

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في
25 ماي 2016 من الاستاذ *** المحامي لدى
التعقيب ***.

نيابة عن: ا.ج قاطن ب 114 شارع ***
ضد: ص.م قاطن *** لا نائب له.
وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الصادر عن
محكمة الاستئناف بالكاف في 18/02/2016 تحت
ع36516 عدد والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف
الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم
الابتدائي وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل
المصاريف القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنف
ضده بمائتين وخمسين دينارا (250د) لقاء اتعاب
تقاضي واجرة محاماة معدلة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة
للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ ب*** الاستاذ
*** حسب رقيمه ع*** عدد المؤرخ في 02
جوان 2016 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه
وعلى بقية الوثائق المقدمة في 13 جوان 2016.
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية
المحررة في 22/12/2016 الرامية الى طلب قبول
مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا والحجز.
وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى
صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط
والصيغ القانونية طبق الفصل 175 وما بعده من م
م م ت مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

من جهة الاصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم
المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعى في
الاصل المعقب ضده راهنا بتاريخ 19 جوان 2014
لدى المحكمة الابتدائية بسليانة عارضا انه مالك
على الشيعاع مع الغير لجميع العقار الفلاحي
موضوع الرسم العقاري **** وقد تولى المطلوب
في الاصل المعقب راهنا وهو اجنبي عن العقار
شراء منابات على الشيعاع في العقار المذكور بثمن
جمالي قدره 114872 دينار حسب عقد البيع
المحرر في 11/12/2015 بالقباضة المالية
بالكريب بتاريخ 24/12/2013 والمرسم العقاري
المسجل والمشار اليه في 16/01/2014 ولما كان
المدعى شريكا مع البائع المطلوب في العقار
موضوع الرسم العقاري **** فقد اراد اخذ المبيع
بالشفعة وعرض على المطلوب مبلغ 123900
بعنوان ثمن المبيع ومصاريف العقد المتمثلة في
معلوم تسجيل العقد بالقباضة واجرة محرر العقد
كما يتبين من محضر عرض مال الشفعة والمحرر
بواسطة عدل التنفيذ ب**** الاستاذ **** بتاريخ
02/6/2014 المضاف مع وصل خلاص القباضة
ووصل اجرة محرر العقد ونظرا لرفض المطلوب
للمال المعروف عليه تولى المدعى تأمينه على
ذمته بالخزينة العامة للبلاد التونسية كما يثبتته وصل
التامين المؤرخ في 13/6/2014 المضاف مع
نسخة من إذن التامين ثم أعمله بتامين مال الشفعة

على ذلك النحو حسب محضر الاعلام بالتامين وان المدعى على حقه في التملك بمبيع شريكة في العقار عملا بأحكام الفصلين 103 و104 من م ح ع ومن قام بإجراءات الشفعة على مقتضيات الفصل 111 من م ح ع واستوفى قيامه جميع الصيغ والاجراءات والأجال المحددة بالفصل 115 جديد من م ح ع وهو لذلك يطلب الحكم بصحة اجراءات الشفعة وتشفيعه في المبيع موضوع العقد المؤرخ في 11/12/2013 والمسجل بالقبضة المالية بالكريب في 24/12/2013 والمرسم بالرسم العقاري ع-***دد بتاريخ 16/01/2014 واحلاله محل المشتري في التملك مع تغريم المطلوب له بسبعمائة دينار عن اتعاب تقاضي ودفاع.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها ع-3368دد بتاريخ 03 مارس 2015 القاضي ابتدائيا بصحة اجراءات الشفعة شكلا وفي الاصل بإحلال المدعى محل المدعى عليه بالتملك في المبيع موضوع العقد المؤرخ في 11/12/2013 والمسجل بالقبضة المالية بالكريب في 24/12/2013 والمرسم بالرسم العقاري ع-***دد بتاريخ 16/01/2014 والاذن للمدعى عليه بسحب المال المؤمن لدى صندوق الودائع والامانات بمقتضى الوصل ع-R***دد بتاريخ 13/6/2014 والزامه بان يؤدي للمدعى مبلغ اربعة وسبعين دينارا ومليمات 760 (74د760) لقاء محضر عرض مال ومبلغ اربعة وستين دينارا ومليمات 680 (64د680) لقاء محضر اعلام بتامين مال ومبلغ اربعة واربعون دينارا ومليمات 440 (44د440) لقاء اجرة استدعاء للجلسة ومائتين وخمسين دينارا

