

قرار تعقيبي مدني عدد 11647

مؤرخ في 10 مارس 1975

صدر برئاسة الرئيس الاول السيد محمود العنابي

المبدأ :

① - ان بيع العقارات والحقوق العينية لا يمكن ان يكون ثابت التاريخ وحجة على الغير الا من تاريخ تسجيله ولا تعارض بين الفصلين 581 و 450 التزامات لان هذا الفصل عام وشامل لجميع البيوعات بأنواعها بخلاف الفصل 581 فهو خاص بالبيوعات العقارية ولذا فان البيع موضوع النزاع لا يكون حجة على الغير الا من تاريخ تسجيله .

② - ان الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية لما اعتبر بداية اجل الستة اشهر للقيام بالشفعة من يوم وقوع البيع بكتب ثابت التاريخ بالتسجيل قد قصد احاطة عقود البيع بوسيلة خاصة من وسائل الاثبات التي لا تقبل اى نزاع عند الاحتجاج بها لان مبدأ التسجيل المنصوص عليه بالفصل 581 مدني انما هو مبدأ قار واجب الاتباع مراعاة لاهمية بيع العقار مهما كانت المعارضة التي تواجهه مما تقره القوانين .

نصه :

الحمد لله ،

اصدرت الدائرة الاولى بمحكمة التعقيب بنونس اثناء انعقادها بحجرة الشورى يوم 10 مارس 1975 من مركبه من الرئيس الاول السيد محمود العنابي والمسنشدين السيد بن علي بن الشح والسيد احمد الحساني بمحضر المدعي العام السيد احمد الشابي ومساعدة كاتب الجلسة السيد الهادي المهني القرار الآتي في المادة المدنية .

وبعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المحامي الاساذ الطيب المبلاد في 3 اكتوبر 1974 لدى كتابة

هذه المحكمة نيابة عن موكله على ضد فرحات طعنا في الحكم المدني الاستئنافي عدد 34073 الصادر من محكمة الاستئناف بنونس في 23 ماي 1974 الفاضى بقبول الاستئناف شكلا واصلا ونقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء من جديد بصحة الشفعة وبمكين المسئنف من المشفوع فيه والزام المسئنف ضده بالتخلي عنه وتسليمه له والاذن للمسئنف ضده بقبض المال المؤمن على ذمه بمباضة قرنبالية وحمل المصاريف على المسئنف صده .

وبعد الاطلاع على مذكرة اسباب انطعن وعلى محضر الاعلام بها وعلى الحكم المطعون فيه كافة الاوراق الملزم بديمها فانونا .

وبعد الاطلاع على ملحوظات السيد المدعي العام لدى هذه المحكمة وسماع ملحوظاته بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية .

فهن جهة الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية فهو ممكن القبول شكلا .

ومن جهة الموضوع :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المطعون فيه قيام المعقب ضده فرحات بهذه الفضبة في 30 ديسمبر 1972 مدعيا انه بموجب كنب محرر بخط البد معرف فيه بامضاء العاقدين في 25 ماي وفي 10 جوان 1972 ومسجل في 25 اكتوبر 1972 اشترى على (المعقب) من المدعون فز ايملي ومن معها جميع الثلث المشاع من العقار الكائن بقرنبالية موصوع الرسم العقاري عدد 122026 وبما ان العقار مشترك سنه وشن البائعين فقد قام بالشفعة فيه وعرض الثمن على المشتري فأنى قبوله فولى تأمنه وقام بضبة لدى المحكمة الاسدانة بقرنبالية بتاريخ 30 سبتمبر 1972 رسم بالدفتر بعدد 4535 طالبا الحكم بصحة الشفعة وبغرم المدعي عليه بمائة دينار غرامة اعباء وحفظ الحق فيما زاد على ذلك فضضت محكمة الدرجة الاولى بعدم سماع

الدعويين الاصلية والمعارضة استنادا الى ان القيام كان بعد مضي المدة المسقطه المنصوص عليها بالفصل II5 من مجلة الحقوق العينية باعتبارها تبتدىء من تاريخ التعريف بالامضاء على الكتب وقد نقض حكمها بالحكم الاستثنائي عدد 34043 الذى قضى بالنقض حسما سبق بيانه استنادا الى الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود وهذا الحكم هو محل الطعن الآن .

