

*ع2016.37500دد القضية

تاريخه: 2017/03/03

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/4/27 تحت

عدد7106 من الأستاذ "م.د"المحامي لدى التعقيب تونس

نيابة عن: "م.ج" .

ضد:

(1 "ف.ق"

(2 "م.ق"

(3 "س.ق"

(4 "ف.ق"

(5 "ص.ق"

محاميهم الاستاذ "ه.ر" .

(6 بلدية حمام سوسة في ش م ق القاطن بمقرها بحمام سوسة

محاميتها الاستاذة "ل.ق" .

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 56216 الصادر بتاريخ

2015/2/16 عن محكمة الاستئناف بسوسة والقاضي نصه : قضت المحكمة

نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار الحكم

الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه

وتغريمه لفائدة على من المستأنف ضدهم لقاء أجره محاماة وأتعاب تقاضي عن

الطور الثاني .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة
عدل التنفيذ الاستاذة "ك.ت" حسب محضرها عدد 10197 بتاريخ 18 مارس
2016

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق
المقدمة في 24 ماي 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت
وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 18
جوان 2016 من الاستاذ "ه.ر" نيابة عن المعقب ضدهم الاداء الثاني والثالث
بالرابع والخامس

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة
والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورضه أصلا والحجز
وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح
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 اوردها الحكم المنتقد والأوراق التي
انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب الآن عارضا امام محكمة البداية
بأنه على ملكه على الشياح بالرسم العقاري عدد 60769 سوسة المتكون من
القطعة عدد 10 من المثل التقسيمي للرسم العقاري عدد 201447 الكائن بحمام
سوسة معتمديتها ولاية سوسة وقد صدر عن النيابة الخصوصية لبلدية حمام
سوسة لفائدة المطلوبين بيع تمثل في بيعها لجميع المساحة البالغة 127 م م من
منابها شأنها الراجع لها في الرسم العقاري المشار اليه وذلك حسب عقد البيع

المسجل بالقباضة المالية بحمام سوسة وصف عدد 30623 تسجيل
عدد 1210249 المؤرخ في 2012/5/7

وقد تفتن المدعى الى عملية البيع عند اطلاعه على الرسم العقاري
فتولى اعلام المشتريين بممارسة حقه في الفعلة وعرض الثمن المطلوب المكون
بكامل ثمن المبيع مع مصاريف تسجيله والبالغ جملته سبعمائة وستة دنانير
ولميمات 150 (706.150د) حسب محضر الإعلام بممارسة حق الشفعة مع
محضر عرض المال المحرر بواسطة العدل المنفذ الاستاذ "ع.م" بحث عدد
2327 المؤرخ في 2012/10/9

وبناء على رفض المشفوع ضدهم المبلغ المعروض عليهم تولى
المدعي تأمينه بالقباضة المالية بسوسة وكان ذلك بتاريخ 2012/10/19 حسب
الوصل عدد 74194

وقد قام المدعي في الاجال القانونية وفق مقتضيات الفصل 103 وما
بعده والفصل 111 و115 وما بعده من م اع وقبل انقضاء الست أشهر من
تاريخ ترسيم البيع بادارة الملكية العقارية مستوفيا لكامل شروطه الشكلية
والقانونية مما يجعله حري بالقبول من هذه الناحية بما يجب معه التصريح
بصحة إجراءات الشفعة مع بقية الطلبات المضمنة بعريضة الدعوى .

وبعد استيفاء جميع الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية
بسوسة 2 وابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها
فاستأنفه الطاعن أمام محكمة الدرجة الثانية والتي وبعد الترافع في
القضية أصدرت قرارها المضمن نصه أعلاه

وحيث تولى المدعى في الاصل بواسطة محاميه الطعن في هذا القرار
بواسطة محاميه ناسبا له ما يلي :

**المطعن الاول : مخالفة الفصول 242 و513 من م ا ع وما بعده
والفصل 103 وما بعده من م ح ع :**

ذلك انه بالاطلاع على عقد البيع المبرم بين البلدية والمعقب ضدهم يتضح انه جاء معنويا بعقد بيع كما نص الفصل الاول منه على كون باع وسلم كما حدد الفصل الثاني منه ثمن العقار وبالتالي وعلى عكس ما ذهبت اليه المحكمة القرار المنتقد فإن عبارة العقد جاءت واضحة ونصت بكل وضوح على وجود ثمن ونصت حتى على دفع حقيقي هذا الثمن وبالتالي تكون محكمة القرار المنتقد خالفت ارادة الطرفين وخرقت احكام الفصل 242 م ع .