(000د250) لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة عن قضية الحالة ومائة وخمسون دينارا (000د150) لقاء اجرة محاماة عن الاذن على عريضة في تامين المال وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنفه المطلوب في الاصل ملاحظا ان المحكمة لم تجب عن دفعاته الجوهرية وانه تعرض للتحويل وقدم شكاية في الموضوع ووقع فسخ وعد بيع يتعلق بنفس العقار طالبا التحرير على كل الاطراف واحتياطيا فانتظار مال الشكاية الجزائية.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها بإقرار حكم البداية وفقا لما هو مبين بالطالع. فتعقبه الطاعن طالبا نقضه مع الاحالة ناسبا له ما يلي:

مخالفة القانون وهضم حق الدفاع وضعف التعليل:

قولا بان شقيق المستأنف ضده المدعو خ.م سبق ان ابرم وعد بالبيع لفائدة المدعو خ.ع يتعلق بالعقار موضوع الشفعة وعدل هذا الاخير عن اتمام عقد البيع مع خ.م واتفق معه على ان يقوم بفسخ الوعد وان يبرم المعقب عقد بيع مع خ.م فتم تحرير كتب فسخ الوعد بالبيع بين خ.م وخ.ع وقام المعقب بتسليم صك مضمن به مبلغ 000د61.280 لفائدة خ.ع مقابل فسخ الوعد بالبيع وقدم صكا مضمونا به مبلغ 000د114.872 لخ.م الذي طلب من المعقب بحضور خ.ع بمكتب عدل الاشهاد تقسيم ثمن العقار بتلك الطريقة وبعد الامضاء على عقد البيع

وتسجيله بالقباضة المالية قام المعقب ضده الشفيح بإجراءات الشفعة دون تسجيل العقد وترسيمه بإدارة الملكية العقارية وذلك لتسلمه مباشرة من شقيقه خ.م وعند اتصال المعقب ب خ و خ بخصوص مبلغ 61.280د000 الذي تسلمه خ.ع بطلب من خ.م عند فسخ الوعد بالبيع تنكروا له واعلموه ان ذلك المبلغ بعنوان وساطة وان عملية التحيل ثابتة لعدم ارجاع مبلغ 61.280د000 للمعقب رغم انه بعنوان فسخ الوعد بالبيع وقيام المعقب ضده بالشفعة بعد التعريف بالإمضاء على عقد البيع مباشرة بحكم انه شقيق خ.م ومعرفته الشخصية ب خ.ع وعلمه المسبق بعملية التحيل وقيامه بالشفعة لفائدة شقيقه خ.م والمعقب تقدم بشكاية مجددا الى السيد وكيل الجمهورية بتونس الذي احالها على فرقة الابحاث الاقتصادية تحت ع2015/7082656دد في 25/12/2015 ومحكمة القرار المطعون فيه اعتبرت ان كل ذلك ليس من شأنه التأثير على حق المستأنف ضده في ممارسة حقه في الشفعة وان الشفعة حق يتسلط على العقار المبيع وان النزاعات التي لا تؤثر على اجراءات الشفعة ليس من شأنها منع الشفيح من ممارستها طالما كان العقد الذي يطلب احلاله محل المشتري في المبيع موضوعه سليما قانونا ثم ان موقف محكمة البداية لما اعتبرت انه يمكن ان يكون المعقب قد تعرض الى تحيل من المعقب ضده مع شقيقه خ وان ذلك نزاع مالي لا يؤثر على الشفعة هو موقف غير سليم اذ بالرجوع الى الشكاية المقدمة في الطور الاستئنافي فإن المعقب ضده اتفق مع شقيقه خ.م على فسخ الوعد بالبيع مع خ.ع وايهام المعقب بانه سيقع التفويت له في العقار بمبلغ 114.872د000 ومطالبته بتسليم

