

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
*ع.37619 عدد القضية
تاريخه: 2017/3/28

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 28 أبريل 2016 ع.3570 دد من
الأستاذ "س.ح" المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن : "ح.ش" أرملة "ح.م" .

ضد : (1) "س.ا"

(2) "ا.و" محاميتهما الأستاذة "س.ب".

(3) "م.ت"

(4) "ف.ك"

(5) "م.ك"

(6) "ش.و.ع.ب"

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 18719/18600 الصادر بتاريخ
23 نوفمبر 2015 عن محكمة الاستئناف بـ والقاضي: "نهائيا بقبول
الاستئنافين الأصلي والاستئناف العرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم
الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى وإعفاء جملة المستأنفين من
الخطية وإرجاع معلومها المؤمن بعنوان ذلك إليهم وحمل المصاريف القانونية
على المستأنف ضدها "ح.ش" ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة
عدلي التنفيذ الأستاذ "ا.ص" و "ح.ح" حسب محضرها عدد 6139 و60665
بتاريخ 20 و24 ماي 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 26 ماي 2016 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت. وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 16 جوان 2016 من الأستاذة "س.ب" نيابة عن المعقب ضدهما الأولين والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب شكلا وعرضيا برفضه موضوعا. وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز. وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع 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 أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقبة الآن) أمام المحكمة الابتدائية ب عارضة أن مورثها كان متسوغا للفيلا الكائنة على حافة ب من مالكا "س.ك" و ب وفاة مورثها انتقل إليها حق البقاء آليا كما توفى المسوغ الأصلي مالك العقار وانتقلت ملكية المكري لورثته المدعى عليهم الذين تعمدوا بيع العقار للمدعى عليهما "ط.ا" و "ا.و" المعقب ضدهم الآن دون التنبيه عليها الأمر الذي حرما من ممارسة حقها في أولوية الشراء خلافا لمقتضيات الفصل 4 من القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 وخاصة الفقرة الثالثة منه فيما يتعلق بوجوب توجيه تنبيه لصاحب الحق في البقاء والذي خول لها الحق في المطالبة بفسخ عقد البيع وطلبت عملا بأحكام الفصل 4 من القانون المذكور فسخ عقد البيع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 22840 بتاريخ 9 جويلية 2013 يقضى ابتدائيا بفسخ عقد البيع المؤرخ في 18

حين يعدّ من الأحكام الوقتية المتعلقة بالإثبات والتي تخول لمنوبتها القيام من جديد في صورة الإدلاء بما يفيد التصريح.

المطعن الثاني: سوء تطبيق الفصل 4 ثالثا من القانون عدد 61 لسنة

1983 والفصل 86 وما بعده م م م م ت:

بمقولة أن محكمة القرار المطعون فيه لم تطلب من منوبتها تقديم التصريح الكتابي للولاية بموجب حكم تحضيري في مخالفة واضحة للفصل 86 م م ت خاصة في ظل أحجام المعقب ضدها "ش.و.ع.ب" عن الجواب عن الدعوى وهى المؤسسة المشرفة على أملاك الأجانب والماسكة لجميع الدفاتر بما في ذلك التصريح الكتابي مضيفة أن منوبتها لم تفقد حقها في ممارسة الأولوية في الشراء طالما تعمد المعقب ضدهم عدم التنبيه عليها طبق الفصل 4 من القانون عدد 61 لسنة 1983 بل سعوا في حرمانها من ذلك باستعمال الخزعبلات في حتى لا تعلم بعملية الشراء وطلبت نقض القرار المطعون فيه.

وحيث ردت نائبه المعقب ضدهما الأول والثانية انه لم يقع تبليغ مستندات التعقيب للمعقب ضدهم الثالثة والرابع والخامس بالطريقة الدبلوماسية باعتبارهم قاطنين بـ وهى من الإجراءات الأساسية التي يسقط لعدم احترامها الطعن متمسكة من حيث الأصل بما يتفق وما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد طالبة رفض مطلب التعقيب شكلا عرضيا رفضه موضوعا.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما ووحدة القول فيهما:

حيث منح المشرع حق الأولوية في الشراء للمتسوغين للمحلات المعدة للسكنى والذين يتمتعون بحق البقاء وكذلك للشاغلين لها عن حسن نية إلا أنهم يفقدون ذلك الحق إذا لم يقدموا إلى مصالح الولاية المختصة ترايبا بتصريح كتابي يذكرون فيه عنوان المحلات التي يشغلونها والبيانات الممكن الإدلاء بها في خصوص هذه المحلات أو أصحابها وذلك في ظرف الأربعة أشهر الموالية لصدور القانون عدد 77 لسنة 1991 المؤرخ في 12 أوت 1991 وتسليم المعنيون بالأمر وصلا في البيانات المصرح بها طبق صريح الفصل الرابع ثالثا

من القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 المتعلق بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956. وحيث في عدم أدلاء الطاعنة التي هي المدعية في الأصل بما يفيد تقدمها بذلك التصريح فإنها لم يعد يحق لها القيام بدعوى الحال لفقدها حقها في الأولوية في الشراء أساس دعواها.

وحيث أنه خلافا لما ذهبت إليه نائبة الطاعنة فإن التصريح كان محل جدل طوال مراحل التداعي حسبما هو ثابت من التقارير المضافة إلا أنها لم تجب عنه ولم يعد بإمكانها مجابهة محكمة الأصل بعدم مطالبتها بالإدلاء به خاصة وان المحكمة غير مطالبة بذلك طالما ثبت حسبما تم شرحه أن ما يفيد التقدم بالتصريح هو المؤيد التي يقوم عليه حق المطالبة.

وحيث طالما لم تثبت أنها تقدمت بالتصريح الكتابي خاصة وان وسيلة إثباته أن وجدت تكون لديها باعتبار أن المصرح يسلم وصلا في البيانات المصرح بها فإنها تكون قد فقدت حقها في التمتع بالأولوية في الشراء وبالتبعية فقدت حقها في المطالبة بفسخ عقد البيع الممنوح فقط للمتمتعين بحق الأولوية في الشراء ولم يعد بإمكانها التمسك بأي نص من فصول القانون المذكور وان محكمة القرار المنتقد حينما قضت بعدم سماع دعواها تكون قد أحسنت تطبيق القانون وقراءة الوقائع واستخلاص النتائج السليمة منها واتجه رد المطعنين.

لهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 28 مارس 2017 عن الدائرة المدنية الثانية المترتبة من رئيستها السيدة وعضوية المستشارين السيدين و بحضور المدعى العام السيدة وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة .

وحرر بتاريخه