ومن جهة أخرى فإن شروط ممارسة حق الشفعة كما جاء بالفصول 103 و 104 و 105 م ح ع قد توفرت من قضية الحال ضرورة وان منوبه قد تولى القيام بجميع الاجراءات القانونية لممارسة حقه وذلك في الاجال القانوني وعدم استجابة المحكمة لكل ذلك يعتبر خرقا للقانون ويكون حكمها بالتالي عرضة للنقض من هاته الناحية .

المطعن الثاني : خرق احكام الفصل 305 م ح ع :

ذلك ان قدح محكمة الموضوع للعقد وتأويله جاء في اتجاه مخالف لأحكام السجل العقاري ففي حين يرسم العقد على أساس انه بيع تام الشروط القانونية تتجه المحكمة في اطار التأويل لتبني انه ليس بيعا برغم انها في إطار قضية في الشفعة إلا أن هذا الوصف الذي اعطته المحكمة للعقد وازضافة الى كونه مخالفا لصريح عباراته كما سبق الاشارة الى ذلك فإنه مخالف للتنصيصات الموجودة بالرسم بالمحكمة وان صلب تأويلها بان العقد مجرد تسوية لوضعية لحقوق موجودة وسابقة ولكنها حقوق وان كانت موجودة فهي غير مرسمة وبالتالي لا يمكن ان يعارض بها منوبه عملا بالقاعدة المذكورة بالفصل 305 م ح ع .

المطعن الثالث :

ذلك ان الحكم المطعون فيه قد خرق الوقائع وجاء ضعيف التعليل لكون التعليل ان العقد هو تسوية لوضعية مستقرة وليس بيعا وان الثمن المبذول وهو

5 دنانير للمتر المربع الواحد يمثل فقط مصاريف التقسيم والتسجيل التي انفقها البلدية ذلك انه خلافا لهذا الاتجاه فان منوبه كان قد انتفع بالشراء من البلدية وقد جاء العقد المبرم معه تحت عنوان "عقد بيع وتسوية وضعية" وهذه عبارة ليست موجودة بالعقد المجراة عليه الشفعة .

ومن ناحية أخرى فلا شيء بملف القضية بين وجود تقسيم او مصاريف بذلتها البلدية وتسترجعها من خلال ثمن البيع وإنما كل ذلك تراه للمحكمة وجوده من خلال تأويل العقد لا أكثر من ناحية ثالثة فان المناوبات المسلط على البيع ثم الشفعة تتمثل في ارض في حالة إهمال وليس بها مسكن قد تولت وجود حالة لتسوية الوضعية وتكون والحالة تلك محكمة البداية قد جانبت الصواب وخرقت الوقائع لما اعترت ان العقد تعلق بعقار في اطار تسوية وضعية وليس تبعا مما يجعل قضاءها عرضة للنقض .

وحيث أجاب نائب المعقب ضدهم ردًا :

عن المطعن الأول :

ذلك انه خلافا لما جاء في هذا المطعن فإن العقد سند الدعوى يتضمن صراحة وبكل توضيح انه عقد يتعلق في الواقع بتسوية وضعية عقارية حسبما يؤخذ من باب التوطئة التي تمثل الإطار القانوني للتعاقد وتحدد الغاية المقصود تحقيقها من التعاقد كما ان الثمن المذكور في التسجيل والتقسيم حتى يتمكن كل متقاسم من شهادة ملكية .

عن المطعن الثاني :

ذلك ان النزاع لم يتعلق بالترسيم في حد ذاته ولا بمدى حجيته وانما تعلق النزاع في قضية الحال بالعقد موضوع دعوى الشفعة محل العقد الذي قدمه المدعى نفسه والتي اثار النزاع الحالي حول تحديد طبيعته وبالتالي لا يمكن ان يتمسك بعدم معارضته بمضمونه ومن جهة ما اقتضاه وفضلا عن

ذلك فإن الترسيم في حد ذاته لا يشكل حجة قاطعة على مضمون العقد اذ يتعلق بنزاع يستوجب النظر في كنهه وجوهره من طرف المحكمة .

