

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*ع2016.37632 عدد القضية

تاريخه : 2017/3/21

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/4/28 تحت عدد 7122 من الأستاذ "ص.ب" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: (1) "ر.م".

(2) "س.ب".

ضد: (1) "ر.م"

(2) "س.غ"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد55594 الصادر بتاريخ 2015/12/30 عن محكمة الاستئناف بسوسة.

والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة لمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة "ز.م" حسب محضره عدد95003 بتاريخ2016/5/24 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات الوثائق المقدمة في 2016/5/27 حسب مقتضيات الفصل185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في 2016/6/23 من الأستاذ "ع.غ" المحامية لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضدهما والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا متى قبل شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن. 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 الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل المعقبان الآن عارضين بواسطة نائبهما لدى المحكمة الابتدائية أنه بموجب الحجة العادلة المحررة بتاريخ 2012/3/16 والمسجلة بالقباضة المالية بالوسلاتية حسب الوصل عدد 11002289 بتاريخ 21 مارس 2012 تولى المدعو "م.م" بيع المدعوان "ر.م" و زوجته "س.غ" (المعقبان) قطعة انجرت للبائع بالإرث في والده وأن المبيع لا يزال مشتركا بين جميع ورثة المغفور له "ع.م" المبيينين بحجة وفاته ومن بينهم منوبيا وقد جاء بالفصل 103 م ج ع أن الشفعة هي حلول الشريك محل المشتري في التملك بمبيع شريكه وأن حالة الاشتراك ثابتة من خلال ما تضمنه عقد البيع فذكر انه انجرت ملكية المبيع للبائع بموجب الميراث من المرحوم والده وغياب أي مقاسمة وقد تولوا عرض مال الشفعة على المشتريين بواسطة عدل التنفيذ "ه.ق" بحسب رقيمها عدد 1785 بتاريخ 2012/9/19 طبقا للفصل 103 م ج ع إلا أنهما رفضا تسلم المبلغ المالي المشتتمل على ثمن البيع ومصاريف العقد فتولى منوبه تأمين المبلغ المذكور بصندوق الامان والودائع حسب الوصل عدد 11008342 المسلم من القباضة المالية بوسلاتية في 2012/9/28 طالبا إلزام المدعي عليهما برفع أيدهم عن المبيع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عدد 8810 بتاريخ 2013/4/22 يقضي ابتدائيا ببطلان إجراء الشفعة وإبقاء

مصاريفها محمولة على القائمين بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتغريم المدعيان بالتضامن فيما بينهما مع الخيار في الطلب لفائدة المدعي عليهما "ر.م" و "س.غ" بمائتي دينار (200د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

فاستأنفه المحكوم ضده وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها السابق تضمين نصه وعدده وتاريخه بالطالع.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه مايلى:

### **المطعن الاول: ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع :**

قولا أن محكمة القرار المنتقد قد أهملت الإجراءات الواقعية والقانونية للقضية لتخلص على عجل الى القول بأن العقار موضوع التداعي لا يخضع الى المفعول المنشئ للترسيم دون الوقوف على دفوعات منوبته وبيان ان كان العقار موضوع الرسم العقاري عدد242144 بعد أن تم تعديله بناء على الرسم العقاري عدد21752 القيروان عقارا مجمدا أم لا لتخلص على عجل من أن العقار شهد مطالب تحيين مما يستنتج من ذلك أن العقار يكسوه غموض والحال أن العقار موضوع دعوى الشفعة يتمتع برسم عقاري عدد24144 وقد حين بدوره و أقيم بناء على رسم عقاري عدد 21752 ولم تكلف نفسها عناء التمييز بين العقار الخاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم وبين العقار الغير الخاضع للمبدأ ولم تقم بتحديد وضبط النظام القانوني للعقار موضوع طلب الشفعة بصفة قاطعة حتى يتضح موقفها و منوبه سبق ودفع بأن الرسم العقاري عدد21752 قد تم تحيينه من قبل مما يجعله خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم كما أن منوبه أدلي لمحكمة الحكم المطعون فيه ما يفيد قيام منوبه بإجراء التحيين وقد أدلى بشهادة نشر في الموضوع مؤرخه في 2010/6/18 مقيد بدائرة تحيين الرسوم العقارية بالمحكمة العقارية بالقيروان الا انها لم تنظر مآل مطلب التحيين لقول كلمة الفصل خاصة وأن تعليلها قد تأسس على تناقض فمن ناحية تقرر وأن العقار موضوع مطلب بالشفعة قد خضع الى عدة مطالب تحيين ومن ناحية أخرى تصرح أن منوبه لم يدليا بمال إجراءات التحيين مما يضفي على حكمها صفة التناقض بين ما علته وما انتهت اليه بحكمها خصوصا وأن العقار موضوع قضية الحال عدد21752 قد شهد وعاش حالة التحيين مما يصير معه وأن

