

ر\*ش

الجمهورية التونسية

وزارة \*\*\*\*\*

محكمة التعقيب

\*ع.41416 عدد القضية

تاريخه : 21/04/2017

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 16/08/2016 .

من طرف الاستاذ: \*\*\*\*\*

نيابة عن: \*\*\*\*\*

ضد: \*\*\*\*\* نائبه \*\*\*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي المدني ع-43203 الصادر عن محكمة الاستئناف ب\*\*\*\*\* بتاريخ 2 جوان 2016 والقاضي نهائيا بقبول نهائيا الاستئناف الاصيلي

والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديله بخصوص عقد البيع موضوع الشفعة و ذلك باعتباره يتعلق عقد البيع المحرر بواسطة الاستاذ \*\*\*\*\* و جلسه بتاريخ 20/8/2001 و المسجل بأقباضة المالية ب\*\*\*\*\*

بتاريخ 21/12/2012 و تخطية المستأنف بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليه و تغريمه لفائدة المستأنف ضده ب-300 دينار لقاء اتعاب التقاضي و اجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة نسخة منها الى المعقب ضده بتاريخ 9/9/2016 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وجميع الاجراءات والوثائق المقدمة في الاجل القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من مجلة المرافعات

المدنية والتجارية.

وبعد الاطلاع على التقرير الذي تضمن الرد على تلك المستندات المقدم من قبل محامي المعقب ضده والرامي الى رفض مطلب التعقيب اصلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة. والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

**من حيث الشكل:**

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط وصيغ القانونية الواردة بالفصل 175 وما بعده من م م م م مما يتجه معه قبوله من جهة الشكل.

**من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المنتقد و لأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب ضده الان) عارضا انه يملك بمعية بقية ورثة \*\*\*\*\* منابا شربيا مشاعا من القضاء موضوع الرسم العقاري عدد 38170 و

التمثل في قطعة ارض مشجرة زيتون كائنة \*\*\*\*\* يحدها قبلة \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* كل في طائفة وشرقا ورثة \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* كل في طائفة وجوفا \*\*\*\*\* و غربا \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* و قد تولى شقيقه \*\*\*\*\* بيع منابه في حق ابنه و ذلك بموجب

عقد البيع المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 20/8/2001 و قد قلم المطلوب بإبرام عقد تكميلي بتاريخ 21/2/2012 و قد تم ترسيم العقد المذكور بإدارة الملكية العقارية \*\*\*\*\* بتاريخ 22/2/2013 تحت عدد 38170 و انه يروم ممارسة

حق الشفعة و ذلك تطبيقا للفصل 103 و ما بعده من م ح ع و ان قيامه كان في الأجل القانونية طق الفصل 125 م ح ع و قد تولى القيام بتأمين كامل ثمن المبيع و مصاريف العقد و تولى عرضها على المطلوب و رفض هذا الاخير

العرض ثم قام بتأمينها مع ثمن المبيع اذا فهو يطلب الحكم بصحة اجراءات الشفعة واحلاله محل المدعي عليه بصفته مشريا و إلزامه بالتخلي عي المنابات المشفوع فيها.

و حيث قضت محكمة البداية حكمها عدد 809 بتاريخ 26 ماي 2014 ابتدائيا بصحة اجراءات الشفعة و احلال المدعي عليه في التملك بالمبيع موضوع عقد البيع المحرر بواسطة الاستاذ \*\*\*\*\* و جليسه بتاريخ 21/07/ و المسجل

بالقاضة المالية ب \*\*\*\*\* بتاريخ 14/8/2002 و المتمم بالعقد التكميلي المؤرخ في 21/11/2002 و المسجل بالقباضة ب \*\*\*\*\* بتاريخ 17/12/2012 و إلزامه برفع يده عنه وتسليمه للمدعي خاليا من كل الشواغل و الاذن احافظ الملكية

العقارية بترسيم هذا الحكم بالرسم العقاري عدد 38170 \*\*\*\*\* كالإذن للمدعي عليه بسحب المال المؤمن على ذمته بالقباضة المالية ب \*\*\*\*\* تحت عدد M 023073 بتاريخ 17/6/2013 و تغريمه لفائدة اتعاب التقاضي واجرة المحاماة

و حمل المصاريف القانونية عليه و قبول الدعوى المعارضة شكلا و رفضها اصلا.

