

قرار تعقيبي مدني عدد 26370

مؤرخ في 21 جانفي 1992

صدر برئاسة السيد عبد الوهاب الصيد

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني،

مادة : عيني.

المراجع : الفصل 115 من م.ج.ع الفصلان 450 و 581 من م.إ.ع.

مفاتيح : التزام - عقد - عقد بيع - بيع
عقار - تاريخ ثابت - شفعة -
أجل الشفعة.

المبدأ :

إن حق الشفعة لا يسقط إلا على الحقوق
العقارية ومع ذلك فإن ممارسته تكون
حسبما اقتضاه الفصل 115 من م.ج.ع
أي في بحر ستة أشهر وفي أثناء
التاريخ الثابت للعقد وليس تاريخ
تسجيل العقد مثلما اقتضاه الفصل
581 من م.إ.ع وهو يختلف بحسب ما
إذا كان العقد محرراً بحجة رسمية أو
غير رسمية فالحجة الرسمية المحررة
على معنى الفصل 442 من م.إ.ع تعد
ثابتة التاريخ منذ تاريخ تحريرها أما
الحجة غير الرسمية فالتواريخ
المعتبرة لها قد حددها الفصل 450 من
نفس المجلة.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بعد
الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع الى كتابة هات

المحكمة بتاريخ 10 مارس 1990 من طرف الاستاذ
المنصف الباروني في حق الطاعن ع ويدعى معاوية
بن حمادي بن صالح الشاوي القاطن ببوسالم
جندوبة.

ضد الناصر بن مبروك بن حمادي البوخاري
القاطن بالمكان نائبه الاستاذ عبد الوهاب الباهي
طعنا في القرار الصادر عن محكمة الاستئناف
بالكاف بتاريخ 19 أكتوبر 1989 تحت عدد 3865
والقاضي بقبول مطلب الاستئناف الاصلي
والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم الابتدائي
والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى وحمل
المصاريف القانونية للدرجتين على المستأنف عليه
وتغريمه عرضيا لفائدة المستأنف بثلاثمائة ديناراً
غرامة معدلة من المحكمة مقابل الاتعاب واجرة الدفاع
للدرجتين واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع المال
المؤمن اليه.

وبعد الاطلاع على ملف القضية وما احتواه من
وثائق ومؤيدات وخاصة منها المنصوص عليها
بالفصل 35 و 185 والواقع تقديمها بتاريخ 28
مارس 1990.

وبعد الاطلاع على تقرير الرد على مذكرة
الطعن والمقدم من طرف نائب المعقب ضده بتاريخ
21 افريل 1990 والمتضمن رفض مطلب التعقيب
اصلا في صورة قبوله شكلا.

وبعد الاطلاع على طلبات الادعاء العام الكتابية
المحررة بتاريخ 28 جوان 1991 والرامية لقبول
المطلب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه
وارجاع القضية إلى محكمة الاستئناف بالكاف لاعادة
النظر فيها.

وبعد الاستماع لشرح هاته الطلبات بالجلسة.

وبعد المفاوضة والمداولة طبق القانون.

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع موجباته
واوضاعه وصيغه القانونية وكان بذلك مقبولا شكلا.

من حيث الاصل :

حيث تتمثل وقائع القضية في قيام المدعي في
الاصل الطاعن الآن لدى المحكمة الابتدائية بجندوبة
ضد المدعى عليه (المعقب ضده) عارضا انه بمقتضى
الحجة العادلة المؤرخة في 24 ماي 1988 باعت ليلى
وسلوى بنتي رشيد بن حمادي الشافعي الى المدعى
عليه منابهما على الشياخ من العقار المسمى حمادي
موضوع الرسم العقاري عدد 29731 وبما انه شريك
للبناتيتين في الملكية فقد قام بعرض الثمن
والمصاريف على المشتري ثم بتأمينهما وقام بقضية
الحال لغاية تشفيعه في المبيع والحكم باستحقاقه له
بموجب الشفعة والإذن لحافظ الملكية العقارية بادراج
الحكم الذي يستصدره فيها بالسجل العقاري مع
الغرم والمصاريف.

