

الجمهورية التونسية
وزارة *****
الحمد لله
محكمة التعقيب
ع 88941 عدد 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 2025/08/01.

نيابة عن:

- 1/ ***** بن *****
- 2/ ***** بن *****
- 3/ ***** بن *****
- 4/ ***** بن *****

القاطنين جميعا بمنطقة ***** معتمدية ***** ولاية ***** نائبيهم الأستاذ *****
والأستاذة *****

ضد: ***** ***** ***** المعين محل مخابراته بمكتب الأستاذ ***** الكائن
مكتبه بنهج *****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 22989 الصادر عن محكمة الاستئناف
ب ***** بتاريخ 2025/07/14 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا و في
الأصل بنقض الحكم الابتدائي و القضاء من جديد بصحة إجراءات الشفعة و
إحلال القائم بالدعوى ***** ***** محل المطلوبين ***** و ***** و
***** و ***** في التملك بموضوع عقد البيع المحرر بالحجة العادلة

المحررة في 12 مارس 2022 بواسطة العدلين ***** و *****
و المتممة بالحجة العادلة المحررة في 12 نوفمبر 2022 بواسطة العدلين
***** و ***** و برفض الدعوى فيما زاد على ذلك و إعفاء
المستأنف من الخطية و إرجاع المال المؤمن إليه و تغريم المستأنف ضدهم
لفائدته بأربعمائة دينار (400 د) عن أتعاب تقاضي و أجره محاماة وحمل
المصاريف القانونية عليهم.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2025/08/29 المبلغة للمعقب
ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب محضره عدد 20197
بتاريخ 2025/08/26.

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 وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة وارجاع المال المؤمن.

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 أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها
قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) أمام المحكمة الابتدائية ب *****
عارضاً بواسطة محاميه أنه شريك في العقار المسمى "الرجاء" موضوع الرسم
العقاري عدد 78530 ***** و أنه بتاريخ 2022/03/12 وبمقتضى الحجة
العادلة المحررة بواسطة عدلي الإشهاد ***** و ***** وجليسه فوت الشركاء في
العقار المذكور وهم ***** و ***** و ***** و ***** أبناء ***** ***** لفائدة
***** في حقه وفي حق الأشقاء: ***** و ***** و ***** لقبهم *****
ارباعاً بينهم وقد تعلق عقد البيع المذكور بجميع المقسم عدد 3 من المثال

التقسيمي للقطعة عدد 89 موضوع الرسم العقاري عدد 38393 ***** بثمان قدره 55.000 دينار ثم بتاريخ 2022/11/12 و بمقتضى الحجة العادلة المحررة بواسطة عدلي الإشهاد ***** وجليسه تولى البائعون إبرام كتب توضيحي لعقد البيع المشار إليه موضحين ضمنه أن موضوعه يتعلق في الحقيقة بين الطرف الأول إلى الطرف الثاني بجميع 16483 جزء الراجعة لهم في العقار المسمى الرجاء موضوع الرسم العقاري عدد 78530 ***** دون أن يتم إعلام المدعي بوصفه شريكا في العقار بالبيع المذكور هذا وقد تولى الشريك في الملك ***** بتاريخ 2022/11/10 إبرام هبة لفائدة ذات المشتريين المذكورين بعقد البيع المشار إليه و هم ***** و اعمامه الاشقاء ***** و ***** و ***** لقبهم ***** و ذلك لجميع 584.458 جزء على الشياخ الراجعة له في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 78530 ***** وقد قدرت القيمة المصرح بها لتلك الأجزاء بمبلغ 800 دينار و قد أبرم عقد الهبة المشار إليه بتاريخ لاحق لإبرام عقد البيع و على ذلك الأساس فهو يطلب التصريح بصورية الهبة وإعادة تكييفها قانونا على أنها بيع محض لما أحاط بملازمات تحريرها من رغبة واضحة من المتعاقدين في التحايل على أحكام الشفعة و تفويت الفرصة على الشركاء في ممارسة حق الشفعة و تفعيل لرغبته في ممارسة الشفعة تولى المدعي المبادرة بعرض الثمن المصرح به في كل من العقدين ومصاريف تحرير كل منهما علاوة على مصاريف التسجيل والترسيم وهو يطلب عملا بأحكام الفصلين 103 و 115 من مجلة الحقوق العينية القضاء بصحة اجراءات الشفعة بخصوص عقد البيع المحرر بالحجة العادلة المؤرخة في المحرر في 2022/03/12 و الموضح بكتب توضيحي بالحجة العادلة المؤرخة في 2022/11/12 و المرسم في 2023/02/20 و إحلال المدعي محل المشتريين في التملك بالمبيع المتمثل في 16483 جزء على الشياخ من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 78530 ***** كالتصريح بصورية عقد الهبة والمحرر بالحجة العادلة المؤرخة في 2022/11/10 لجميع 5854.458 جزء والواقع ترسيمه بالسجل العقاري في 2022/11/22 و إعادة تكييفه وفقا لحقيقة وواقع التعاقد في شأنه وملازمات تحريره وذلك باعتباره بيعا لا أكثر ولا أقل وترتيب الأثر القانوني وذلك تصريحاً بصحة إجراءات الشفعة في شأنه وإحلال المدعي محل الموهوب لهم بموجب عقد الهبة - حال كونه بيعا - في التملك بالمنابات محل التفويت وقدرها 584.458 جزء على الشياخ من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 78530 ***** و تغريم المشفوع ضدهم بوصفهم مدعى عليهم بالتضامن بينهم مع الخيار في الطلب لفائدة المدعي بمبلغ ألفي دينار بعنوان أتعاب تقاضي و أجره محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهم.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 21030 بتاريخ 2024/02/12 ابتدائيا بعدم سماع الدعوى و إبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها.

وحيث استأنف المدعي في الاصل الحكم المذكور وأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع.

وحيث تعقب المدعى عليهم في الاصل بواسطة محاميهم الحكم المذكور ناعين عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرق أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية:

قولاً بأن محكمة القرار المنتقد ارتأت و أن العبرة بتاريخ البيع لا بتاريخ ادراجه بالسجل العقاري وهو موقف مناف تماماً لما نصت عليه أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية على اعتبار و أن الحق لا يوجد سواء في العلاقة القائمة بين الأطراف او إزاء الغير الا بإشهار الصك أو الاتفاق المثبت له فالتسجيل له مفعول منشئ للحقوق و هو المرآة العاكسة لمضمون السجل العقاري و إجراء ضروري لانبثاق آثار التصرفات القانونية العينية و بدونه لا تنتقل الملكية في عقد البيع و لا يمسي المشتري مالكا للعقار المبيع رغم اتفاهه على ذلك مع البائع إلا من تاريخ ترسيمه و تبعا لذلك فإن زمن انتقال الملكية في العقد المشفوع فيه يبدأ من تاريخ ترسيمه بالرسم العقاري عدد 78530 ***** طالما أنه خاضع للمفعول المنشئ للترسيم و العبرة فيه بتاريخ الترسيم وفق أحكام الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية الموافق ليوم 20/02/2023 لا بزمن إبرامه مثلما ذهبت إلى ذلك محكمة القرار المنتقد و كان بالإمكان أن يكون اتجاهها صحيحا لو تعلق الأمر برسم عقاري غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم الذي ينشأ فيه الحق زمن إبرام العقد و صفة الشريك و انتقال الملكية تتحققان زمن إبرامه بقطع النظر عن ترسيم العقد لان الرسم غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم و لا يتوقف تكوين الحق فيه على الترسيم و لجملة ما تقدم فإنه طالما كانت للمعقبين الان صفة المالكين في الرسم العقاري زمن ترسيم البيع المشفوع فيه فإن القيام ضدهم مخالف لأحكام الفصل 107 من مجلة الحقوق العينية إذ لا شفعة لشريك على شريكه فضلا على ان طلب المعقب ضده الرامي الى التصريح بصحة إجراءات الشفعة في عقد الهبة المحرر بتاريخ 10/11/2022 قد انتهى بالرفض.

المطعن الثاني: ضعف التعليل وتحريف الوقائع:

قولا بأن تعليل القرار الاستئنافي المنتقد فيما تعلق بانتفاء صفة الشركاء في الملك في جانب المعقبين قد إتسم بالضعف و تحريف الوقائع فضلا عن كونه جاء متناقضا مع الوضعية القانونية و الفعلية المضمنة بالرسم العقاري موضوع قضية الشفعة زمن القيام بالقضية و حتى بعد صدورها إذ لا يزالون كما سلف بيانه يحافظون على صفتهم كشركاء في الملكية و قد داب فقه قضاء محكمة التعقيب على اعتبار " أن تعليل الأحكام و تسببها شرط جوهري و أساسي لصحتها و لا يمكن أن يحرز القرار أو الحكم على قوته و سلامته من كل ضعف أو خدش إلا إذا كان شاملا لكافة عناصر القضية الفعلية منها و القانونية و محتويا على ثبوت الحق أو نفيه بأدلة مستمدة من أوراق القضية دون تغافل عن ذكر واحدة منها و يجب أن يكون التعليل مبنيا على أسباب مستساغة واقعا و قانونا تقنع بوجاهة النتيجة التي انتهت إليها المحكمة في قرارها ... " (قرار تعقبيني عدد 27548 صادر بتاريخ 2016/04/04 .

وهم يطلبون قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعنين لوحدة القول فيهما:

حيث لا خلاف وأن المفعول المنشئ للترسيم ينطبق على الرسوم العقارية المحدثة تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من تاريخ دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام الإنتقالية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية حيز التنفيذ وكذلك الرسوم العقارية المستخرجة منها كما ينطبق على الرسوم العقارية التي تم تحيينها على معنى أحكام القانون عدد 34 المؤرخ في 10 أفريل 2001 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية و صدرت في شأنها قرارات بختم إجراءات التحيين من قبل المحكمة العقارية.

وحيث ثبت من أوراق القضية أن الرسم العقاري عدد 78530 ***** المشمول به عقد البيع المشفوع فيه محدث بتاريخ 2022/04/06 تنفيذا لحكم صادر عن المحكمة العقارية تحت عدد 35363 بتاريخ 2005/05/17 في افراد القطعة عدد 89 من مثال الرسم العقاري عدد 38393 برسم مستقل كما ثبت وأن الرسم

الأصلي محدث بدوره تنفيذا لحكم بالتسجيل صادر في 2010/05/05 بما يتعين معه اعتبارهما خاضعين لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم.

وحيث وعملا بقاعدة الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية فإن كل حق عيني لا ينشأ ولا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم بما أضحت معه شكلية الترسيم شرطا أساسيا لنشأة الحق العيني فيما بين طرفي المعاملة والغير وشاملة لكافة الصكوك الارادية والقضائية والادارية المتعلقة بالحقوق العينية العقارية.

و حيث و بناء على ذلك فإن عقد البيع الذي تسلط على منابات شائعة في الرسم العقاري عدد 78530 ***** و المحرر بالحجة العادلة المؤرخة في 2022/03/12 و المتمم بالكتب التوضيحي المحرر بالحجة العادلة المؤرخة في 2022/11/12 لا يكون ناقلا للملكية لفائدة المشتريين من تاريخ إبرامه و لا يعتد به لترتيب الأثر العيني الا من تاريخ استيفائه لشكلية الترسيم بالسجل العقاري الموافق ليوم 20/02/2023 .

وحيث أن ادراج عقد الهبة المبرم بالحجة العادلة لفائدة المعقبين بالرسم العقاري عدد 78530 ***** بتاريخ 2022/11/22 يكسبهم صفة المالكين على الشياخ في العقار المذكور.

وحيث أنه من المقرر وأن الشفعة رخصة استثنائية لا يمكن التوسع فيها ولا في أصحابها ولا في التصرفات القانونية التي تنبني عليها وهو ما كرسه المشرع ضمن الفصل 103 من مجلة الحقوق العينية من خلال التأكيد على أن الشفعة حلول الشريك محل المشتري في التملك بمبيع شريكه في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في الفصول الآتية.

وحيث وعلى هدي ما تقدم فانه يحمل على المحكمة واجب التحقق من صفة الشريك الشفيع ومن صفة المشتريين الاجنبيين عن العقار استنادا الى بيانات الرسم العقاري حتى تفعل حق الشفيع في ازاحتهم عن عقد البيع والحلول محلهم في التملك بالمنابات الشائعة كالتحقق من وجود مانع من موانع الشفعة مثلما نصت عليه أحكام الفصل 107 من مجلة الحقوق العينية بقولها أنه " لا شفعة للشريك على شريكه " وهو ما لم تهتد اليه محكمة القرار المنتقد فجاء قضائها ضعيف التعليل و خارقا لأحكام القانون.

وحيث بات من المتجه نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة
المصدرة للحكم لإعادة النظر فيها بهيئة مغايرة.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه
وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف ب***** لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى
وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم.

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

وحرر في تاريخه