حيث استأنف المطلوب ذلك الحكم بواسطة نائبه و بعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت محكمة الدرجة الثانية بالحكم المضمن بالطلاع

و حيث تعقب المستأنف ذلك القرار بواسطة نائبه ناعيا عليه ما يلي:

**خرق وسوء تأويل و تطبيق الفصل 115 جديد م ح ع**

**و القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20/04/1998**

**و القانون عدد 91 لسنة 2000 المتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية.**

قولاً بأن محكمة الحكم المنتقد اساءت فهم و تأويل قانون 1998 ذلك ان مؤسسة المفعول المنشئ للترسيم احدث بمقتضى القانون عدد 46 لسنة 1992 و الذي مقتضاه تم تنقيح الفصل 115 م ح ع و بقراءة النص القانوني يتضح ان تاريخ

دخول القانون المتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للترسيم يكون بداية من 21/4/2001 و ثبت ان عقد البيع ابرم في 30/7/2002 و ان الرسم العقاري احدث بموجب الحكم العقاري بتاريخ 28/6/2000 أي قبل دخول القانون حيز التنفيذ

و ان العبرة في بيان اذا ما كان العقار خاضعا للمفعول المنشئ للترسيم من عدم ذلك هو تاريخ صدور الحكم العقاري سند الرسم العقاري و هو مت نصت عليه ادارة الملكية العقارية

و تكون اجراءات الشفعة قد انقضت لكونها تسري من تاريخ تسجيل العقد بالقباضة المالية الموافق ليوم 14/8/2002.

**خرق الفصلين 226 م م ت و 113 م ح ع**

قولاً إن منوبه سجل دعوى معارضة طالبا إلزام الشفيع برد القيمة الحاصلة للمبيع و ان تلك الدعوى مرتبطة بالدعوى الاصلية باعتباره ان منوبه يستمد حقوقه مباشرة من تلك الدعوى.

**|||ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع**

قولاً بأن محكمة الحكم اهملت الدفوعات المثارة من قبل منوبه المتعلقة بشروط وميدان تطبيق المفعول المنشئ للترسيم و أنها خلطت بين تاريخ اقامة الرسم و بين تاريخ صدور الاحكام العقارية القاضية بالتسجيل والتي اقيمت بموجبها

الرسوم وطلت النقض والحالة.

و حيث اضاف الاستاذ \*\*\*\*\* عن الطاعن ان احكام الفصل 115 م ح شهدت تنقيحا بموجب قانون 2006 المؤرخ في 15/5/2006 تم بمقتضاه انشاء التزام جديد يتحمله المشتري وهو واجب الاعلام و وقوع الشراء اضافة الى ان

العرض لم يشمل كل المصاريف القانونية اذ تم السهو عن مصاريف التأمين و مصاريف التعريف بالإمضاء و ان النص جاءت عبارته عامة دون تفرقة او قيد و تبقى مؤسسة الشفعة مؤسسة استثنائية تفرض مؤسسة الشفعة مؤسسة

استثنائية تفرض في مجال تأويل النصوص التقيد بالعبارة المستعملة و بخصوص مصاريف غراسة الأشجار فإن منوبه تقدم صلب دعوى معارضة بطلب التعويض عن المغورساتوالتحسينات وهذه الدعوى مرتبطة بالدعوى الاصلية

وان التعليل لم يستفرغ مقومات الدفع ويكون بالتالي موجبا للنقض و تمسك بالطلبات المضمنة بتقرير زميله الاستاذ \*\*\*\*\*.

