

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

69216.2024 عدد القضية

تاريخ القرار : 2024/11/26

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *** بتاريخ 2024/02/08.

نيابة عن: *** قاطن ***

ضد: *** و ***، قاطنين بالسد ***

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 6504 الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 2023/01/13 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و إجراء العمل به طبق نصه و تخطية المستأنف بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليه و تغريمه لفائدة المستأنف ضده الأول *** بخمسائة دينار لقاء أتعاب التقاضي و إشراف المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2024/03/11 المبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ *** حسب محضره عدد 21485 بتاريخ 2024/03/02.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الاستاذ *** بتاريخ 2024/03/28 في حق المعقب ضده.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المحررة في 2024/02/14 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا والحجز.

وبعد المفاوضة طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصول 175 و 185 وما بعده من م م م ت و تعين قبوله شكلا .

من حيث الأصل:

حيث تنفيذ وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب ضده الأول الان) أمام المحكمة الابتدائية بسيدي بوزيد عارضا بواسطة محاميه أنه مالك على الشيع

وبالاشتراك مع المدعى عليه الأول في العقار المسمى "****" موضوع الرسم العقاري عدد *** سيدي بوزيد و الكائن **** و البالغ مساحته 6452 م² و المتكون من القطعة عدد 01 وقد تفتن لإبرام عقد بيع بين كل من المدعى عليه الأول *** من جهة و *** المدعى عليه الثاني من جهة أخرى لدى عدل الإشهاد الأستاذ *** موضوعه بيع المذكور أولاً للمذكور بعده جميع 1244.31 جزء على الشيعاء من تجزئة العقار المسمى *** و قد تولى إعلام المشتري رضا برغبته في ممارسة حق الشفعة و عرض عليه الثمن مع المصاريف بما قدره إجمالاً 39.648.000 د وأمام رفض المطلوب قبول العرض تم تأمين المبلغ في القباضة المالية حسب وصل عدد MO80210 بتاريخ 2020/11/09 وانتهى إلى طلب التصريح بصحة إجراءات الشفعة وإحلاله محل المدعى عليه الثاني في التملك بالمنابات المشفوع فيها و تغريم المدعى عليهما متضامنين لفائدته بألف دينار عن كلفة المحاماة و بمبلغ 108.900 د لقاء محضر عرض المال و إعلام بممارسة الشفعة و معلوم الاستدعاء للجلسة و حمل المصاريف القانونية عليهما.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 6059 بتاريخ 2021/11/08 ابتدائياً بقبول الدعوى الأصلية و الدعوى المعارضة شكلاً وفي الأصل بصحة إجراءات الشفعة وإحلال المدعي محل المشتري في التملك بالمبيع المتمثل في 124431 جزء على الشيعاء من تجزئة العقار المسمى "****" موضوع الرسم العقاري عدد *** سيدي بوزيد إلى 6452 جزء موضوع عقد البيع المحرر بتاريخ 2020/07/03 و المسجل بالقباضة المالية جلمة سيدي بوزيد بتاريخ 2020/07/07 و إلزام المدعى عليهما بالتضامن بأداء مصروف محضر عرض المال وقدره 108.900 د ومصروف رقيم الاستدعاء كإلزامهما كل وجه التضامن بأن يؤدي لفائدة المدعي 300 د لقاء أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية على المحكوم عليهما و رفض الدعوى المعارضة أصلاً.

وحيث استأنف المدعى عليه في الاصل الحكم المذكور فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه أعلاه فتعقبه المستأنف ناعياً عليه :

الخطأ في تطبيق القانون ومخالفة الفصلين 103 و 104 م ح ع: بمقولة أنه يفترض في الشفيع أن يكون شريكاً على معنى الفصل 104 م ح ع و أن يكون مالكا للعقار المشفوع به زمن البيع و أنه بتنزيل ما سبق على وقائع الدعوى يتضح ان المدعي في الأصل لا تتوافر فيه صفة الشريك زمن البيع ضرورة أنه بالرجوع للرسم العقاري يتضح أنه غير خاضع للمفعول المنشئ للتقسيم و أن عقد البيع المحرر لفائدة المعقب من الشريك *** قد صدر بمقتضى الحجة العادلة التي أقامها العدلان *** و جلسه محمد العربي قذري بتاريخ 2020/07/01 و المسجلة بالقباضة المالية بسيدي بوزيد في 2020/07/07 و أن ملكية المدعى عليه قد انجرت له بموجب الحجة العادلة التي أقامها العدلان سعيدة حجلأوي و جلسها سمير نصري بتاريخ 2020/08/22 و المسجلة بالقباضة المالية بسيدي بوزيد في 2020/09/10 و طالما أن العقار موضوع الشفعة هو عقار مسجل غير خاضع للمفعول المنشئ للتقسيم فإن التاريخ المعتمد في استبيان شروط الشفعة هو تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية و أكد بأنه بتاريخ شراء المعقب لحل النزاع و تسجيله بالقباضة المالية لم يكن

