

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع 57643 دد

تاريخه : 2019/01/15

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 11-12-2017 تحت ع 6384 دد من طرف الأستاذ ن ق. المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : ف ح. قاطن ب...

ضد: 1/ ن ق.

2/ ش ق.

قاطنتان ب... محل مخابراتهما مكتب الأستاذ و ز. الكائن ب...

نائبهما: الأستاذ م ج.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع 23708 دد الصادر بتاريخ 01-11-2016 عن محكمة الاستئناف بنابل.

والقاضي نصح: " قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف ضدهما بأربعمائة دينار لقاء اتعاب تقاضي و أجرة محاماة".

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ك ب.

حسب محضره ع 4795 دد بتاريخ 08-01-2018.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018-01-09 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2018-02-06 من الأستاذ م ج. المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضده والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا. وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز الخطية.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد القضية كيفما اوردها القرار المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الاصل (المعقب ضدهما الان) لدى المحكمة الابتدائية بقرمبالية عارضتان بواسطة نائبهما انه قد استقر على ملك مورثهما ج ق. صحبة شقيقته ش ق. اجزاء مشاعة في العقار المسمى سانية س ع. موضوع الرسم العقاري عدد ... الماسح لهكتار واحد وآر وواحد وتسعين سنتنار (01 هـ ، 01 آر ، 90ص) الكائن ب... وقد تولت المدعوة ش ق. بيع مناباتها المشاعة الى المدعى عليه (المعقب الان) بمقتضى عقد البيع المحرر بالحجة العادلة بواسطة الأستاذ ص غ. المعرف عليه بالإمضاء في 2013-09-10 والمسجل بالقباضة المالية ب... بتاريخ 2014-06-30 وتبعاً للترخيص الصادر عن والي نابل في 2014-02-17 وتم ايداع الشراء بدفتر الملكية العقارية في 2014-07-01 تحت عدد 6888 وقد تولت المدعيتان ممارسة حقهما في الشفعة بعرض المال على المشتري كيفما يتبين من محضر عرض مال الشفعة عدد 2692 المؤرخ في 2014-12-01 والمبلغ بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ك ب. ونظراً لعدم وجود المشتري تولتا تأمين ثمن المبيع مع المصاريف بالقباضة المالية بمنزل بوزلفة وبذلك يكون قد استوفى كافة مقومات اجراءات الشفعة وطلبت الحكم بصحة اجراءات الشفعة و احلال الشفيعتان محل المشتري مناصفة بينهما في جميع حقوقه والتزاماته و الانن لحافظ الملكية

العقارية بنابل بالتشطيب على ترسيم المشتري ف ح. و ادراج اسم الشفيقتان ن. وش. بنتي ج ق. باعتبارهما مشتريان للمنايات المبيعة والمتمثلة في جميع مناب الشائع وقدره سبعة من ثمانية و اربعين سهما في العقار المسمى " سانية س ع." موضوع الرسم العقاري عدد ... وتغريم المدعى عليه بألف دينار بعنوان اتعاب تقاضي و اجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 1491 بتاريخ 21-05-2015 والقاضي ابتدائيا بصحة اجراءات الشفعة وإحلال الشفيقتين ن. وش. ابنتي ج ق. محل المشتري المدعى عليه ف ح. في ملكية جميع الاجزاء موضوع البيع المحرر بتاريخ 10-09-2013 والمسجل بالقباضة المالية بمنزل بوزلفة بتاريخ 30-06-2014 و الاذن للمدعي عليه المذكور يسحب المال البالغ عشرون الفا ومائتان و اربعة وستون دينارا ومليمات 82 (20.264.812 د) المؤمن بالقباضة المالية بمنزل بوزلفة لفائدة المشتري بتاريخ 02-12-2014 طبق الوصل عدد M024955 وتغريمه لفائدة المدعيتين سوية بينهما بثلاثمائة دينا (000 د 300) لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها اصلا.

استأنف المدعي في الاصل الحكم المذكور بواسطة نائبه ناسبا له تحريف الوقائع لما اعتبر ان الشفيقتين قامتا بعرض ثمن المبيع المطلوب والوارد بالعقد والمصاريف الخاصة بالتسجيل دون ان تثبت من الوثائق المقدمة من الطاعن كما نسب له خرق الفصل 107 م ح ع باعتبار ان الطاعن اصبح شريك في الملك بموجب شراؤه لمنايات مشاعة بموجب عقد البيع المعروف عليه بالإمضاء في 16-01-2014 و في 17-06-2014 والمسجل في 27-06-2015 فأضحى بذلك شريك انتهى الى طلب نقض الحكم الابتدائي.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الثانية الحكم المطعون فيه المبين نصه بالطالع و اقرت الحكم الابتدائي على اساس ان انتفاء صفة الشريك لدى المستأنف زمن التعاقد ينتفي معه أي خرق لمقتضيات الفصل 107 م ح ع كما ان حصول خطأ في تقدير المصاريف من ادارة الجباية لا يمكن ان يتحملة المستأنف ضد هما .