مبلغ 61.280د000 ل.خ.ع الذي وقع فسخ الوعد بالبيع معه ثم القيام مباشرة بعد التعريف بالإمضاء على العقد بإجراءات الشفعة وافتكاك العقار من الطاعن لفائدة المالك الأصلي شقيقه خ وان سماع المعقب ضده وبقية المتهمين بالأبحاث الاقتصادية تثبت ذلك المخطط وقد كان على محكمة الأصل عدم البت في القضية وانتظار الابحاث الجزائية لا ان تقضي جزائيا في الموضوع وتسد حق الشفعة للمعقب ضده دون تسليط عقاب جزائي وترتيب اثار على اجراءات ممارسة دعوى الشفعة.

المحكمة

وحيث ضبط المشرع احكام الشفعة بالفصول من 103 الى 115 من مجلة الحقوق العينية أين تعرض لشروطها واجراءاتها واثارها وسقوطها وعرفها بالفصل 103 من المجلة المذكورة على انها حلول الشريك محل المشتري في التملك بمبيع شريكه في الاحوال وبالشروط المنصوص عليها بأحكام ذات المجلة فالشفعة إذن مشروطة بتوفر موجباتها القانونية فمتى سلمت اجراءاتها وتوفرت شروطها وموجباتها ترتب اثارها التي تتمثل اساسا في حلول الشفيع محل المشتري ازاء البائع...

وحيث رجوعا الى الحكم المنتقد يتضح ان المحكمة التي اصدرته انتهت الى القضاء بصحة اجراءات الشفعة موضوع الدعوى ورتبت اثارها في احلال المعقب ضده محل المعقب في المبيع

موضوع العقد المؤرخ في 11/12/2013 على اعتبار ان ذلك العقد كان سليما ولا يشوبه بطلان.

وحيث تأسس الطعن على بسط جملة من الوقائع للدفع بتعرض المعقب لعملية تحيل من قبل موعود له سابق والبائع، حملته على بذل مبالغ اضافية انتفع بها الشفيع بعدم تضمينها بعقد الشفعة كالنعي على محكمة الأساس البت في القضية دون انظار مال الابحاث الجزائية في الغرض.

وحيث تناولت محكمة القرار المنتقد تلك الوقائع والدفع واستخلصت انها لا تؤثر على صحة اجراءات الشفعة التي تحققت جميع شروطها الشكلية والموضوعية واعتبرتها بمثابة نزاع مالي وشخصي بحت يمكن فصله بصفة مستقلة عن دعوى الشفعة ولا تأثير لها على حق الشفيع في ممارسته للشفعة.

وحيث ان محكمة القرار المعقب كان تعليها سليما وجوابها صائب عن تلك الدفع الواقعية والتي انصرف اليها الطعن بالتعقيب كذلك والتي تمثل جدلا موضوعيا لا يجوز طرحه امام محكمة القانون، وكانت محكمة القرار المنتقد محقة حين تجاوزته ولا تثريب عليها في ذلك سيما ان ما انتهت اليه من صحة اجراءات الشفعة وترتيب اثارها كان متطابقا مع النصوص القانونية المشار اليها اعلاه وكان تعليها بشأن ذلك شافيا ضافيا لا يشوبه أي ضعف او هضم لحق الدفاع او خرق للقانون بما ينبغي معه رد الطعن لعدم سداده.

ولهذه الاسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بالجلسة
المعينة ليوم الاربعاء 05 افريل 2017 عن الدائرة
المدنية الثامنة المتألّفة من رئيستها بالنيابة السيدة
كلثوم كنو والمستشارتين السيدتين سهام الصمادحي
وبسمة بودن وبحضور المدعي العام السيد مصدّق
مصدّق ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة حنيّفة سعدي.

وحرر في تاريخه