العقارات الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم تحت وضعية العقار موضوع التداعي وبالتالي يصبح حكمها سابقا لأوانه وأنه طالما لم تتعرض محكمة الاستئناف لأي من دفعات منوبه والرد عليها فإن حكمها كان مفقود الأسس التي تبرره قانونا مما جعل حكمها ضعيف التعليل .

### المطعن الثاني خرق القانون:

قولا أن الفصل 115 م ج ع نص على أنه يجب على المشتري اعلام الشفيع بالشراء بواسطة عدل تنفيذ مع بيان الثمن والمصاريف.

ويسقط حق القيام بدعوى الشفعة بعد مضي شهر من تاريخ محضر إعلامه وفي صورة تعذر الإعلام فإن القيام بدعوى الشفعة يسقط بمضي ستة أشهر من يوم ترسيم العقد بالسجل العقاري بالنسبة للعقارات الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم أو العقارات غير المسجلة .

وتطبيقا للفصل المذكور يجب أن تكون البداية بإعلام بوجهه المشتري إلى الشفيع ويجب أن يكون بواسطة عدل تنفيذ ويحرر في ذلك محضر رسمي كما أن المشرع ألزم المشتري فقط بالإعلام فلم يلزم البائع ولا تكون الإجراءات قانونية إلا بالإعلام الصادر عن المشتري معنى ذلك أن الإعلام الصادر عن البائع لا يقوم مقام الإعلام من المشتري كما أنه ونظرا لهذه الاعتبارات ولمؤاخذة موقف المشتري في رفضه الإعلام حتى بمراحل الستة أشهر ولحماية حق الشفيع في ممارسة حق الشفعة أورد المشرع من خلال تنقيح الفصل 115 م ج ع سنة 2006 بموجب القانون عدد 29 لسنة 2006 المؤرخ في 2006/5/15 أن القيام بدعوى الشفعة يسقط معنى سنة أشهر في صورة تعذر الإعلام وكانت الصيغة القديمة قبل ذلك تكتفي بذكر في صورة عدم الإعلام معنى ذلك وأن المشتري حسب هذا الاتجاه يجب أن يعلم الشفيع ضرورة في جميع الصور ويجب أن تتضمن أوراق الملف وجوبا نسخة من محضر عدل التنفيذ إما إثباتا لبلوغ الإعلام للشفيع أو إثباتا لحالة التعذر وتخلي المشرع بالمناسبة عن صورة عدم الإعلام وهي الصورة التي لا تبحث عن سبب عدم الإعلام ان يكفي عدم الإعلام المجرد حتى يسقط القيام بفوات أجل الستة أشهر وإن لم يقم المشتري بإعلام الشفيع طبق الإجراءات القانونية فلا يعتد بآثار غياب الإعلام وهو السقوط بأجل