وحيث رد نائب المعقب ضده الاستاذ \*\*\*\*\* ان الحكم المنتقد كان مبنيا على اسس سليمة وذلك تحليل احكامالفصل 115م حوار تباطه بالقانون عدد 30 لسنة 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الاحكام الانتقالية المرتبطة بتحسين الرسوم

العقارية والذي مدد في الأجال لمدة ثلاث سنوات بخصوص الرسوم العقارية الواردة بالفصل 2 من قانون 1992 وجاء قانون 2000 ثم قانون 2006 لمتعلق بتنقيح الفصل 115 م ح عو ان عقد منوبه ابرم في 2002 احدث فيه الرسم

العقاري في 22/2/2013 أي بعدد دخول قانون 1998 حيز التنفيذ وهو ما يجعل اعتماد اجل و شروطالفصل 115 م ح بعد تنقيحه القانون المؤرخ في 1992.

وان المطعن المثار في غير طريقه طالما ان محكمة الحكم المنتقد استخلصت قرارها بعد فهم القانون وكان قيام منوبه في الأجال القانونية.

وبخصوص طلب التحسينات لا يندرج ضمن الحالات الواردة بالفصل 113 م ح ع والفصل 226 م م ت وتكون المحكمة قد عللت حكمها تعليلا مستساغا وطلب رفض التعقيب اصلا ان سلم شكلا.

و حيث رد الاستاذ \*\*\*\*\* نياية عن المعقب ضده ان مستندات الطعن التكميلية رفعت خارج الأجال القانونية و طلب رفضها شكلا و من حيث الاصل فإن مقتضيات الفصل 115 م ح ع كما تم تنقيحه بالقانون المؤرخ في 1992 هي

المنطبقة و يكون الرسم العقاري المحدث بعد 1998 خاضعا للمفعول المنشئ للترسيم و بخصوص المطعن المتعلق يخرق الفصل 111م ح ع فإن إجراءات التأمين تمت طبق القانون

وان مناط طلب التعويض عن التحسينات يكون في إطار دعوى مستقلة ولا يتسع له المجال في إطار دعوى معارضة وطلب رفض التعقيب اصلا في صورة قبوله شكلا.

### المحكمة:

عن المطعن المتعلق بخرق الفصل 115 جديد ومن م ح عو القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20/4/1998 والقانون عدد 91 لسنة 2000 المؤرخ في 31/10/2000.

حيث انحصر النزاع بين الطرفين حول اجال الشفعة تأسيسا على طبيعة العقار المسجل ان كان خاضعا للمفعول المنشئ للترسيم من عدمه

وحيث انالفصل 115 م ح ع قبل تنقيحه بمقتضى القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4/5/1992 نص على انه يسقط حق الشفيع في القيام بدعوى الشفعة بعد مضي ثمانية اعوام من ووع اعلامه بالشراء من طرف المشتري مع

بيان الثمن والمصاريف.

وعلى كل حال فإن حق القيام يسقط بمضي ستة أشهر من يوم وقوع البيع بكتب ثابت التاريخ.

وحيث من الثابت ان المشرع التونسي قد أحدث مبدأ المفعول المنشئ للترسيم بمقتضى القانون عدد 46 لسنة 1992 ونقح الفصول التي لها علاقة بذلك المبدأ ومن بينها الفصل 115 م ح ع الذي تم تنقيحه بموجب قانون 15 ماي

2006 وأصبح ينص. على انه في صورة عدم الاعلام بالشراء فإن حق الشفيع يسقط بمضي ستة أشهر من تاريخ ترسيم العقد بالسجل العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم ومن يوم تسجيل العقد بالنسبة

للعقارات الغير الخاضعة لذلك المبدأ او العقارات الغير المسجلة.

