

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع\*25090.2015دد القضية

تاريخ القرار: 2016/3/8

### أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من قبل الأستاذ "م. ج. م" بتاريخ

2015/4/10

نيابة عن : "ب. ب. أ. ت" المعين محل مخابراته لدى نائبه.

ضد: 1- "م. ع. ب. ه. غ" المعين محل مخابراته لدى الأستاذ "ه. م" نائبه الأستاذ "م.

ت".

2- "ب. إ" في شخص ممثله القانوني الأستاذ "ع. غ".

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت عدد 63881 بتاريخ

2015/9/30 القاضي "نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض

الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع

المال المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده الاول وتغريمه لفائدة

المستأنف ب400 لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة ورفض الاستئناف العرضي موضوعا .

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضدها بواسطة عدل

التنفيذ السيد "ع. س" بتاريخ 2015/4/4 .

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة في الأجل

القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وبعد الإطلاع على التقرير الذي تضمن الرد على تلك المستندات المقدم من قبل محامي

المعقب ضدهما والرامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة الرامية إلى قبول مطلب

التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

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

### من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية الواردة بالفصل 175 وما

بعده من م م م م ت مما يتجه معه قبوله من جهة الشكل.

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي

في الأصل المعقب الآن لدى المحكمة الابتدائية بين عروس عارضا ان المدعى عليه "م.ع.

غ" اشترى من البائعين جميع المنابات المباعة من العقار المتمثل في محل سكنى موضوع

الرسم العقاري عدد .... موضوع عقد البيع المؤرخ في 2008/6/11 والمسجل بالقباضة

المالية بمقرين بتاريخ 2008/6/12 وانه يملك بنفس العقار منابات على الشيعاء وقد مارس

حقه في الشفعة وعرض ثمن المبيع ومصاريف التسجيل وتحرير العقد طالبا الحكم بصحة

اجراءات الشفعة

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية بين عروس الحكم عدد

756 بتاريخ 2009/11/9 القاضي ابتدائيا بصحة اجراءات دعوى الشفعة و احلال المدعي

"ب.ت" محل المدعى عليه في التملك بالمبيع موضوع عقد البيع المبرم بين "ل" و"ر" ابني

"ع.ب.ر.ب" و"م.ع.غ" بموجب الكتب الخطي غير المؤرخ والمحزر بواسطة الاستاذ

"س.ع" والمسجل بتاريخ 2008/6/12 حسب الوصل عدد 08101893 والزام المطلوب

برفع يده عن ذلك المبيع وتسليمه شاغرا من كل الشواغل الفعلية والقانونية ورفض الدعوى فيما

زاد على ذلك

فاستأنفه المدعى عليهما في الأصل وأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد

10677/ 1677 بتاريخ 2011/6/2 بالاقرار فتعقبه المستانفين وقضت محكمة القانون صلب

قرارها عدد 70230 المؤرخ في 2013/6/3 بقبول مطلبي التعقيب وفي الاصل بالنقض

والاحالة واعيد نشر القضية امام محكمة الاستئناف التي اصدرت القرار المبين نصه بالطالع

فتعقبه المستانف ضده بواسطة نائبه ناعيا عليه المطاعن التالية

المطعن الاول المتعلق بخرق الفصل 115

قولاً بان النزاع انحصر في احتساب اجال الشفعة من يوم التسجيل او الترسيم بالسجل العقاري وهل ان عقار النزاع خاضع للمفعول المنشئ للترسيم ام لا وانه بالاطلاع على الرسم عدد ... الذي اقيم بناء على تحويل للرسم عدد ... بصفة وجوبية على معنى احكام الامر المؤرخ في 2006/1/26 يتضح انه خاضع للمفعول المنشئ للترسيم لوقوع اقراره بعد افريل 1998 ويكون اجل القيام سنة اشهر من يوم الترسيم طبق الفصل 115 من م ح ع وقام الطاعن بالشفعة في 2009/12/4 بعد ترسيم شرائه في 2008/8/12 ويكون القيام في الاجال القانونية وفق الفصل 115 جديد ويطلب قبول المطعن

المطعن الثاني المتعلق بخرق الفصول 123 و175 و176 و 191 من م م ت قولاً ان المحكمة تعهدت بموجب القرار عدد 70230 الصادر بتاريخ 2013/6/3 وان القرار الذي تصدره محكمة التعقيب يرجع الاطراف للحالة التي كانا عليها قبل الحكم المنقوض في خصوص ما تسلط عليه الطعن واتضح انه سبق لـ "ب. ا" ان عقب نفس القرار الاستئنافي في القضية عدد 70122 وتمسك بخرق الفصلين 111 و 115 من م ح ع والقانون عدد 91 لسنة 2001 المؤرخ في 2001/10/31 وتولت المحكمة قبول جملة المطاعن المثارة من قبله ويترتب عن النقض زوال الحكم واعادة الخصوم الى مراكزهم السابقة مما يجعل "ب. ا" مستانفا وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه يتضح انه اهمل النظر في الاستئناف ولم يتناوله بالدرس وفي ذلك مخالفة للفصل 123 من م م ت الذي تضمن وجوب تضمن اللائحة الحكم موضوع الدعوى وملخص مقالات الخصوم والسندات الواقعية والقانونية ثم نص الحكم وتجاوزت المحكمة كل ذلك وفي نفس الوقت اعتبرت ان مركز البنك كمستأنف واكتفت بالبت في الاستئناف الاصيلي مما يشكل خلافاً اجرائياً حسب الفصل 175 من م م ت ويطلب النقض والاحالة .