سنة أشهر ال أن قامت حالة التعذر لسبب من الأسباب الواقعية كما في صورة غيبة الشفيح أو عدم التوصل لمعرفة عنوانه ففي هذه الصورة فقط يكون أجل السقوط ستة أشهر من تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية بالنسبة للعقارات الغير مسجلة وذلك على شرط أن يثبت المشتري حالة التعذر بجميع الوسائل وعادة مايكون ذلك بواسطة محضر عدل تنفيذ الذي يؤخذ منه غيبة الشفيح أو عدم إعطائه عنوانه وأن لم يثبت المشتري حالة التعذر خلال نشر الدعوى يبقى الأجل مفتوحا وهو لب ومقصد المشرع من التنقيح الذي أراده بالفصل 115 م ج ع والواضح من خلال شرح أسباب هذا القانون بالأعمال التحضيرية المجراة بمجلس النواب بتاريخ 2006/5/20. كما أن مقصد المشرع من سن هذا النص الجديد هو حماية الشفيح بعد أن لوحظ تكتم بعض المشتريين عن شراءاتهم وعدم الإعلام بها لغاية حرمان من للاحق الشفاعة من القيام بالإجراءات اللازمة لذلك وممارسة دعواه في الآجال القانونية وبالتالي تنظيم سقوط حق الشفيح في أحد العقار بالشفاعة وأنه اعتبار الخطورة هذه الوضعية على حقوق المشتريين في الملك وضمانا لتحقيق هذه المؤسسة الأهداف التي شرعت من اجلها باعتبارها سبب من أسباب الملكية وارتباطها الوثيق بحق الملكية الذي أضاف له المشرع التونسي حماية دستورية اتجه مراجعة أحكام الفصل 115 م ج ع بأن تم الحرص على ضمان التوازن بين الحقوق المرتبطة بمالك الحصة الشائعة من جهة وبحق الشفيح في تحويله الممارسة الفعلية لحقه في الحل محل المشتري في التملك بمبيع شريكه من جهة أخرى.

ودفع بأنه طالما لم يتم المشتري بإعلام منوبه بالمبيع فان القيام بإجراءات الشفاعة لا تزال قائمة والأجل مفتوحا طالما وأن النص يوجب الإعلام بمحضر محرر من قبل عدل تنفيذ حتى تقع احتساب آجال القيام بإجراءات الشفاعة وأن تعذر على المشتري الإعلام وجب إثبات ذلك بصورة واضحة تأكيدا لمقصد المشرع من وراء سنه التنقيح ساعتها يمكن الاتجاه الى احتساب آجال رفع الدعوى حسب الوضعية القانونية للعقار موضوع طلب الشفاعة خاصة وأن منوبيه في قضية الحال معلومي المقر ضرورة انها شقيقا البائع ويمتلكان نفس العقار موضوع طلب الشفاعة وبالتالي فإن تجاوز وجوبية الإعلام بالمبيع يخفي من ورائه

الشفيع بالقيام بإجراءات الشفاعة وهو المقصد الذي جاء من أجله تنقيح الفصل 115 م ح ع لسنة 2006 لحماية الشفيع . وأن فقه قضاء محكمة التعقيب قد استقر على اعتبار أن آجال الشفاعة هو حق استثنائي لا يمكن التسامح معه في الاخلالات التي قد تشوب إجراءات القيام بالشفاعة نظرا للأهداف الحمائية التي سنت من أجلها من ذلك القرار التعقيبي عدد 44959 بتاريخ 2010/6/15.

ودفع بأن محكمة القرار المنتقد قد خرقت أحكام الفصل 115 م ح ع وخرقت القانون لما اعتبرت أن آجال القيام بإجراءات الشفاعة باطلة دون التعرض لمفهوم التعذر صلب النص وطلب نقض القرار المطعون فيه لما ذكر من أسباب.

