

الجمهورية التونسية
وزارة *****
الحمد لله
محكمة التعقيب
عـ80592دد القضية
تاريخ القرار: 2026/01/26

قرار تعقيبي مدني

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *****
المحامي لدى التعقيب بتاريخ 2024/12/19.

نيابة عن: ***** بن ***** بن ***** القاطن ب *****

ضد:

1/ ***** بن ***** القاطن ب ***** محاميه
الأستاذ *****
2/ ***** قاطنة ب *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 29729 الصادر عن محكمة
الاستئناف ب ***** بتاريخ 2024/11/06 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف
والادخال شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه و تخطية
المستأنف بالمال المؤمن و تغريمه عرضيا لفائدة المستأنف ضده الأول *****
***** بخمسمائة دينار (500د) لقاء أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل
المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2025/01/17
المبلغة للمعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب
محضره عدد 3017 بتاريخ 2025/01/14.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الاستاذ ***** بتاريخ 2025/02/07 في حق المعقب ضده الأول.

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

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه 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 وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الأول الآن) أمام المحكمة الابتدائية ب***** عارضا بواسطة نائبه أنه يملك منابات مشاعة في الرسم العقاري عد 40183 ***** و قد تولت شريكته في الملك ***** ***** (المعقب ضدها الثانية الان) التفويت في منابها المشاع لفائدة المدعى عليه الاول ***** ***** (المعقب الان) بمقتضى عقد البيع المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدل الاشهاد الاستاذ ***** ***** و جليسه و المسجل بالقباضة المالية ب***** بتاريخ 2022/04/19 بثمن قدره 4.000,000 د و قد رسم المطلوب الاول البيع بتاريخ 26/4/2022 □□ و رغبة من العارض في ممارسة حق الشفعة الذي خوله له القانون قصد الحلول محل المشتري في التملك بمناب شريكته قام بإعلام المشتري برغبته في ممارسة حق الشفعة و عرض عليه كامل ثمن المبيع و المصاريف بموجب المحضر عدد 5878 بتاريخ 22/8/2022 المنجز بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ ***** ***** إلا ان المشفوع عليه امتنع عن القبول فتم تأمين ثمن البيع و المصاريف بالقباضة المالية وهو يطلب عملا بالفصول 103 و 111 و 112 من مجلة الحقوق العينية القضاء بصحة اجراءات الشفعة و احلال المدعي محل المشتري في

التملك بمنابات شريكته في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 40183 ***** موضوع عقد البيع المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدل الاشهاد الاستاذ ***** و جليسه و المسجل بالقبضة المالية ب***** بتاريخ 2022/04/19 و الاذن بترسيم الحكم بالسجل العقاري و حمل المصاريف القانونية على المدعى عليهما بالتضامن بينهما.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 8889 بتاريخ 2023/04/17 ابتدائيا بصحة اجراءات الشفعة واحلال المدعي محل المدعى عليه الأول في التملك بمناب شريكته المدعى عليها الثانية ***** موضوع عقد البيع المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدلي الاشهاد الاستاذ ***** و جليسه في 2019/11/11 والمتعلق بالعقار موضوع الرسم العقاري عدد 40183 ***** وإلزام المدعى عليهما متضامين بان يؤديا للعارض المبالغ التالية:

1/ 148,240 دينار لقاء أجرة محضر اعلام وعرض مال.
2/ 149,210 دينار لقاء معلوم رقيم الاستدعاء.
3/ 950,000 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن استصدار الاذن على العرائض وعن قضية الحال و حمل المصاريف القانونية عليهما.

وحيث استأنف المدعى عليه في الاصل الحكم المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار المضمن نصه بالطالع.
فتعقبه المدعى عليه في الاصل ناسبا له بواسطة نائبه ما يلي:

المطعن الوحيد: المتعلق بتحريف الوقائع وسوء تطبيق القانون:

قولا بأن محكمة القرار المنتقد أسست قضاءها على فهم خاطئ للوقائع إذ أنه جاء بالقرار المطعون فيه أن الاجزاء المشاعة على ملك البائعة تقدر بـ 1850.55 جزء و الحال ان المعقب ضدها الاولى لا تملك سوى 1580.55 جزء طبق ما هو ثابت من الرسم العقاري 40183 ***** و قد دفع المعقب لدى محكمة الاصل انه بالرجوع الى عقد الفسخ المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدل الاشهاد الاستاذ ***** و جليسه المؤرخ في 04/05/2023 أنه قد تم ارجاع الحالة الى ما كانت عليه قبل البيع خاصة و انه تم ترسيم عقد الفسخ المذكور بالسجل العقاري عدد 40183 ***** بتاريخ 2023/06/06 فاستعادت البائعة وهي المعقب ضدها الثانية تملكها

لـ 1580.55 جزء كاملة و ان ثمن البيع لم يكن متطابقا للقيمة الحقيقية للعقار و أنه بعد ارجاع الحالة لما كانت عليه يكون قد زال اهم شرط من شروط ممارسة حق الشفعة الا وهو شرط التفويت في مناب مشاع الا أن محكمة الاصل اعتبرت ان فسخ البيع هو عقد اقالة و الحال ان عقد الاقالة يزول به البيع المستهدف بدعوى الشفعة و يكون زواله باثر رجعي وهو ما يستفاد من احكام الفصل 418 من مجلة الالتزامات و العقود و على هذا الاساس فانه لا يمكن للشفيع ان يطلب الاخذ بالشفعة بعد ان اصبح البيع في حكم العدم فضلا على ان عقد الاقالة لا يمكن اعتباره من عقود التفويت التي قصدها المشرع صلب الفصل 114 من مجلة الحقوق العينية باعتبار ان هذه الاقالة لم تنشئ بيعا جديدا و ان ممارسة حق الشفعة و تسلطها على البيع المفسوخ يصبح عديم السند واقعا و قانونا لزوال البيع.