وتمسك المدعى عليه بسقوط حق المدعي في
القيام بالشفعة تطبيقا للفصل 115 من مجلة
الحقوق العينية ذلك أن المدعي قام بقضية الحال بعد
مضي الثمانية ايام عن تاريخ اعلامه بالشراء
بالحضر المؤرخ في 2 سبتمبر 1988 وحتى بعد
مضي اجل الستة اشهر عن التاريخ الثاني للعقد
ولاحظ من جهة اخرى انه لا يصح القيام ضده
بالشفعة لانه هو الاخر شريك في ملكية العقار على
الشياخ وارثا من والدته التي هي شقيقة المدعي
وتستحق كذلك منابا على الشياخ وطلب لذلك الحكم
بعدم سماع الدعوى وبعد اتمام الاجراءات في القضية
والترافع فيها قضت محكمة البداية بتاريخ 9 جانفي
1989 تحت عدد 2816 بصحة اجراءات الشفعة
واستحقاق المدعي للمبيع المضمن بالحجة العادلة
الحررة بين المطلوب وليلى وسلوى بنتي رشيد
بواسطة العدلين أحمد الاخضر الشابي وجليسه في

26 فيفري 1978 بموجب الشفعة والاذن لحافظ
الملكية العقارية بالتشطيب على الترسيم الواقع
بموجب حجة البيع المذكورة وادراج هذا الحكم بدفاتره
والاذن للمطلوب بسحب مال الشفعة وحمل
المصاريف القانونية عليه وذلك اعتبارا منها الى ان
محضر التنبيه الموجه من المطلوب الى المدعي يعد
لاغيا لانه غير تام الموجبات القانونية ولا مجال
والحال تلك للمطلوب في التمسك بأجل الثمانية ايام
كما ان صفة هذا الاخير كشريك في الملك غير ثابتة
حسبما يتسنى ذلك من شهادة الملكية للرسم العقاري
عدد 29731.

واستأنف المدعى عليه هذا الحكم الذي نقضته
محكمة الاستئناف وقضت من جديد بعدم سماع
الدعوى حسب قرارها المبين بالطالع وذلك بعد ان
اعتبرت وان الحكم الابتدائي كان في طريقه وانبنى
الى مستندات صحيحة واقعا وقانونا.

فتعقب الطاعن القرار الاستئنافي طالبا
نقضه مع الاحالة لشموله على اجزاء متناقضة عملا
بالفصل 115 من م.م.م.ت الفقرة 6 ذلك انه جاء في
لائحة الحكم المعقب ان العبرة في عقود بيع العقارات
كما جاء به الفصل 581 من مجلة الالتزامات
والعقود هو تاريخ تسجيل الكتب وان الحكم
الابتدائي كان في طريقه وانبنى على اساس
ومستندات صحيحة واقعا وقانونا وتعين اقراره
والعمل بمقتضاه وكان نص الحكم ناصا على النقض
والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى وهذا
التناقض بين اسانيد الحكم ونتيجته يوجب النقض
فضلا على ان عدم الاستجابة الى دعوى الطاعن فيه
خرق للفصلين 104 و115 من م.ج.ع. ذلك ان صفة
الطاعن كشريك في الملكية مع البائع للمعقب ضده
ثابتة كما ان قيامه بالشفعة كان في بحر الاجل
القانوني المنصوص عليه بالفصل 115 والذي يبدأ
من تاريخ تسجيل العقد باعتباره غيرا بالنسبة لهذا
العقد ولا يحتج عليه ضده إلا من تاريخ تسجيله عملا

وجاء في تقرير نائب المعقب ضده ان اجل القيام بالشفعة قد فوته الطاعن بعدم قيامه في بحر الثمانية ايام من تاريخ اذاره والتنبيه عليه في 2 سبتمبر 1988.