خرق أحكام القانون عدد 30 لسنة 1999 المؤرخ في 20 أفريل 1998 قولا أنه بالرجوع الى مظروفات ملف القضية يتضح وأن العقار موضوع الشفاعة يتعلق بالرسم العقاري عدد 24214 قد تم تحيينه بناء على الرسم العقاري عدد 21752 القيروان وأن العقار موضوعه خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم وأنه عاش حالة التحيين وأن القول بخلاف ذلك هو خرق للقانون عدد 91 لسنة 2000 المؤرخ في 2000/10/31 وأن محكمة القرار المنتقد لم تنفرس جيدا في الرسم العقاري المدلى به من أنه خضع الى عملية تحيين فضلا عن أن المعقبين قد أدلوا بشهادة نشر تفيد القيام بإجراءات التحيين وأن المحكمة المختصة بالنظر في مطلب التحيين قد أعطت مطلب التحيين مالا ايجابيا بما صير وأن طبيعة هذه الأحكام والقوة الثبوتية للترسيمات الواردة بها تتمتع بقوة ثبوتية مطلقة طالما أن الرسم العقاري عاش حالة التحيين وبالتالي لا مانع من أن يشملها المفعول المنشئ و تخضع تبعا لذلك أحكام الفصل 115 م ح ع وتسري في شأنها المدة القانونية المحددة بستة أشهر من تسجيل البيع بالرسم العقاري.

### **المطعن الثالث خرق أحكام الفصل 123 م م ت :**

قولا أنه بمراجعة الحكم المطعون فيه تبين أنه لم يقع التطرق لأي من دفعات منوبيه الجوهرية ويكون الحكم المطعون قد خرق أحكام الفصل 123 م م ت لعدم تطرقه لمقالات منوبيه وطلب بناء على ما سبق ذكره قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة .

وحيث رد نائب المعقب ضدهما على مستندات تعقيب نائب المعقبين كما

يلي:

1- في الرد عن المطعن المتعلق بضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع :

قولاً أن المدعيان في الاصل قد تمسكا بأن العقار موضوع دعوى الشفعة هو عقار مسجل موضوع الرسم العقاري عدد 21752 القيروان مؤكداً في وجود مطلب تحيين مقدم من المدعي "ر.م" وبقية الورثة بوصفهم مالكين في الرسم العقاري المذكور مدعين بأن حق القيام بدعوى الشفعة مازال قائماً في جهة المدعيان تطبيقاً الأحكام الفصل 115 م ح ع .

ولاحظ بأنه بالرجوع الى النسخة المجردة للرسم العقاري عدد 21752 القيروان يتضح أن هذا الرسم قد أقيم بناء على تحويل الرسم العقاري عدد 242144 عملاً بأحكام الامر المؤرخ في 1936/1/24 وقد نقح المشرع الفصلين 115 و 305 وفصول أخرى من مجلة الحقوق العينية بموجب القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 1992/5/4 وأقر بموجب هذا التنقيح مبدأ المفعول المنشئ للترسيم كما نص بالفصل الثاني من نفس القانون على التمديد مرة ثانية في تطبيق الفصلين 115 و 305 مدة ثلاثة سنوات ثم تم التمديد مرة ثانية بموجب القانون عدد 37 لسنة 1995 المؤرخ في 1995/4/24 ومرة ثالثة بموجب القانون عدد 30 لسنة 1993 المؤرخ في 1998/4/20 الا أنه نص على تطبيق أحكام الفصل 2 من قانون 1992 على الرسوم العقارية المحدثة تنفيذ الأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 حيز التنفيذ ثم وعملاً بالقانون عدد 91 لسنة 2000 المؤرخ في 2000/10/31 أصبحت أحكام الفصل 2 من قانون 1992 تنطبق كذلك على الرسوم التي تم تحيينها ثم وبموجب الفصل 2 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 2001/4/10 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية تطبيقاً الأحكام الواردة بالفصل 2 من القانون عدد 46 لسنة 1992 معلقاً الى أجل غير محدد الى حين صدور القانون عدد 29 لسنة 2006 الصادر بتاريخ 2006/5/15 في خصوص العقارات والعقارات المسجلة بين صنفين وهما العقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم والعقارات المسجلة أيضاً ولكن غير الخاضعة للمفعول المنشئ

للترسيم .ودفع بأنه طالما لم يكن للترسيم المفعول المنشئ لحق الملكية بالنسبة لمنوبه فلا يمكن مواجهتهما والحالة تلك لتاريخ الترسيم بل بتاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية تناغما وانسجاما مع أحكام الفصل 115 م ح ع والذي يهم مادة الجزائية لها مساس بالنظام العام .

