قرار تعقيبي مدني عدد 15432

مؤرخ في 23 جوان 1987

صدر برئاسة السيد عبد العزيز الزغلامي

نشرية : محكمة التعقيب ، القسم المدني .

مادة : عيني .

مفاتيح : عقد بيع ، عدل ، شفعة ، تسجيل ، بيع .

المبدأ :

- عقد البيع المحرر باشهاد عدلين يعتبر ثابت التاريخ من يوم تحريره وتنطلق آجال ممارسة حق الشفعة من هذا التاريخ عملا بأحكام الفصل 115 م.ح.ع. وليس من تاريخ تسجيله .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي بين أحمد وحنيفة ، ضد أحمد .

طعنا عى القرار المدنى القاضى بقبول الاستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم الابتدائى والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى واعفاء المستأنف من الخطية وارجاع معلومها المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدهما .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية .

وبعد المفاوضة القانونية .

من ناحية الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغه القانونية فهو مقبول شكلا .

ومن جهة الاصل :

حيث تتلخص وقائع القضية كما أوردها القرار المطعون فيه قيام الطاعنين لدى محكمة البداية عارضين انهما يملكان على الشياع بالاشتراك مع الغير منابين من الهنشير المعروف (بير السفير) موضوع الرسم العقارى عدد 14503I الكائن قرب بلدة ماطر على حافة وادى الزين البالغ مساحته الجملية 204 هـ. 97 آر ومن بين الشركاء على الشياع الطاهر وقد باع هذا الاخير منابه على الشياع البالغ مساحته هكتارا ونصف الى الضد بحجة عادلة ومرخص فيه من الولاية في 5 فيفرى 1983 وانهما يرومان القيام بالشفعة فقاما بعرض الثمن مع المصاريف على المشترى الذى امتنع من قبول ذلك فامناه بصندوق الامانات والودائع ولذا يطلبان الحكم بصحة اجراءات الشفعة واحلالهما محل المشترى مع المصاريف وأجاب المطلوب بأن الدعوى غير مستقيمة لانه كان أعلم المدعيين بالشراء بمجرد ابرام العقد وبذلك فان القيام كان بعد مضي أكثر من ستة أشهر كما أن عرض المال لم يكن طبق أحكام الفصل III من م.ح.ع. اذ أن أجرة العدلين المحررين بكتب البيع كانت مائة واربعون دينارا بينما المبلغ المعروض كان عشرون دينارا فقط وطلب الحكم بعدم سماع الدعوى .

وبعد استيفاء الاجراءات حكم لصالح الدعوى فاستأنفه المحكوم عليه وجاء بمستندات استئنافه أن دعوى الشفعة من قبيل الدعاوى العينية العقارية التى لا تقبل التقدير بالمال أصلا وعلى هذا الاساس فان النظر فيها من اختصاصى الهيئة الثلاثية وخارجة عن أنظار القاضى الفردى ومع ذلك رسمت القضية لدى هذا الاخير بعد مرور أكثر من ستة أشهر من تاريخ التحصيل على رخصة الولاية فى البيع كما أن محضر عرض المال أفاد بأن خصميه كانا على علم بالبيع من يوم 5 جويلية 1983 فكانا عليهما أن يقوما بدعوى الشفعة بعد التأمين خلال ثمانية أيام لحملهما بالبيع بصفة قطعية وبذلك فقد سقط حقهما فى الشفعة كما أن كتب البيع العام على أساسه بطلب الشفعة لا يتوقف تحريره على الترخيص الادارى حسب الاتفاقية المبرمة بين تونس والجزائر فى 26 جويلية 1983 اذا كان المشترى تونسى الجنسية والبائع جزائرى

مثلما هو الشأن فى صورة الحال وبذلك فان عقد البيع يعتبر منبر ما بين طرفيه بصفة نهائية منذ 24 جويلية 1981 وان حق الشفعة قد سقط بمرور الزمن وطلب النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى ·

وبعد تبادل التقارير والترافع قضت محكمة الدرجة الثانية بالحكم المبين نصه بالطالع ·

فطلب الطاعنان تعقبه ناسبين اليه ·

خرق الفصلين 115 ـ 305 من م·ح·ع· بمقولة أن كتب البيع فى تاريخ القيام لم يكن محرزا على الموجبات القانونية من تسجيل وترخيص الولاية والادراج بالسجل العقارى وبذلك فان تاريخ تحرير كتب البيع المذكور لا يمكن اعتبار هذا التاريخ منطلقا لجريان الاجل الوارد بالفصل 115 من م·ح·ع· كما أن القرار المنتقد لم يتعرض لمناقشةما تمسك به الطاعنان من دفوع والرد عليها وطلبا النقض ·

المحكمة :

عن هذا المطعن بفرعيه :

حيث أنه خلافا لما تضمنه فانه اتضح من القرار المطعون فيه أنه بعد أن تعرض لوقائع القضية وأقوال الطرفين وما تمسك به الطاعنان من الدفوع فقد تولى مناقشة ذلك والرد عليهما بالقول : (وحيث اقتضى الفصل 115 من م·ح·ع· فى فقرته الثانية أن حق القيام بدعوى الشفعة يسقط بمضي ستة أشهر من يوم وقوع البيع بكتب ثابت التاريخ ·

وحيث أن عقد البيع موضوع قضية الحال حرر باشهاد عدلين وبذلك فهو يعتبر ثابت التاريخ من يوم تحريره وتنطلق آجال ممارسة حق الشفعة من هذا التاريخ عملا بأحكام الفصل 115 المشار اليه وليس من تاريخ تسجيله أو من تاريخ ورود الرخصة مثلما تمسك به المستأنف ضدهما وهذا اعتمادا على منطوق الفصل 115 المذكور وهو نص استثنائى للقاعدة العامة الواردة بالفصل 501 من م·أ·ع· الخ) ·

وحيث ان التعليل الذى انتهجه القرار المعقب كان سائغا قانونا وقد انبنى على مستندات واقعية وقانونية سليمة دون أية مخالفة للقانون أو ضعف فى التعليل وحينئذ فان كافة أسباب الطعن غير قائمة على أساس مما يتعين معه ردها ·

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن ·

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى فى 23 جوان 1987 عن الدائرة المدنية المتركبة من رئيسها السيد عبد العزيز الزغلامى والمستشارين السيدين ضو الحمرونى والباشا البجار بمحضر المدعى العام السيد عبد العزيز الشابى ومساعدة كاتب المحكمة السيد محمد الهادى الفهرى ـ وحرر فى تاريخه ·