

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 77125

تاريخه: 2025/10/21

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2024/09/16 من قبل الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن :

***** و ***** القاطنين ب ***** بال ***** .

ضد:

(1) ***** المعين محل مخابرته بمكتب محاميته الاستاذة ***** الكائن ب *****

***** بال ***** تنوبه الاستاذة ***** .

(2) ورثة ***** و هم زوجته ***** بنت ***** وابناؤه منها ***** و *****

و ***** القاطنين ب *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 38527/38433 الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ

2024/05/22 و القاضي "نھائيا بقبول الاستئناف الاصيلين شكلا وفي الاصل باقرار الحكم الابتدائي و اجراء

العمل به و تخطية المستأنفتان ***** و ***** بالمال المؤمن و اعفاء المستأنف ***** من

الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه و حمل المصاريف القانونية على المحكوم عليهما ورفض الاستئناف العرضي شكلا

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بتاريخ 2024/09/25 بواسطة عدل التنفيذ

***** بموجب محضره عدد 43495 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة حسب

مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحررة من الاستاذة ***** في حق المعقب ضدهم و

الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه

أصلا.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م ت مما يتجه مع قبول الطعن من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد و الأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده (الأول الآن) لدى المحكمة الابتدائية ب***** عارضا بواسطة نائبه انه مالك بالاشتراك لمنابات شائعة بالرسم العقاري عدد 590276 ***** المسمى "*****" الكائن ب***** ***** بال***** وقد عمدت احدى المالكات المسماة ***** بنت ***** بن ***** الى التفويت في منابها الشائع الراجع لها بالرسم العقاري الى مورث المدعى عليهم في الاصل (المعقب ضدهم ثانيا الان) ***** وقد بادر المدعي بصفته شريكا في العقار باجراءات الشفعة وقد قضى ابتدائيا واستئنافيا تحت عدد 18158 بتاريخ 2013/03/26 بعدم سماع دعواه و ان الحكم موضوع طعن امام محكمة التعقيب وان المشفوع ضده مورث المدعى عليهم قد عمد اثناء نشر قضية الشفعة الى التفويت في جزء من المنابات الراجعة له الى المدعى عليها الثانية ***** بموجب العقد المحرر من قبل العدلين ***** وجليسه في 2010/12/20 والتي عمدت بدورها الى هبة تلك المنابات الى ابنتها ***** المدعى عليها ثالثا (المعقبين الان) بموجب العقد المحرر من العدلين ***** وجليسه بتاريخ 2012/12/25 و طلب عملا بالفصلين 114 م ح ع و 325 م اع القضاء بابطال رسم البيع المبرم بين ***** في قائم حياته والمرأة ***** المحرر من قبل العدلين ***** وجليسه في 2010/12/20 كابطال رسم الهبة المحرر من العدلين ***** وجليسه المبرم من المرأة ***** وابنتها ***** بتاريخ 2012/12/25 و تغريم المدعى عليهم متضامين ب 2000 دينار بعنوان اتعاب تقاضي واجور محاماة ..

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 4226 بتاريخ 2014/12/22 القاضي ابتدائيا بابطال عقد البيع المحرر بين ***** و ***** من قبل العدلين ***** وجليسه في 2010/12/20 كابطال رسم الهبة المحرر بدوره من العدلين ***** وجليسه بين ***** و ***** في *****

2012/12/25 وبالزام المدعى عليهم بان يؤدوا للمدعي متضامين ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم وبقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها اصلا .