كما انتهى للقول بأنه ثبت لمحكمة الحكم المطعون فيه أن الرسم العقاري عدد21752 والمقدم نسخة مجردة منه بالطور الابتدائي أنه أقيم بناء على تحرير الرسم العقاري 242144 عملا بأحكام الامر المؤرخ في 1936/1/24 وهو رسم قديم موغل في الجمود بدليل أنه موضوع عدة مطالب تحيين بإقرار المدعي نفسه والذي ثبت أنه قد تقدم بمطلب تحيين للمحكمة العقارية بالقيروان بتاريخ 2010/6/8 قيد تحت عدد1781 وأن حقيقة جمود الرسم المذكور .

2-في الرد عن المطعن المتعلق بخرق القانون :قولاً أنه طالما أن الرسم العقاري عدد 21752 القيروان غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم فإن سريان أجل قيام الشفعة بخصوصه ينطلق من تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية تطبيقاً الأحكام الفصل 115 م ح ع .

وثبت بالاطلاع على عقد البيع سند الدعوى أن المدعي عليهما توليا تسجيل العقد بالقباضة المالية بتاريخ 2012/3/21 كما أن المعقب الان قام بعرض مال الشفعة على منوبيه بتاريخ 2012/9/19 وأن مبتدأ احتساب أجل الستة أشهر للقيام بدعوى الشفعة يوافق يوم 2012/3/22 وأنه تطبيقاً الاحكام للفصول 140 م ا ع و141 م ا ع فإن الأجل الممنوح للمدعين للقيام بدعوى الشفعة والذي هو سنة أشهر كاملة يكون مبدؤه يوم 2013/3/22 وينتهي يوم 2012/9/17.

وأن الإجراء الأول الذي قام به المعقب الآن والمتمثل في عرض مال الشفعة قد تم بتاريخ 2012/9/19 أي خارج السنة أشهر حسبما ذلك بمحضر عرض مال الشفعة المجرى بواسطة عدل الإشهاد الأستاذة "ه.ك" والمقدم من المعقب الآن لتأييد دعواه كما أن الإجراء الثاني والمتمثل في تأمين المال بصندوق الامائن و الودائع قد تم بتاريخ 2012/9/28 أي خارج أجل الستة أشهر كما أن الإجراء الثالث والمتمثل في رفع الدعوى قد تم هو الآخر خارج أجل

الستة أشهر حسبما ذلك بمحضر الاستدعاء للحاسبة وعريضة الدعوى الواقع تبليغها لمنوبيه بتاريخ 2012/10/12 كما أن جميع الإجراءات التي قام بها المستأنف الآن قد حصلت خارج الأجل المتاح قانونا والذي هو ستة أشهر من تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية وطلب بناء على ما سبق ذكره رفض مطلب التعقيب أصلا.

## المحكمة :

**عن المطعن الأول المستمد من ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع :**  
حيث وخلافا لما تمسك به الطاعن من أن الرسم العقاري عدد 21752 القيروان خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للتسجيل وأن احتساب آجال القيام بدعوى الشفعة تنطلق من تاريخ إدراج عقد البيع موضوع الشفعة بالسجل العقاري تنقضي بتمام ستة أشهر من تاريخ التسجيل تبيين بالرجوع الى بيانات الرسم العقاري عدد 21752 القيروان المظروف بملف التداعي أنه اقيم بناء على تحويل الرسم العقاري الأم عدد 242144 بصفة وجوبية عملا بالامر المؤرخ في 24 جانفي 1936 وهو رسم عقاري غير خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للتسجيل باعتبار أن تاريخ أحداثه كان سابقا لتاريخ إجراء العمل بالقانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20/4/1998 ضرورة أن الفصل الثالث من القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10/4/2001 قد نص على أنه "تشمل اجراءات التحيين جميع الرسوم العقارية عدا ما أحدث منها تنفيذ الأحكام الصادرة بالتسجيل بعد إجراء العمل بالقانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998 والمتعلق بالتمديد في الأحكام المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية كما أنه لا توجد بتتسيصات الرسم العقاري المذكور ما يفيد وأن السجل العقاري قد تم تحيينه أي قد ختمت إجراءات التحيين بخصوصه كما أن القول في مواجهة ذلك من قبل نائب المعقب بوجود مطالب تحيين بعضها قدم من قبل المعقب "ر.م" وبقية الورثة بوصفهم موجودين بالرسم العقاري لا يفيد وأن الرسم قد تم تحيينه طالما لم يصدر قرار عن المحكمة العقارية المتعده بالنظر في مطلب التحيين المقدم