وهو يطلب نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة.

وحيث رد المعقب ضده الاول على مستندات الطعن ملاحظا بواسطة نائبه بخصوص المطعن الوحيد: وتحديدا الفرع الأول المتعلق منه أن لأمر لا يعدو أن يكون مجرد خطأ مادي تسرب الى الحكم إذ ذكر 1850.5 جزء عوضا عن 1580.15 جزء و لا تأثير له على جوهر و أصل النزاع باعتبار أن ممارسة حق الشفعة قد تسلط على جميع المنابات الراجعة للبائعة و الموصوفة بعقد البيع و بخصوص الفرع الثاني منه فإن محكمة الحكم المطعون قد عللت قضائها تعليلا شافيا و ضافيا معتبرة أن الفسخ بالتراضي او ما يعبر عنه بالإقالة الاختيارية من عمليات التفويت التي لا يحتج بها على الشفيع لأنه نتج عنها تفويت جديد من المشتري الى البائع و هو ما استقر عليه فقه قضاء محكمة التعقيب طالبا رفض التعقيب أصلا متى سلم شكلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بتحريف الوقائع وسوء تطبيق القانون:

حيث تمسك الطاعن بالخطأ في تطبيق القانون وتحريف الوقائع تبعا لاعتماد محكمة القرار المنتقد في قضائها بصحة إجراءات الشفعة بيعا مفسوخا بالتراضي طبق ما هو موثق بالحجة العادلة المحررة في 2023/05/04 والمدرجة بالرسم العقاري في 2023/06/06 فضلا على أن الاقالة لا يمكن

اعتبارها من عقود التفويت التي قصدها المشرع صلب الفصل 114 من مجلة الحقوق العينية باعتبارها لا تنشئ بيعا جديدا.

وحيث لا خلاف أن الشفعة الواردة ضمن أحكام الشيوخ تعد رخصة استثنائية للشريك في التملك بمبيع شريكه حسب الشروط و القيود الواردة بالقانون بغاية الحد من تشتت الملكية و التقليل من عدد الشركاء في الملك بإقصاء الاجنبي وهي و إن كانت في منطلقها مجرد تعبير من الشريك عن رغبته في الحل محل المشتري فإنها تعد سببا من أسباب اكتساب الملكية بمقتضى البيع المشفوع فيه.

وحيث أن نشأة حق الشفع على العقار المبيع بتعبيره عن رغبته في الحل محل المشتري والتزامه بالإجراءات التي يتطلبها القانون يعارض به الكافة بما في ذلك البائع والمشتري وكل من آل اليه العقار المشفوع فيه لكونه يعد مالكا له منذ نشأة الحق فيه وليس مجرد محال اليه وهو حق عيني يجد مصدره في القانون فلا يكون للحكم القضائي سوى أثر كاشف للحق الذي استكمل جميع مقوماته من خلال الالتزام بشروط القانون.

وحيث وترتبيا على ذلك فإن أي تعامل للمشتري على المبيع المشفوع فيه إثر نشأة حق الشفع يعد لاغيا ولا يمضي في حقه عملا بأحكام الفصل 114 من مجلة الحقوق العينية ويقصد بذلك جميع العقود الناقلة للملكية سواء كانت بعوض أو دونه.

وحيث ولئن اعتبرت محكمة القرار المنتقد الإقالة من العقود الناقلة للملكية وتعد عقدا جديدا لا يعارض به الشفع على معنى أحكام الفصل 114 من مجلة الحقوق العينية فإنه من المسلم به أن الإقالة هي صورة من صور انقضاء الالتزامات طبق أحكام الفصل 339 من مجلة الالتزامات والعقود وذلك بالاتفاق على إنهاء البيع بأثر رجعي والتحلل من الالتزامات الناشئة عنه طبق أحكام الفصل 418 من نفس المجلة و لا يعد بيعا جديدا وهو ما تكون معه محكمة القرار المنتقد قد أساءت تطبيق القانون.

وحيث وفيما زاد على ذلك فإن الغلط المادي الذي تسرب الى الحكم إذ ذكر 1850.5 عوضا عن 1580.15 يمكن إصلاحه طبق أحكام الفصل 256 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ولا يصلح ان يكون مطعنا موجهها للقرار المطعون فيه وتعين رده.

وحيث بات من المتجه نقض القرار المطعون فيه وإرجاع القضية الى المحكمة المصدرة للحكم لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب***** للنظر فيها مجدداً بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 26 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثالثة والثلاثين برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارين ***** بن ***** و***** بن ***** وبحضور المدعي العام السيدة ***** .
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .

وحرر في تاريخه