وحيث استأنف ورثة ***** الحكم المذكور ورسم مطلبهم تحت عدد 27919 كما استأنفت كل من *****
***** و ***** ذات الحكم ورسم مطلبهما تحت عدد 27923 وبناء على ذلك تقرر ضم القضيتين لاتحاد
الاطراف والموضوع والسبب. ثم اصدرت محكمة الاستئناف ب ***** قرارها عدد 27923/27919 الصادر
بتاريخ 2019/03/12 القاضي نهائيا بقبول مطالب الاستئناف الاصلية والعرضية شكلا وفي الاصل باقرار الحكم
الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنفين بالمال المؤمن وتغريمهم متضامين لفائدة المستأنف ضده بمبلغ خمسمائة
دينار (500د) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم.
فتعقبته ***** و ***** و ***** بموجب ذلك رسمت القضية عدد 21126 كما تعقبه ورثة *****
***** بموجب ذلك رسمت القضية عدد 21682 و بعد ضم القضية 21682 للقضية 21126 و اصدرت
محكمة التعقيب قرارها الموحد عدد 21682/21126 بتاريخ 2021/11/09 و القاضي بنقض القرار المطعون
فيه و احالة الملف على محكمة الاستئناف ب ***** لاعادة النظر فيه مجددا بهيئة اخرى على اعتبار ان محكمة القرار
المطعون فيه لم تخض في مسالة توفر حسن النية في جانب المشتري و عدم علمها باسباب بطلان سند تملكها
حتى تتمكن من التمسك بالضمانة القانونية الناتجة عن المفعول المنشئ للتسليم واكتفت صلب مستندات حكمها
باعتبار البيع في حكم المعلوم بالنسبة للشفيع بما اضى على قرارها ضعفا في التعليل موجبا للنقض .
وحيث بعد اعادة نشر القضية اصدرت محكمة الاحالة قرارها المضمن نصه بالطالع فتعقبته المدعى عليهما في الاصل
***** و ***** و ***** ناعين عليه ما يلي

المطعن الاول : الخطأ في تاويل الفصل 114 من مجلة الحقوق العينية

بمقولة ان الفصل 114 م ح ع رتب عن العقود المبرمة خلال اجل الشفعة غير نافذة في حق الشفيع فقط و لم
يرتب عليها البطلان و أن محكمة الحكم المطعون فيه قد جانبت الصواب عندما إعتبرت أن البيع الصادر أثناء نشر
النازلة بمحكمة الإستئناف باطل بطلانا مطلقا دون أي تعليل واضح حول أسباب إعتبرها الفصل 114 م.ح. ع
قد رتب جزاء البيع هو البطلان و ان تعليلها بالاعتماد على القرار التعقيبي الصادر عن الدوائر المجتمعة في صحة
اجراءات الشفعة جاء مجانباً للصواب باعتبار أنه وإن كانت محكمة التعقيب قد أقرت بصحة إجراءات الشفعة فإن
موضوع قضية الحال يتعلق بطلب إبطال عقد بيع وعقد هبة للمعقبين و لا علاقة لهما بمسألة صحة إجراءات
الشفعة من عدمها وبالتالي ينحصر النقاش حول ما إذا كانت هذه الشفعة التي أقر بصحتها في جميع مراحل التقاضي
تمضي في حق الشفيع أم لا باعتبار وجود غير حسن النية ليس لها علم بتاتا بوجود هذه الشفعة وكان شراءها عن
حسن نية وما يجعل الموضوع مرتبط بمقتضيات الفصلين 305 و 368 م. ح. ع و الذي خالفت محكمة الحكم
المطعون فيه أحكامه.

المطعن الثاني: مخالفة أحكام الفصول 305 و 368 م. ح. ع.