لديها بختم إجراءات التحيين وذلك تطبيقاً لمقتضيات الفصل 23 من القانون عدد34 لسنة 2001 المؤرخ في 10/4/2001 أنه "أن شمل التحيين كامل الرسم العقاري موضوع المطلب أو نشأ عنه إحداث رسم عقاري جديد تقرر المحكمة ولو دون طلب ختم إجراءات التحيين بالنسبة إلى الرسمين المذكورين وتنص ادارة الملكية العقارية تبعا لذلك على قرار الختم بالرسوم العقارية المعينة وعلى خضوعها الأحكام الواردة بالفصل 2 من القانون عدد46 لسنة 1992 وعليه فقد أحسنت محكمة القرار المنتقد تطبيق القانون حين اعتبرت أن الرسم العقاري محل النزاع غير خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم باعتبار أن إحداثه تم قبل دخول القانون عدد30 لسنة 1998 حيز التنفيذ كما لم يقع تحيينه طبقاً لأحكام القانون عدد34 لسنة2001 وأنه تبعا لذلك لا يمكن مواجهة المعقب ضدهما بتاريخ ترسيم العقد موضوع الشفعة بالرسم العقاري بل بتاريخ تسجيله بالقباضة المالية تطبيقاً لأحكام الفصل 115 م ح ع ضرورة أن عقد البيع موضوع دعوى الشفعة قد تم تسجيله بالقباضة المالية بوسلاتية في 21/3/2012 كما أن القيام بالدعوى كان بتاريخ 12/10/2012 أي خارج الأجل القانوني المحدد بستة أشهر من تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية وهو ما ترتب عنه سقوط حق القيام بدعوى الشفعة مما يتعين معه رد الدفع المشار من نائب المعقبين في هذا الباب لعدم سداده .

### **عن المطعن الثاني المتعلق بخرق القانون:**

حيث تسلط الطعن المشار من نائب المعقب في هذا الباب على دفعات جديدة لم يسبق إثارتها أمام محكمة القرار المخدوش فيه حتى تتولى الرد عليها وليتسنى لهذه المحكمة إجراء رقابتها على حسن تطبيق القانون ضرورة أن منازعة المعقبين راهنا قد تلخصت بالصورتين الابتدائي والاستئنافي على الدفع بخضوع الرسم العقاري محل النزاع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم وبداية احتساب آجال الشفعة وآجال انقضائها في حين أن منازعتهم راهنا قد تسلطت على ضرورة إثبات المشتري تعذر إعلام الشفع بحصول البيع وهو طعن جديد يهم مصالح الخصوم الشخصية ولا يجوز تبعا لذلك إثارته لأول مرة أمام محكمة

القانون باعتباره ليس من متعلقات النظام العام وتعين تبعا لذلك الالتفات عنه  
لوهنه ورفض مطلب التعقيب أصلا.

### **ولهذه الأسباب :**

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة 2017/3/21 عن الدائرة  
المدنية السادسة عشر برئاسة السيدة إلهام النباني وعضوية المستشارين السيدتين  
زكية بن بريك ومفيدة صولي وبحضور المدعي العام السيدة ليلى الشابي  
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

**وحرر في تاريخه**