للمدعي صفة الشريك و انما انجرت له الملكية بتاريخ تحرير و تسجيل لاحق لتاريخ تحرير الكتب و تسجيله بالنسبة للمعقب. وأن محكمة الاستئناف لم يكن تمثيلها موقفا حينما اصبغت على المدعي في الأصل صفة الشريك بالرسم العقاري. وأن المعقب يعد مالكا لحل النزاع ولو لم يتم بتسجيل مشتراه بالسجل العقاري الذي هو غير خاضع للمفعول المنشئ للتسجيل وأن شرط الشريك في الملك محتمل في جانب المدعي بما لا تتعد معه صفة الشفيع ولا حق له في ممارسة حق الشفعة و طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و نقض القرار المطعون فيه و إرجاع الملف لمحكمة الاستئناف بسيدي بوزيد للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى .

المحكمة

عن المطعن المطعن المأخوذ من انتفاء صفة الشريك لدى المعقب ضده:

حيث عرف المشرع الشفعة بالفصل 103 م ح ع بأنها: " حلول الشريك محل المشتري في التملك بمبيع شريكه في الأحوال و بالشروط المنصوص عليها."

و حيث يستفاد مما تقدم أن ممارسة حق الشفعة مخول لمن توفرت فيه صفة الشريك زمن بيع شريكه لمنابات مشاعة لفائدة الغير و الهدف من هذه المؤسسة هو المحافظة على عنصر القرابة و الجوار و جمع الملكية .

و حيث لا جدال في أن صحة إجراءات الشفعة تتوقف أولا على توفر صفة الشريك في الشفيع فلا يجوز لمن اكتسب الملكية في العقار المشاع بصفة لاحقة للبيع المشفوع فيه أن يمارس حق الشفعة.

و حيث تبين بالرجوع لمظروفات الملف أن المنابات المشفوع فيها هي من مشمولات الرسم العقاري*** سيدي بوزيد و أن هذا الرسم غير خاضع للمفعول المنشئ للتسجيل مما يجعل التاريخ المعتد به لانتقال الملكية و اكتساب صفة الشريك في مواجهة الغير هو تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية.

وحيث ثبت من المؤيدات المظروفة بالملف أن عقد البيع المحرر لفائدة المعقب من الشريك*** قد صدر

بمقتضى الحجة العادلة التي أقامها العدلان*** و جلسه محمد العربي قذري بتاريخ 2020/07/01 و المسجلة

بالقباضة المالية بسيدي بوزيد في 2020/07/07 و أن ملكية المدعى عليه قد انجرت له بموجب الحجة العادلة

التي أقامها العدلان سعيدة حجلأوي و جلسها سمير نصري بتاريخ 2020/08/22 والمسجلة بالقباضة المالية

بسيدي بوزيد في 2020/09/10 أي في تاريخ لاحق لإتمام البيع لفائدة المشفوع ضده.

و حيث أن محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت أن صفة الشريك متوفرة في المعقب ضده بناء على انجرار الملكية

لفائده بموجب الهبة من والده باعتباره وارثا وانتهت للحكم بصحة إجراءات الشفعة تكون قد خرقت أحكام

الفصل 103 م ح ع و أضحي قرارها مستهدفا للنقض و الإحالة .

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه و إحالة ملف القضية على

محكمة الاستئناف بسيدي بوزيد لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها

المؤمن إليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 2024/11/26 عن الدائرة الثانية والثلاثين برئاسة السيدة
لمياء الحمامي وعضوية المستشارتين السيدتين نادرة بن سالم و كوثر زعيتز وبحضور المدعي العام السيد توفيق
السبعي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني.

وحرر في تاريخه