيث من الثابت أن المعقب كان تقدم بعقدي تسويغ لإثبات صفته تلك.

وحيث رأت محكمة القرار المنتقد ان ما تقدم به المعقب ليس من شأنه اثبات استغلاله للعقار كمتسوغ لخلو العقد من محل التعاقد واقتضاره على هوية المتعاقدين ومدة التسويغ ومعلوم الكراء وبيانات أخرى تتعلق بالتسويغ بصفة عامة.

وحيث علاوة على أن محكمة الموضوع لها السلطة التامة في بحث الدلائل وفهم المؤيدات المقدمة لها بشرط التعليل الصحيح المستمد مما له أصل ثابت بالملف، فإنه تبين من نسخة عقد التسويغ المؤرخ في 1980/10/23 أنه جاء خلوا من ذكر موضوع التسويغ وتضمن بيانات وأن تعلق بالمعقب والمدعو م.ص إلا أنه لا وجود لما يثبت أنها تعلق بالمحل موضوع التداعي حتى يكون تاريخه حجة للمعقب للتمسك بانطباق أحكام المرسوم المذكور عليه ويكون بالتالي محققاً في منازعة مدى أحقية المعقب ضدهما في استصدار الحكم المعارض عليه والقاضي بإحلالهما محل المشتري في العقار. كما أن ما تمسك به الآن من هدر لحقوقه من طرف محكمة القرار المنتقد حين عدم استجابتها لإجراء اختبار في الغرض في غير طريقه باعتبار أن ذلك يدخل في صميم اختصاصها وقد عللت رفضها لهذا الطلب من جهة

ومن جهة أخرى فإن المعقب لم يقدم أي دليل من شأنه مساندة هذا المطلب وإضفاء الوجيهة على النظر فيه حتى يمكن الاستجابة إليه، هذا فضلا عن التباين بين طلبات المعقب ومؤيدات خصيمته بخصوص عدد المحل المتنازع في شأنه فتارة يحمل عد22د وتارة يحمل عد26د، كما أن ما يدفع به المعقب بخصوص عدم استجابة محكمة القرار المنتقد للاستماع لشهوده لا أثر له بالملف ولم يعرض على المحكمة من الأساس وهو يدفع به لأول مرة أمام هاته المحكمة وتكون محكمة القرار المنتقد بعد درسها لوثائق الملف وترتيب النتيجة القانونية عنها قد أحسنت تطبيق القانون ولم تأت مطاعن المعقب بما يوهن قضاءها واتجه بالتالي ردها.

وحيث خاب الطاعن في طعنه واتجهت تخطيته بالمال المؤمن.

لهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة 17 أكتوبر 2017 عن الدائرة المدنية السادسة عشر المتألّفة من رئيستها السيدة وسيلة التليلي وعضوية المستشارتين السيدتين الهام البناني وزكية بن بريك وبحضور المدعي العام السيدة هاجر الخالدي ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

وحرر في تاريخه