وحيث نسب الطاعن لهذا الحكم مخالفة القانون والخطأ فى تأويله موضحا ذلك فى العناصر التالية :

اولا - ان الفصل 450 من مجلة الالتزامات والعقود أتى بحالات متعددة يكون الكتب فيها ثابت التاريخ للاحتجاج به على الغير ومن بينها التعريف بالكتب من المأمور العمومى المختص او تسجيله على الصورة المقررة فى القانون وان الفصل II5 من مجلة الحقوق العينية اعطى الحق فى القيام لطلب الاخذ بالشفعة قبل مضي ستة اشهر عن تحرير الكتب الثابت التاريخ بدون تقييد هذا الثبوت بحالة من تلك الحالات .

ثانيا - ان عبارة التسجيل الواردة بالفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود انما يقصد منها تحرير عقود البيع طبقا اوجبه القانون وليس المقصود منها اداء معالم التمويل لان العقد يعتبر صحيحا ولو لم يقع دفع المعاليم .

ثالثا - ان الحكم المطعون فيه أساء تأويل القانون وكان ضعيف المستند لما اعتبر ان لا تتناقض بين الفصلين 450 و 581 المشار اليهما وان الاول كان عاما والثانى كان خاصا بالعقارات فهذا التأويل مردود لان كل فصل مدلوله الخاص به وان موضوع التاريخ المنطبق على حالة الشفيع يدخل فى المبدأ العام الوارد به الفصل 450 بدون حصره فى حالة معينة .

- عن هذا المطعن بعناصره المأخوذ من مخالفة القانون وأسائة تأويله .

حيث ان حق القيام بالشفعة لا يوجد الا بالنسبة لعقود البيع الثابتة التاريخ التى تم فيها انتقال ملكية المبيع بالوجه الذى اوجبه القانون .

وحيث انه متى كان كتب البيع ثابت التاريخ بحاليتين او اكثر من الحالات التى اعتمدها القانون لثبوت التاريخ

فانها لا تكون عاملة الا إزاء العاقدین وورثته ومن انجر لهم حقوق منهم بصفة خاصة اما اذا اريد الاحتجاج بالكتب ضد الغير فلا يقبل ثبوت التاريخ الا بوسيلة تسجيل الكتب لدى المأمور المختص بذلك .

وحيث ان الشفيع غير وان انتقال الملكية لا يعتبر تاما ويحتاج به عليه الا من تاريخ تسجيل كتب البيع ليتسنى تحميله بما نتج قانونا عن الالتزامات المسطرة به ومنها مراعاة آجال القيام بالشفعة عند الاقتضاء .

وحيث ان الفصل II5 من مجلة الحقوق العينية لما اعتبر بداية اجل الستة اشهر للقيام بطلب الاخذ بالشفعة من يوم وقوع البيع بكتب ثابت التاريخ فان ذلك لا يفيد ادخال تعديل على حالة الاهمية التى احاط بها المشرع عقود الجميع وتخصيصها بوسيلة خاصة من وسائل الاثبات التى لا تقبل اى نزاع معتمد الاحتجاج بها لان مبدأ التسجيل المنصوص عليه بالفصل 581 انما وهو مبدأ قار واجب الاتباع مراعاة لاهمية بيع العقار مهما كانت المعارضات التى تواجهه واقترته القوانين .

وحيث ان محكمة الموضوع بعد ان استعرضت الوقائع اخذت بهذا المبدأ وعللت حكمها بقولها : « ان بيع العقارات والحقوق العقارية لا يمكن ان يكون ثابت التاريخ وحجة على الغير الا من تاريخ تسجيله ولا تعارض بين الفصلين 581 ح . ع . و 450 التزامات لان هذا الفصل عام وشامل لجميع البيوعات بأنواعها بخلاف الفصل 581 فهو خاص بالبيوعات العقارية ولذا فان البيع موضوع النزاع لا يكون حجة على الغير الا من تاريخ تسجيله وبالتالي فان اجل الشفعة لا ينقض بعد حينما وقع القيام بها فى 30 ديسمبر 1972 » .

وحيث يخلص مما تقدم ان الحكم المطعون فيه لم يخالف القانون ولم يسيء تأويله فى شىء وطبقه تطبيقا سليما من كل عيب .

وحيث بات المطعن غير قائم على أساس قانونى ويتعين رده .

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه موضوعا وحجز المال المؤمن - وحرر فى تاريخه .