فتعقبه الطاعن بواسطة نائبه ناسبا له :

مطعن وحيد : تحريف الوقائع وخرق القانون:

قولاً انه بموجب العقد الخطي المعروف عليه بالإمضاء في 10-09-2013 والمسجل بوصولين:

الاول عدد M007623 بتاريخ 2014-03-26.

والثاني عدد M014877 بتاريخ 2014-06-30

تم دفع جميع المبلغ المستخلص المقدر بـ (1762.812) لفائدة القباضة المالية بمنزل بوزلفة وهو المبلغ المضمن بشهادة في جملة المعاليم المستخلصة الصادرة عن قابض المالية بمنزل بوزلفة بتاريخ 16 فيفري 2015 في حين ان ما تم تأمينه لفائدة الطاعن هو 1.262.818 أي بنقص 500 دينار عن المبلغ الواجب تأمينه وبالتالي ورغم ذلك فان محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت ان هذا النقص يمثل خطأ لا يتحمله المعقب ضدهما ولا يمكن ان يكون سندا لحرمانها من حقها في الشفعة وبذلك تكون قد خرقت احكام الفصل 111 من مجلة الحقوق العينية الذي اكد لصحة الشفعة القيام بتأمين كامل الثمن والمصاريف وعدم استيفاء هذا الواجب يجعل حكمها قاصر التسبب موجب للنقض وهو ما يتجه معه طلب التفضل بالحكم بنقضه لهذا السبب .

اما بخصوص اجال قيام دعوى الشفعة فان عقد شراء الطاعن تم تسجيله في 2014-03-26 بالوصل عدد M007623 حسب شهادة في جملة المعاليم المستخلصة بتاريخ 2016-02-16 فان قيام المعقبين بدعوى الشفعة في 2014-12-08 يكون خارج الاجال القانوني المقدرة بستة اشهر المنصوص عليها بالفصل 115 من م ح ع لتعلق الامر بعقار مسجل غير خاضع لمبدأ المفعول المنشأ للترسيم وهو ما تجاهله القرار المطعون فيه وخرق بذلك لهذا السبب.

كما واصلت محكمة الحكم المطعون فيه خرقها لأحكام الفصل 107 من م ح ع حيث اعتبرت ان الطاعن لم يكن شريكا اثناء قيام المعقب ضدهما بقضية الحال حال كونه اشترى لاحقا للشراء موضوع الشفعة جميع المناوبات الشائعة الراجعة للشريك م ق. وشقيقته ه ق. في نفس العقار بواسطة الكتب الخطي المعرف عليه بالإمضاء في 2014-06-17 أي قبل قيام المعقب ضدهما بدعوى الشفعة الحاصل في 2014-12-08 وتم ادراج شراءه بالرسم العقاري المسلط عليه البيع و اصبح شريكا في العقار المذكور ولم يعد اجنبيا عليه ولم تتقدما بدعوى شفعة في الشراء المذكور رغم علمهما بذلك وهو ما لم يهتد اليه القرار المطعون فيه لما اعتبرت ان الطاعن لا يزال اجنبيا على العقار موضوع النزاع رغم انه شريك في الملك وبذلك تكون محكمة الحكم المطعون فيه قد الغت الهدف الاساسي من الشفعة المتمثل في عدم ادخال اجنبي لعقار مشترك ويكون بذلك قد حرف الوقائع تحريفا صارخا بما يتعين معه طلب التفضل بالحكم بنقضه و ارجاع ملف القضية لمحكمة

نابل الاستئنافية للقضاء فيه مجدداً بهيئة أخرى و اعفاء المعقب من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه .

وانتهى نائب الطاعن الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً واصلاً ونقض القرار المطعون فيه و ارجاع ملف القضية لمحكمة نابل الاستئنافية للقضاء فيه مجدداً بهيئة أخرى و اعفاء المعقب من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه.