وحيث اجاب نائب "ب. ط" انه بالرجوع الى الرسم العقاري يتضح انه غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم طالما ان العبرة ليست بتحويله بصفة وجوبية تطبيقاً للامر المؤرخ في 2006/1/26 وانما العبرة بتاريخ احداث الرسم ومن الواضح ان الرسم العقاري عدد ... وقع احداثه قبل قانون 1992/5/4 والذي دخل حيز التنفيذ خلال سنة 1998 ويكون الدفع في غير طريقه

كما ان المحكمة لم تخرق الفصلين 123 و191 من م م ت باعتبار ان المحكمة بتت في الدعوى رغم عدم حضور البنك وعدم انابته محام واعتمدت مستندات استئناف المعقب ضده حريف البنك باعتباره مقترضا منه شراء المنابات وباعتباره مستانفا كما ان المحكمة ضمننت التنصيصات الوجوبية على معنى الفصل 123 من م م ت وعللت المحكمة حكمها تعليلا صائبا ويطلب رفض الطعن اصلا .

وحيث اجاب نائب "م.ع.غ" بانه في خصوص الرسوم الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم فان احتساب الاجل يكون من تاريخ الترسيم وفي غيرها من تاريخ التسجيل بالقباضة المالية لكن الاجل يبقى واحدا في الرسوم الخاضعة والغير خاضعة وان الرسم غير خاضع للمفعول المنشئ فهو رسم قديم وقع تحويله ولم يقع احداثه تنفيذا لحكم صادر بالتسجيل كما لم يصدر حكم تحيينه وبالتالي غير خاضع للمفعول المنشئ ولا قيمة لتاريخ الترسيم الذي كان خارج الاجال القانونية وفي خصوص المطعن الثاني ان "ب.إ" هو معاد النشر ضده وان الحكم كان في طريقه ويطلب رفض الطعن اصلا .

## المحكمة

### عن المطعن الاول المتعلق بخرق الفصل 115 م ح ع

حيث تاسس هذا المطعن على ان العقار غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم لوقوع اقراره بعد افريل 1998 ويكون اجل القيام ستة اشهر من يوم الترسيم طبق الفصل 115 من م ح ع ويكون القيام في الاجال القانونية وفق الفصل 115 جديد وحيث انحصر النزاع في احتساب اجال الشفعة من يوم التسجيل او الترسيم بالسجل العقاري وهل ان عقار النزاع خاضع للمفعول المنشئ للترسيم ام لا .

وحيث وعلى خلاف ما تمسك به نائب الطاعن فانه بالاطلاع على الرسم عدد 39447 الذي اقيم بناء على تحويل للرسم عدد ... يتضح انه غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم. حيث اقتضى الفصل 115 جديد من م ح ع يجب على المشتري اعلام الشفيع بالشراء بواسطة عدل التنفيذ مع بيان الثمن والمصاريف و يسقط حق القيام بدعوى الشفعة بعد مضي شهر من تاريخ محضر إعلامه.

وفي صورة عدم الإعلام فإن حق القيام يسقط بمضي ستة أشهر من يوم ترسيم العقد بالسجل العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم ومن يوم تسجيل العقد بالقبضة المالية بالنسبة للعقارات المسجلة غير الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم او العقارات غير المسجلة

وحيث في خصوص الرسوم الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم فان احتساب الاجل يكون من تاريخ الترسيم وفي غيرها من تاريخ التسجيل بالقبضة المالية واعتبارا الى ان الرسم في صورة النزاع غير خاضع للمفعول المنشئ اذ انه رسم قديم وقع تحويره قبل القانون عدد 46 المؤرخ في 1992/5/4 والذي دخل حيز التنفيذ بموجب القانون عدد 30 لسنة 1998 وبالتالي غير خاضع للمفعول المنشئ فان العبرة في بداية سريان اجل الشفعة هو تاريخ التسجيل مثلما ذهبت لذلك محكمة الحكم المطعون فيه واحسنت بذلك تطبيق مقتضيات الفصل 115 من م ح ع واتجه رد المطعن

### عن المطعن الثاني

حيث تأسس هذا المطعن على انه سبق لـ "ب. إ" ان عقب نفس القرار الاستئنافي وتمسك بخرق الفصلين 111 و 115 من م ح ع والقانون عدد 91 لسنة 2001 المؤرخ في 2001/10/31 وتولت المحكمة قبول جملة المطاعن المثارة من قبله الا ان محكمة الاحالة اهملت النظر في الاستئناف واكتفت بالبت في الاستئناف الاصيلي مما يشكل خلاا اجرائيا حسب الفصل 175 من م م ت .

وحيث ان محكمة الحكم المنتقد تعهدت بموجب القرار التعقيبي عدد 70230 الصادر بتاريخ 2013/6/3 والتي كان فيه البنك معاد النشر ضده ولم يحضر ولم ينب عنه محامي وتعهدت المحكمة بمستندات استئناف طالب اعادة النشر ولا ينطوي موقف المحكمة على اي خلل يشكل خلاا اجرائيا حسب الفصل 175 من م م ت مثلما ذهب الى ذلك نائب الطاعن وتعين رفض المطعن .

وحيث ان التعليل الذي اعتمدته المحكمة يؤكد حسن تطبيق وفهم اجراءات الشفعة وجاء الحكم المطعون فيه في طريقه واقعا وقانونا ولم تات دفع المعقب بما يوهنه الامر الذي يتجه معه الالتفات عن المطاعن المثارة ورفض التعقيب اصلا .

## ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 2016/3/8 عن الدائرة المدنية السادسة عشر برئاسة السيدة وفاء بسباس وعضوية المستشارين السيدين ماجدة العبيدي وزكية بن بريك بحضور المدعي العام السيدة منية بن علي وبمساعدة كاتب الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

وحرر في تاريخه