وهو ما يكون معه الحكم المعقب في طريقه ويجعل المطاعن المثارة ضده غير وجيهة ومردودة .

المحكمة :

حيث ان الحكم وحدة متكاملة تعتمد النتيجة فيها على التعليل المادي والقانوني المؤسسة عليه تلك النتيجة وهو ما يلزم بالضرورة ان تكون الاسانيد والتعليل منسجمة مع بعضها ومتكاملتين منطقاً وواقعاً حتى يجعل التطابق القانوني بينهما وبين ما يؤدي اليه وهو عنصر هام يتعين مراعاته في انشاء الاحكام وتعديلها ولا يستوجب النقض وهو ماتم في القرار المطعون فيه.

وحيث لا يكفي ان ينتهي الحكم إلى نتيجة سليمة وصحيحة دون ان يبين لها تعليلاً ينسجم معها ويؤدي اليها واقعاً وقانوناً وحيث نقض القرار المنتقد نتيجة الى ان حق الاخذ بالشفعة قد سقط عملاً بالفصل 115 من م.ج.ع. الا ان أسانيدته كانت في الان نفسه متعارضة مع هاته النتيجة وذلك لما تولت الاسانيد تأويل المدلول القانوني للفصل 115 م.ج.ع. معتبراً ان التاريخ الثابت العقد المنصوص عليه بهذا الفصل والذي حدد بداية من اجل القيام بالشفعة هو تاريخ تسجيل العقد كما اقتضاه الفصلان 581 و 450 من مجلة الالتزامات والعقود وهذا التأويل الى جانب كونه لا يتماشى مع النتيجة التي اقرتها في حكمها فهي مخالفة للفصل 115 م.ج.ع. والفصلين 442 و 444 من مجلة الالتزامات والعقود ذلك انه بالرغم من ان حق الشفعة لا يسلط الا على الحقوق العقارية واحالتها فإن ممارستها حسبما اقتضاه الفصل 115 م.ج.ع. يقع في بحر ستة اشهر اثناء

التاريخ الثابت للعقد وليس من تاريخ تسجيل العقد مثلما اقتضاه الفصل 581 مدني ذلك ان التاريخ الثابت ليس هو تاريخ التسجيل وهو يختلف بحسب ما اذا كان العقد محمراً بحجة رسمية او غير رسمية فالحجة الرسمية المحررة على معنى الفصل 442 مدني تعد ثابتة التاريخ منذ تاريخ تحريرها أما الحجة غير الرسمية فالتواريخ المعتبرة لها قد حددها الفصل 450 من نفس المجلة.

وحيث لم يقتصر خطأ القرار المطعون فيه عند الحد من التأويل المخطيء لنص الفصل 115 م.ج.ع. بل تجاوز ذلك الى القول بمستنداته تنبيهها لوجهة انبناء الحكم الابتدائي الذي هو قضى بالشفعة ولكونه كان في طريقه وبني على مستندات صحيحة واقعا وقانوناً واقر العمل بمقتضاه ثم وبدون تعليل مغاير أعرض عن هذا الرأي وقرر نقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى وهو تناقض كلي بين التعاليل والحكم يستوجب النقض وفق مقتضيات الفقرة الخامسة من الفصل 175 من م.م.ت.

وحيث كان بذلك الطعن في طريقه وحريراً بالقبول.

ولهذه الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً واصلاً ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بالكاف لاعادة النظر فيها مجدداً بهيئة مغايرة مع الاعفاء والترجيح.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 21 جانفي 1992 عن الدائرة الثالثة المتركبة من رئيسها السيد عبد الوهاب الصيد وعضوية المستشارين السيدين نجاة بوليلة والسيد صلاح الدين الدرويش وبمساعدة كاتب الجلسة السيد عمر حميدى وحرر في تاريخه.