وحيث رداً على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده ما يلي:

انه بخصوص المصاريف القانونية فان مصاريف تسجيل العقد تنحصر فقط في الوصل عدد M14877 لا غير وان المصاريف الجانبية المحتج بها من المعقب ضده لا تتعلق بمصاريف العقد المحدد في الفصل 605 م ا ع بل تتعلق بمصاريف اخرى اوسع وانه بالتمعن في الوصل يتضح انه يخرج عن نطاق المصاريف العقود المتفق عليها قانوناً وبخصوص اجال ممارسة الشفعة فانه وبالنظر الى ان الوصل الوحيد المحتج به صلب عقد البيع مؤرخ في 30-06-2014 وبالتالي يكون القيام في الاجال القانونية المنصوص عليها صلب الفصل 115 جديد م ح ع و بات موقف المعقب ضده مردود.

وانه بخصوص الصفة الجديدة للمعقب ضده فقد اورد هذا الاخير مطعن جديد في الطور الاستئنافي لم يقع تناوله سابقاً في الطور الابتدائي والمتمثل في صفة الشريك التي اكتسبها بعد حصول البيع سند الدعوى وبعد القيام بإجراءات الشفعة و صدور الحكم الابتدائي بما يجعل التمسك بها في غير طريقه مخالف لمقتضيات الفصول 103 م ح ع و 144 و 147 م م ت .

وانتهى نائب المعقب ضده الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلاً إن سلم شكلاً.

المحكمة

عن المطعن الوحيد :

حيث ان بيع الشريك منابه في العقار المشترك لأجنبي عن الشركاء ينشأ عنه مباشرة وبقوة القانون حق شريكه او شركائه في الحلول عن طريق الشفعة محل المشتري في التملك بذلك المناب مقابل عرض كامل ثمن المبيع ومصاريف العقد على المشتري او تأمينها على ذمته في صورة امتناعه عن قبضها.

وحيث تحققت محكمة القرار المنتقد من تولي المعقب ضدهما عرض كامل ثمن المبيع الوارد بالعقد كالمصاريف الخاصة بالتسجيل المبينة بوصل القباضة المالية المؤرخ في 2014-12-02 وردت دفع الطاعن بحصول نقص في دفع كافة المصاريف تمثل في مبلغ قدره 500 دينار بعد ان ثبت لها ان مرد ذلك خطأ في تقدير المصاريف من طرف ادارة الجباية لا يمكن ان تتحملة المعقب ضدهما وهو تعليل سليم ضرورة انه طالما ثبت حرص المذكورتين على اتمام جميع الاجراءات القانونية وبذلهاما للثمن والمصاريف القانونية الثابتة عند قيامها بإجراءات الشفعة فلا يمكن مجابهتهما بمصاريف اخرى لم يحصل لهما العلم بها بصفة قانونية.

وحيث ثبت من اوراق الملف ان عقد الشراء موضوع الشفعة قد تم تسجيله بالقباضة المالية يوم 2014-06-30 في حين ان رفع دعوى الشفعة كان بتاريخ 2014-12-08 بما يكون معه القيام حاصلًا في الاجال القانونية الواردة بالفصل 115 م ح ع وهي ستة اشهر من تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية بما ان الامر تعلق ببيع منابات مشاعة من عقار مسجل غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم .

وحيث بخصوص ما دفع به الطاعن من اكتسابه صفة الشريك في الملك بتاريخ سابق عن قيام المعقب ضدهما بدعوى الحال فان العبرة في تحديد صفة الشريك في الملك يكون بتاريخ الشراء سند دعوى الشفعة وقد ثبت لمحكمة القرار المنتقد انه لم يكن للمعقب صفة الشريك بالتاريخ المذكور وانه لم يكتسبها إلا بعد صدور حكم البداية ضرورة ان عقد الشراء المحتج به قد تم تسجيله بالقباضة المالية بتاريخ 2015-06-23 فكان قضاء محكمة القرار المنتقد في طريقه طالما انتفت صفة الشريك عن الطاعن بزمن ابرام عقد شرائه سند الدعوى الحالية.

وحيث ان التعليل المستفيض الذي انتهجته محكمة القرار المنتقد جاء قانونيا مؤسسا على ما له اصل ثابت في مظروفات الملف وقد اعطى لواقع القضية مدلولها الصحيح وطبق القانون احسن تطبيق بما ينتفي عنه ما ورد بالمطعن من مأخذ وجب ردها لعدم سدادها.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 15 جانفي 2019 عن الدائرة المدنية الثانية والثلاثون برئاسة السيدة فائز خير الله وعضوية المستشارتين السيدتين راضية المنتصر ونفيسة

العلاني وبحضور ممثل الادعاء العام السيدة اسمهان الحبيب وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني.

وحرر في تاريخه