وحيث جاء بالفصل 2 من قانون 1992 ان احكام هذا القانون تدخل حيز التنفيذ بعد مضي ثلاثة سنوات من تاريخ صدور هذا القانون الا انه لصعوبة تنفيذ احكام المبدأ ثم ثلاث سنوات اختارها القانون عدد 30 لسنة 1998 تخضع

للمفعول المنشئ للترسيم لمدة ثلاث سنوات اخرونصت الفقرة الاخيرة منه على ان التمديد يشمل جميع الرسوم العقارية عدا ما أحدث منها بعد دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

و حيث صدر القانون عدد 91 لسنة 2000 المؤرخ 31/10/2000 المتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية وجاء فيه ان احكام ذلك المبدأ تنطبق على الرسوم العقارية المحدثة ابتداء من دخول القانون المؤرخ

في 20/4/1998 حيز التنفيذ و كذلك على الرسوم التي تم تحيينها و التالي فإن المشرع اقر بنظامين في العقارات المسجلة عقارات مسجلة خاضعة للمفعول المنشئ للترسيم وهي التي احدثت لها رسم عقاري بمقتضى احكام صادرة

بالتسجيل بداية من دخول قانون 1998 و كذلك الرسوم التي تم تحيينها و عقارات مسجلة خاضعة للمفعول المنشئ للترسيم وهي التي لا تتوفر فيها الشروط و من ثثار تلك التفرقة ان التفتيح الوارد بالفصل 115 ح ع بخصوص احتساب

اجل ستة اشهر من تاريخ ترسيم العقد بالسجل العقاري بالتنبية للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم و هي التي احدثت لها رسم عقاري بمقتضى احكام صادرة بالتسجيل بداية من تاريخ دخول قانون 20/4/1998 حيز التنفيذ.

وكذلك الرسوم التي تم تحيينها.

و حيث و طالما ان عقد البيع موضوع الشفعة مبرم في 20/8/2001 أي في ظل احكام الفصل 115 م ح ع المنقح بموجب القانون المؤرخ في 4/5/1992 و الذي دخل حيز التنفيذ على الرسوم العقارية الخاضعة للمفعول المنشئ

للتريسي بمقتضى قانون 20/4/1998 فإن احكام القانون المؤرخ في 15 ماي 2006 لا تنطبق على صورة الحال لعدم امكانية تطبيقه بأثر رجعي على الوضعيات الناشئة قل صدوره و بالتالي فإن الرسم العقاري المراد ممارسته حق

الشفعة فيه موضوع قضية ثم احداثه موجب حكم بالتسجيل الاختياري في 22/02/2013 و اصبح من قبيل العقارات الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم و عليه فإن اجل احتساب اجل السنة اشهر ينطلق بتاريخ ترسيم العقد بالرسم العقاري

بخصوص سلامة الاجراءات وكان الحكم المنتقد في طريقه ولا أثر فيه اخرق القانون.

**II - عن المطعين الثاني والثالث لاتحاد القول فيهما حيث حدد الفصل 227 م م ت الصور المقبول فيها الدعوى المعارضة وهي رد الدعوى الاصلية او المقاصة او طلب غرم الضرر المتسبب عن النازلة.**

وحيث ان موضوع الدعوى المعارضة في طلب تكليف خبير لتقدير المصاريف المبولة وتقدير قيمة الاحداثات المحدثة بالعقار عملا بالفصل 113 م ح ع يتجاوز نطاق الدعوى المعارضة ولم يرد ضمن احدى الصور المنصوص عليها

بالفصلين 226 و 227 م م ت.

ويبقى حق الطاعن محفوظا في إطار قضية مستقلة بعد تنفيذ الحكم القاضي بصحة اجراءات الشفعة وان ربط احكام الفصل 113 م ح ع

و اعتبار المصاريف التحسيسية التي يبذلها المشتري موجبة للاداء في اطار دعوى معارضة تتطوي على قراءة خاطئة لا تتلاءم مع مقتضيات الفصل 111 م ح ع مما يجعل الدفع غير جدي و يكون الحكم المنتقد معللا مستساغا لا اثر فيه

لخرق القانون او اخلال بالنصوص القانونية.

**ولهذه الأسباب:**

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وتخطيه الطاعن بالمال المؤمن.

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الجمعة 2/04/2017 عن الدائرة المدنية (19) برئاسة \*\*\*\*\* و المستشارين \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و بحضور الادعاء العام \*\*\*\*\*

و بمساعدة كاتب الجلسة \*\*\*\*\*

**وحرر في تاريخه**