بمقولة ان المعقبة ***** إشترت منابات مشاعة من ***** بمقتضى عقد مؤرخ في 2010/12/20 وقامت بهية مشتراها إلى إبنتها ***** بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 2012/12/25 و أن شرائها لتلك المنابات لم يكن قبل إنقضاء أجال الشفعة وإنما بعد أكثر من سنة من ترسيم شراء ***** من ***** . وعند شرائها للعقار موضوع قضية الشفعة لم تكن على علم بها فهي تعاملت على الرسم العقاري عدد 590276 ***** عن حسن نية ورسمت فيه عملية بيع المستحقة ***** إلى ***** (موضوع قضية الشفعة بعد أن إطلع عدلي الإشهاد الأستاذ ***** وجليسه على الرسم العقاري المذكور وأشعرا الأطراف بالحالة القانونية الراهنة وبعدم وجود أي مانع قانوني للتحرير طبق ما هو مضمن بعقد البيع وإحترم بذلك مقتضيات الفصل 377 ثالثا من مجلة الحقوق العينية. وحيث إعتماذا على ذلك فقد تعاملت (المعقبين) على الرسم العقاري المذكور بحسن نية و أن القائم بدعوى الشفعة المعقب ضده *****) لم يقوم بترسيم قيد إحتياطي لدعواه حتى يقع معارضة الغير بها وحتى يتسنى تطبيق الفصل 114 م. ح. ع. خصوصا وأن الفصل 365 م. ح. ع. سمح بأن تقيد إحتياطا برسم الملكية عديد الدعاوي ومن بينها الدعوى الرامية إلى القيام بالشفعة. و انه لا يمكن على الأساس تطبيق ما جاء به الفصل 114 م. ح. ع. إلا بعد احترام مبدأ القوة الثبوتية للترسيم. و ان ماجاء به الفصل 368 م. ح. ع. يقدم على ما جاء به الفصل 114 م. ح. ع. و انه لا يمكن على هذا الأساس تطبيق ما جاء به الفصل 114 م. ح. ع. قبل البحث في مدى إحترام مقتضيات الفصول 305 و 368 م. ح. ع. بما يجعل محكمة القرار المطعون فيه قد خالفت أحكام القانون عند أقرت مباشرة إبطال عقد البيع إعتماذا على مقتضيات الفصل 114 م. ح. ع. قبل البحث في مدى إحترام مقتضيات الفصلين 305 و 368 م. ح. ع. كما أن المحكمة لم تقم بالرد على ما ذكرته محكمة التعقيب بخصوص السبب الذي جعلها تنقض القرار الإستئنائي الأول و طلب نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة

وحيث اجابت الاستاذة ***** نيابة عن المعقب ضده ***** ان عبارة الفصل 114 م ح ع " لا تمضي "جاءت عبارة مطلقة و هي تؤخذ على اطلاقها وتفيد ان العقد الصادر عن المشفوع ضده قبل انقضاء اجل القيام بدعوى الشفعة ، هو في حكم المعلوم بالنسبة للشفيع ، و مآله البطلان وان المشرع منح حماية الى الشفيع وذلك الى حين انتهاء اجل الشفعة ، و من باب اولى و اخرى بعد القيام باجراءاتها و اثناء مباشرة الشفيع لحقه في الحلول محل المشفوع ضده و ان محكمة الاحالة اقرت بان الفصل 114 م ح ع اقر حماية وقتية للشفيع طالما لم ينقض حقه في ممارسة حق الاولوية في الشراء او انه تنازل عنه تنازلا صريحا و انه ثبت لدى محكمة الاحالة صدور حكم بات لفائدة المعقب ضده في صحة اجراءات الشفعة و احلاله محل الشفيع و هو ما يستروح منه ان حقه اصبح ثابتا و دائما و ان حقه على العقار اصبح مستقرا و هو بالتالي يعد المالك الوحيد للمنابات المشفوع فيها و

وجب ان ينتج حق الملكية اثاره القانونية من ترسيم بالسجل العقاري و حوز و تصرف في العقار وطلبت رفض
مطلب التعقيب اصلا

المحكمة

عن المطعين معا لوحدة القول فيهما :

حيث تعهدت محكمة القرار المطعون فيه بوصفها محكمة إحالة بالتداعي الحالي بموجب القرار التعقيبي قرارها
21682/21126 بتاريخ 2021/11/09 و القاضي بنقض القرار الاستثنائي الاول عدد 27923/27919
مع الإحالة

