

قرار تعقيبي مدني عدد 22867

مؤرخ في 4 ماي 1989

صدر برئاسة السيد محمد الخالدي

نشرية محكمة التعقيب، القسم المدني ،

مادة : عيني،

مفاتيح: شفعة ، شفعة في ملكية الطبقات،

المبدأ :

- نص الفصل 101 من م.ج.ع. على أنه لا شفعة في ملكية الطبقات واستنادا الى هذا الفصل ذهب فقه القضاء الى أن الشقة هي وحدة عقارية مستقلة بذاتها عن بقية الشقق الأخرى التي تتركب منها العمارة ولا شيوخ إلا في المرافق كالمدخل والمدرج والسلّم ونحو ذلك غايتها في ذلك الاستقرار وحفظ الحق.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بين المنصف ضد : (1) منجية (2) ماسا انجيل (3) باسكون مارغري طعنا في القرار المدني القاضي بقبول مطلب الاستئناف شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى وحمل المصاريف القانونية على القائم بها وتفريم المستأنف عليه للمستأنفة بمائة وخمسين دينارا اتعاب محاماة عن الطورين واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها.

وبعد الاطلاع على تقرير المدعي العام لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحه بالجلسة .

وبعد المفاوضة طبق القانون.

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه القانونية لذلك فهو حري بالقبول من هاته الناحية.

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتتها القرار المطعون فيه قيام المعقب لدى ابتدائية سوسة مدعيا انه يملك بمعية المرأة ماسا انجيل والمرأة باكوي مارغريت وغيرهما 25 جزءا على الشياخ من تجزئة العقار ع203459دد الى مائتي جزء وباعت المرأتان المذكورتان خمسة عشر جزءا من مائتي جزء على الشياخ الى المعقب ضدها الاولى منجية بموجب كتب خطي مؤرخ في 1987/8/4 و مسجل في 1987/12/17 فتولى القيام بالشفعة وعرض الثمن والمصاريف على المشتري لكنها رفضت فقام بتأمينه وطلب الحكم باحلاله محل المشتري والاذن لحافظ الملكية العقارية بتأمينه بالرسم العقاري المذكور وبعد انجاز اطوار القضية قضت المحكمة ابتدائيا لصالح الدعوى بصحة اجراءات الشفعة وباحلال المدعي الشفيع محل المدعي عليها في الشراء موضوع الكتب الخطي المؤرخ في 1987/8/4 والمسجل في 1987/12/16 في مقابل المال المؤمن على ذمتها بالقباضة العامة بسوسة حسب الوصل المؤرخ في 1987/12/30 والاذن لحافظ

الملكية العقارية بادراج هذا الحكم بالرسم العقاري
عـ203459 عدد وحمل المصاريف القانونية على
المدعي عليها.

فاستأنفت هذا الحكم المعقب ضدها منجية
فقضت محكمة الاستئناف بنقضه حسب القرار
السالف الذكر بناء على انه لا شفعة في ملكية
الطبقات حسب الفصل 121 من مجلة الحقوق
العينية.

وحيث تعقبه الطاعن ناسبا اليه ما يلي :

(1) ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع.

اثار المستأنف ضده (المعقب) وجوب سقوط
الاستئناف شكلا لانه لم يشمل جميع الاطراف الذين
شملهم النزاع في الطور الابتدائي لكن محكمة القرار
المطعون فيه لم ترد على الدفع بشيء.

كما ان الدعوى المعارضة كان موضوعها طلب
الحكم بعدم سماع الدعوى في حين ان الصواب يكون
طلب الحكم ببطلان اجراءات الشفعة.

ثم ان المحكمة اعطت وصفا للعقار لا اساس له
استهدته من شهادة الملكية في حين ان هذه الشهادة
تعرضت للملكية المعقب لجزء مشاع من كامل العقار
فقط دون ان تفرق بين الارض وما عليها.

(2) خرق القانون والفصول 103 / 71 / 104
و 111 / 90 / 101 / 85 / 305 و 307 / 308 من
مجلة الحقوق العينية.