عن المطعن المطعن الثالث :

ذلك انه وخلافا لما جاء من هذا المطعن فإن محكمة القرار المطعون فيه لم تحرف الوقائع وانما أقرت من نطاق صلوحيتها انه تجعل من تمحيص الكتب ان نية الطرفين المتعاقدين اتجهت الى اتخاذ الاجراء المذكور لتسوية وضعية المستفيدين لا بيع بمقصد نقل لملكية العقار مقابل ثمن خفيض ضرورة وان هذه الوقائع مستمدة من توطئة العقد المسلطة على الشفعة والذي ينص على تسوية وضعيته وهو مطابق من نصه لبقية العقود وبنفس المبلغ المقرر من بقية العقود وهاته الوقائع محصتها محكمة القرار المطعون فيه من خلال مؤيدات الملف وأبرزتها بدون تحريف وعللت حكمها تعليلا قانونيا مستفيضا مستمدا من الوقائع الثابتة مما يتجه معه رد جميع المطاعن .

وحيث أجابت ثانياة المعقبة ضدها بلدية حمام سوسة ردًا عن ذلك بأنه ثبت من مطروقات الملف بأنه لا وجود لعملية شراء او بيع انما من تصحيح لوضعية عقارية تتعلق بجميع المتحوزين للرسم العقاري المذكور منه وقوع الانتزاع للمعلقة العامة ببناء حي سكنى بموجب الامر عدد 2621250 الصادر من 1962/8/11 .

وبالتالي فان محكمة القرار المطعون فيه قد اجابت لما عللت قضاءها باقرار الحكم الابتدائي لاسباب المذكورة ذلك انه من الثابت ان جميع المتساكنين ومنهم المعقب قد تحوزوا بالعقارات موضوع التسوية منذ صدور قرار الانتزاع للمصلحة العامة وقد اقتنوا هذه العقارات بثمان رمزي منذ 1962 لكنهم لم يتمكنوا من تسوية وضعياتهم الا مؤخرا وبالتالي فان شروط الفصل 564 م اع غير متوفرة لعدم وجود ثمن حقيقي على ثمن رمزي .

ومن جهة أخرى فإنه لا وجود لأي شياع في ملكية العقار من الناحية الواقعية ذلك ان جميع العقارات مفرزة افرزا تاما وواضحا حسب الامثلة الهندسية النهائية وقد وقعت عملية البناء منذ سنة 1962 وبالتالي فان القرار الاستئنافي كان في طريقه وجاء معللا تعليلا قانونيا كافيا ومقنعا ووجيها .

المحكمة

عن جملة المطاعن لاتحاد القول فيها :

حيث خلافا لما جاء بالطعن فقد تبين بالرجوع الى القرار المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها بأن المحكمة أحسنت تطبيق القانون وعلت قضاءها كما ينبغي لما اعتبرت ان العقد سند الدعوى لا تتوفر فيه شروط عقد البيع المقصود بالشفعة باعتباره ابرم لتسوية وضعية عقارية قديمة ضرورة ان العقد ولئن تمت عنونته بانه عقد بيع الا انه وحسبما جاء في التوطنة التي حددت طبيعته بانه عقد تسوية بأتم معنى الكلمة وان الثمن المذكور به لم يكن مقابل نقل ملكية العقار وانما هو مقابل تعويض مصاريف التسجيل والتقسيم حتى يتمكن كل متقاسم من شهادة ملكية من جهة أخرى فإن موضوعه ليس شائعا بين الشفيع والمشفوع ضدهم بل يتعلق بمسكن محدد بذاته وبالتالي كان قضاء محكمة القرار المنتقد على هذا النحو صحيح المبني واقعا وقانونا بما يتعين معه رد الطعن لعدم وجاهته .

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الجمعة 3 مارس 2017 عن الدائرة المدنية العاشرة برئاسة السيد فوزي بن عثمان وعضوية المستشارين السيدة سرور البرشاني والسيد داود الزنتاني بمحضر المدعي العام السيدة أم العز بن عمران ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة زينب السبوعي .

وحرر في تاريخه