وحيث اقتضى الفصل 191 م م ت ان القرار الذي تصدره محكمة التعقيب بالنقض يرجع الطرفين للحالة التي
كانا عليها قبل الحكم المنقوض في خصوص ما تسلط عليه النقض
و حيث يفهم من ذلك ان نظر محكمة الاحالة يكون مقصورا على ما تناولته أسباب الطعن المقبولة أما ما عداها
فيصطبغ بقوة اتصال القضاء و لا يجوز اعادة عرضه من جديد عليها

وحيث يتبين بالرجوع الى القرار التعقيبي المذكور اعلاه سند تعهد محكمة القرار المطعون فيه ان محكمة التعقيب
حسمت طبيعة جزاء التفويت الصادر عن المشتري قبل انقضاء اجل الشفعة مناط الفصل 114 م ح ع و اعتبرت
ان كل تصرف بوجه التفويت في المنابات المشاعة يعد باطلا و لا عمل عليه طالما لم ينقض حق الشفيع في ممارسة
دعوى الشفعة و الحلول محل المشتري بانتهاء اجل الشفعة او بتنازل الشفيع عن ذلك الحق صراحة و تكون بذلك
محكمة التعقيب قد ردت الدفع المثار لديها المتعلق بمخالفة احكام الفصل 114 من م ح ع و هو ما لا يجوز معه
اعادة مناقشة الدفع المذكور من جديد من قبل المعقبين الان امام محكمة القرار المطعون فيه لاتصال القضاء في شأنه
وحيث تسلط نقض محكمة التعقيب حول المطعن المتعلق بمخالفة احكام الفصول 305 و 365 و 368 من م ح
ع و ضعف التعليل على اعتبار ان محكمة الاستئناف و ضمن قرارها الاول عدد 27923/27919 احجمت
عن الخوض في مسألة مدى توفر حسن النية من عدمه في جانب المعقبين الان ***** و ***** عند

التعامل على الرسم العقاري موضوع المنابات المشاعة التي تسلطت عليها قضية الشفعة و مدى علمهما بأسباب
بطلان سند تملكهما مكتفية بالقول بعدم تفريق المشرع بين العلم و عدم العلم باجراءات الشفعة بالنسبة للمشتري
الجديد و اعتبارها ان البيع في حكم المعدوم بالنسبة للشفيع

وحيث جاء بمستندات الطعن ان عدم تقييد دعوى الشفعة احتياطيا بالرسم العقاري من شأنه ان يؤكد ان الطاعنة
***** قد قامت بعملية الشراء للمنابات المشفوع فيها في احترام تام للقانون و ان محكمة القرار المطعون فيه
تكون قد خالفت القانون عندما اقرت مباشرة ابطال عقد البيع اعتمادا على مقتضيات الفصل 114 من م ح ع
قبل البحث في مدى احترام مقتضيات الفصلين 305 و 368 من م ح ع

حيث لا جدال أن الشفعة كمؤسسة قانونية تؤدي الى حلول الشريك محل المشتري في التملك بمبيع شريكه وهو حلول بقوة القانون و انه ضمنا لهذا الحلول القانوني فان المشرع منح حماية خاصة الى الشفيع من بداية سريان اجال القيام بدعوى الشفعة الى حين انتهائها و من باب اولى و اخرى بعد القيام بإجراءاتها و اثناء مباشرة الشفيع لحقه في الحلول محل المشفوع ضده و يترتب عن ذلك ان المبيع المشفوع فيه يدخل الذمة المالية للشفيع بما يمنع اي تفويت فيه الى حين البت بحكم بات في صحة اجراءات الشفعة و حلول الشفيع محل المشتري في المبيع المشفوع فيه وحيث ثبت بالرجوع الى اوراق الملف ان المعقب ضده الاول ***** مارس حقه القانوني بقيامه بدعوى الشفعة لدى المحكمة الابتدائية ب ***** بتاريخ 2009/10/13 و مرت القضية بعدد من اطوار التقاضي الى ان قضي لفائدته بموجب القرار الاستئنائي عدد 26221 الصادر بتاريخ 2017/07/20 بصحة اجراءات الشفعة و احلاله محل المشتري ***** مورث المعقب ضدهم ثانيا الان و اضحى الحكم المذكور باتا بموجب القرار التعقيبي عدد 57625 الصادر بتاريخ 2022/07/06 و القاضي برفض تعقيب المشفوع ضدهم شكلا و هو ما عاينته محكمة القرار المطعون فيه عن صواب بعد ان تم الادلاء لديها اثناء نشر القضية من قبل نائبي المستأنف ضده ***** بالقرار التعقيبي المذكور اعلاه و بالقرار الصادر عن الدوائر المجتمعة تحت عدد 00444 بتاريخ 2021/12/16