خلافا لما ذهب فيه محكمة الاستئناف فان
المعقب يملك خمسة وعشرين جزءا على الشياخ من

تجزئة كامل العقار الى مائتي جزء بدون تفرقة
بين الارض وما عليها من بناء معتمده في ذلك شهادة
صادرة عن البلدية تشير الى ان العقار المذكور هو
عمارة ذات طابق سفلي و آخر علوي في حين ان
العقار في حالة شيوع ولم تقع قسمته حسب شهادة
الملكية والتي لا تتضمن تخصيص اي شريك بجزء
معين وكل حق عيني غير مرسوم بدفاتر الملكية
العقارية لا يعارض به الغير ومن ثم ان القانون
يقتضي تكوين اتحاد يكون هو الممثل القانوني
للمالكين في عمارة ذات طوابق ويجب ترسيم ذلك
النظام بالسجل العقاري ليكون عاملا بين المالكين ولا
شيء بالملف يثبت هذا النوع من الملكية والترسيم
وبناء على ذلك فان كل حق عيني غير مرسوم يكون
ملغى .

عن المطعن الاول بجميع فروعه :

حيث انه خلافا لما تضمنه هذا المطعن فان
محكمة القرار المطعون فيه قد تعرضت للدفعات
الشكلية وردت عنها بما هو مستساغ قانونا وواقعا
ذاكرة بالخصوص ان الخصم الوحيد للمستأنف هو
المستأنف عليه وما دامت قد تولت استدعاءه طبق
الفصل 134 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية
فان استئنافها غير مختل قانونا واتجه رد هذا الدفع
الشكلي.

وحيث انه فيما يتعلق بالدعوى المعارضة فان
الغاية منها هي رد الدعوى الاصلية حسب الفصل
227 من تلك المجلة وعندما طلب صاحبها الحكم
بعدم سماع الدعوى الاصلية فهو عين الصواب وهو
ما قضت به محكمة القرار المطعون فيه نفسها

وأما عن تحريف الوقائع فإن المحكمة لم تهمل مؤيدات المدعي المتمثلة في شهادة الملكية بل اعتمدتها مع ما قدم إليها من مؤيدات المدعي عليها التي تعتبر في حقيقة الامر والواقع توضيحا للعقار موضوع النزاع وهذا لا يعد تحريفا موجبا للنقض وحيث كان هذا المطعن غير متجه فينبغي رده.

عن المطعن الثاني المتمثل في خرق القانون.

حيث يتضح من اوراق القضية ومستنداتها ان النزاع في الواقع انما يتعلق بقيام الطاعن بالشفعة في اجزاء من عقار مرسوم بدفاتر الملكية العقارية تتمثل في شقة من عمارة وهي حالة واقعية ثابتة لا يمكن ان ينكرها او يتجاهلها احد.

وحيث تعدد المالكين للعمارة يجعل هذا النوع من الملكية يتميز بطابع خاص يختلف تماما عن بقية انواع ملكية العقارات على الشياخ في حالات اخرى.

وعلى هذا الاساس تعرضت مجلة الحقوق العينة في بعض من فصولها الى تنظيم الحياة بالعمارة التي يملكها عدة اشخاص على الشياخ

وكيفية ضمان حقوقهم من ذلك نص الفصل الى ان الشقة هي وحدة عقارية مستقلة بذاتها عن بقية الشقق ولا شيوخ الا في المرافق كالدخل والمدرج والسلم ونحو ذلك غايتها في ذلك الاستقرار وحفظ الحق.

وحيث أنه بناء على ما تقدم فإن القرار المخدوش فيه كان معللا تعليلا قانونيا صحيحا لا يشوبه تقصير في التسبب او خرق للقانون وبذلك اضحى هذا المطعن غير متجه ووجب رده ايضا.

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطية .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى في 4 ماي 1989 عن الدائرة المدنية الثانية المترتبة من رئيسها السيد محمد الخالدي والمستشارين السيدين حمودة السعيدى والمبروك السالمى بمحضر المدعي العام السيد صلاح الدين الدويش ومساعدة كاتب الجلسة السيد العربي السهيلي وحرر في تاريخه.