قرار تعقيبي مدني عدد 37422
مؤرخ في 19 سبتمبر 1995
صدر برئاسة السيد محمد الهاشمي المحرزي

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

مـــادة : عيني.

المراجع : الفصل 111 من م.ح.ع.

مفاتيح : بيع، إشتراك في الملك، طلب شفعة، شروط، عرض كامل الثمن، اختلال إجرائي.

المبـــدأ :

إن مرمى الشفعة هو حلول الشريك محل المشتري في التملك بكامل مبيع شريكه في العقارات المشتركة وعدم عرض الشفيع كامل ثمن المبيع يوجب بطلان إجراءات الشفعة تطبيقا لأحكام الفصل 111 من م.ح.ع.

طلب الشفعة لا يتجزأ بحيث لا يمكن قصر الشفعة على البعض من فصول العقد دون البعض الآخر ضرورة أن الفصل 111 من مجلة الحقوق العينية كان صريحا عندما نص على أن القائم بالشفعة عليه أن يقدم بما يفيد أنه عرض على المشتري كامل ثمن المبيع.

نصـــه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المسجل تحت عدد 37422 بتاريخ 14 جانفي 1993 والمقدم من الأستاذ أحمد الفرادي المحامي لدى التعقيب نيابة عن خليفة بن محمد بن خليفة الزواري ومحمد بن عبد الرزاق بن محمد ابن خليفة الزواري.

ضد :

الطاهر بن محمد بن عبد القادر الزواري.

طعنا في الحكم الصادر عن محكمة الاستئناف بسوسة في القضية عدد 17944 بتاريخ 18 نوفمبر 1992 والقاضي بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات الطعن وعلى محضر تبليغها والتأمل من الأوراق والاجراءات المنصوص عليها بالفصل 179 وما بعده من م.م.م.ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات السيد المدعي العام لدى محكمة التعقيب الرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد المفاوضة القانونية :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب صيغه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المعقبين بدعوى لدى المحكمة الابتدائية بسوسة يعرضان فيها أن المرأتين بحرية بنت عبد الرحمان الزواري أرملة الصادق بن حسن خليفة وابنتها فتحية من زوجها الصادق بن حسن خليفة باعتا للمدعي عليه المعقب ضده على الشياع جميع منابهما في الإرث من الأرض من

خلف زوج الأولى وان الثانية في إرثه من أخته فطوم بنت حسن خليفة في إرثها من زوجها البشير بن محمد بن خليفة الزواري من دار سكنى كائنة بالقلعة الكبرى ومن جنينتين كائنتين بشارع بئر غرابة بالجوايعة القلعة الكبرى ومناب من معصرة قديمة ومن قطعتي أرض زراعتين مرسمتين بالمسح العقاري تحت عدد 2211+4 ومن جميع القطعة الفلاحية موضوع الرسم العقاري عدد 29881 بها نحو 150 أصل زيتون بثمن قدره لجميع المبيع ستة الاف دينارا وبما أن المدعين شركاء للبائعين فقد قاموا باجراءات الشفعة من عرضي الثمن للعقارات المذكورة على الشاري فامتنع من قبضها فوقع تأمينها بقباضة المالية من جميع المصاريف وأجرة العدلية وتسجيل كتب البيع ويطلبون الحكم بصحة الشفعة والحكم بتشفيع المدعين وإحلالهما محل الشريك في العقارات المذكورة وتمكينهما من المشفوع فيه وتمكين المشتري من سحب المال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة ابتدائيا ببطلان الاجراءات الشفعة وحمل المصاريف القانونية على القائمين بالدعوى وتغريمهما عرضيا لفائدة المطلوب بمائة دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة فوقع استئناف هذا الحكم وأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المبين نصه بالطالع فتعقبته الطاعنان نايبين إليه ما يلي :

مخالفة أحكام الفقرة الأولى من الفصل 175 من م.م.م.ت ومخالفة أحكام الفصل 111 من الحقوق العينية والخطأ في تطبيقه وتأويله وضعف التعليل وتحريف الوقائع :

وذلك لما رأت المحكمة أن الطاعن لم يؤمن كامل الثمن الذي تمّ به البيع وقدره عشرة الاف دينارا باعتبار أن الصفقة الثانية من مشمولات البيع في حين أنهما زيدت بقصد التسجيل.

عن المطعن الوحيد :

حيث أعاد الطاعنان بمستند أنهما ما كانا تمسكا به لدى حكام الأصل من تسلط الشفعة على الخمسة فصول الأولى من العقد موضوع الصفقة الأولى دون الفصل السادس وبناءا على أنه موضوع الصفقة الأولى دون الفصل السادس بناءا على آنه موضوع الصفقة مستقلة وله ثمن مستقل وان الفصول المضافة وقعت إضافتها تحيلا من المشتري.

وحيث تبين أن القرار المطعون فيه قد تعرض لهذا الدفع وأجاب عنه بما يلي :

ان البيع تسلط على ستة فصول والثمن الجملي هو عشرة الاف دينار وان ما ورد بالعقد من تجزئة فهذا لا يقصد به غير تحديد الثمن فالخمسة فصول الأولى ثمنها ستة الاف دينارا والفصل الأخير أربعة الاف دينار وعليه فإن البيع واحد والعقد واحد وإخلال الشفعين بعرض كامل الثمن موجب لبطلان اجراءات الشفعة تطبيقا لأحكام الفصل 111 من م.ح.ع.

وحيث أن هذا التعليل يعتبر كافيا قانونا لأن مرمى الشفعة هو حلول الشريك محل المشتري في التملك بكامل مبيع شريكه في العقارات المشتركة وبعدم عرض كامل ثمن المبيع فإن اجراءات الشفعة تكون مختلفة وهو أمر الواقع في قضية الحال بصرف النظر عن كون البعض من فصول العقد له ثمن مستقل أولا.

وحيث ومن جهة أخرى فإن طلب الشفعة لا يتجزأ بحيث أنه لا يمكن قصر الشفعة على البعض من فصول العقد دون البعض الآخر ضرورة وان

الفصل 111 من م.ح.ع كان صريحا من أن القائم بالشفعة عليه ان يقدم ما يفيد أنه عرض على المشتري كامل ثمن المبيع وقد ثبت الحكم الأصل أن المال المعروض هو دون ثمن المبيع بصورة جعلت اجراءات الشفعة مختلفة وبالتالي يكون هذا المطعن في غير طريقه واتجه رده.

ولهذه الأسباب :

قرّرت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى في 19 سبتمبر 1995 عن الدائرة التاسعة المتألفة من رئيسها السيد محمد الهاشمي المحرزي بالنيابة ومستشاريها السيدين ناجية بالحاج علي وفريد السقا بمحضر المدعي العام السيد صلاح الدين الدرويش ومساعدة كاتبة المحكمة السيدة جميلة مسعود.

وحرّر في تاريخه