وحيث و طالما كان الامر كذلك و ثبت صدور حكم بات لفائدة المعقب ضده الاول الآن بصحة اجراءات الشفعة و احلاله محل المشتري في المنابات المشفوع فيها فان حقه اضحى و الحالة ما ذكر ثابتا و دائما و مستقرا و يكون بالتالي هو المالك الوحيد للمنابات المذكورة و يرتد حلوله محل المشتري الى تاريخ ابرام عقد البيع موضوع الشفعة

وحيث كانت محكمة القرار المطعون فيه على صواب لما اعتبرت ان احتجاج المستأنفين لديها بأحكام الفصول المتعلقة بالقيود الاحتياطية و بقوة الترسيمات على العقارات المسجلة لحفظ الحق المحتمل عليها غير ذي موضوع طالما خرج النزاع الحالي من الوضعية المؤقتة اي الحماية التي سيرها الفصل 114 من م ح ع الى وضعية مستقرة اي حماية دائمة مفادها ثبوت حق الشفيع بصورة باتة و نهائية على العقار موضوع النزاع و هي وضعية منتجة لأثارها القانونية تجاه اطراف التداعي و تجاه الغير و منهما الطاعتين الآن الذي حل المعقب ضده الاول الآن محلها في المنابات المشفوع فيها بمقتضى حكم الشفعة

وحيث طالما ثبت ان المشفوع ضده ***** بصفته مشتري من ***** شريكة الشفيع في الملك قد عمد الى التفويت في المنابات التي اشتراها الى المعقبة الاولى الآن ***** بموجب عقد البيع المؤرخ في 2010/11/02 و اثناء سير القضية الابتدائية في الشفعة التي قام بها المعقب ضده الاول الآن و طالما ثبت كذلك

ان المعقبة الاولى قد وهبت بدورها الى ابنتها ***** (المعقبة الثانية الآن) ما قامت بشرائه من منابات
اثناء الطور الاستثنائي على اعتبار ان الهبة ابرمت بتاريخ 2012/12/25 و القرار الاستثنائي صدر في
2013/03/26 فقد اضحى عقد البيع و عقد الهبة و الحالة تلك باطلين لانعدام موضوعهما بالنظر لسبق قيام
الشفيع بدعوى الشفعة قبل ابرامهما و تمتعه تبعا لذلك بوصفه شريكا في الملك بحق الاولوية في الشراء و تكون
محكمة القرار المطعون فيه وحينما اقرت حكم البداية القاضي بالابطال قد احسنت تطبيق القانون سيما مقتضيات
الفصل 114 من م ح ع و عللت قضاءها تعليلا سليما مستمدا مما له اصل ثابت باوراق الملف و لا تثريب عليها
في ذلك و كان بذلك قرارها بمنأى عن النقض و اتجه التصريح بذلك

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 28 أكتوبر 2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر برئاسة السيدة
***** وعضوية المستشارين السيدة ***** و السيدة ***** وبحضور المدعي العام السيدة
***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه