

قرار تعقيبي مدني عدد 23625

مؤرخ في 27 جوان 1989

صدر برئاسة السيد عبد الوهاب الصيد

نشرية : محكمة التعقيب، القسم المدني ،

مادة : عيني،

مفاتيح: شفعة، تطبيق احكام الشفعة،

المبدأ :

1- احكام الشفعة تطبق على جميع العقارات سواء كانت مسجلة او غير مسجلة بدفتر الملكية العقارية على نسق واحد دون تمييز ما دام لم يرد بالكتاب الثاني من مجلة الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات المسجلة احكام خاصة بها فيما يتعلق باجراءات الشفعة.

2) المراد من كلمة كتب ثابت التاريخ الواردة بالفقرة الثانية من الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية انما هو لضبط بداية جريان اجل الستة اشهر التي يقتضيها حق الشفعة. بدليل ان المشرع حدد اجل الشفعة بثمانية ايام فقط عن قيام المشتري باجراءات الفقرة الاولى من ذلك الفصل دون استثناء للعقارات المسجلة التي لا يتصور ان يتم في ذلك الاجل القصير تسجيل العقود المتعلقة بها ثم ادراجها بالسجل العقاري..

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بين

شركة الوفاء الباجية في شخص ممثلها القانوني ضد فتحي ومحمد الاسعد ابني حسونة . طعنا في القرار الاستحقاقي والقاضي بقبول الاستئناف شكلا واصلا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء بتشجيع المستانفين فتحي ومحمد حسونة من الفهري الفرشيشي في النصف على الشيع من العقار المسجل تحت ع-150245 عدد باسم فورتوتي باجة فيل موضوع كتب خط اليد المؤرخ في 15 جويلية 1986 والمسجل بباجة في 15 سبتمبر 1986 (صحيفة 90 اطار 110) واحلالها محل الشركة المستانف ضدها شركة الوفاء الباجية في ملكية النصف المذكور وتغريم هذه الاخيرة لها بمائة دينار اتعاب تقاضي ومحاماة واعفاء المستانفين من الخطية وارجاع المال المؤمن اليها وحمل المصاريف القانونية على المستانف ضدها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات السيد ممثل النيابة العامة لدى هذه المحكمة والاستماع لشرحها بالجلسة .

وبعد المفاوضة القانونية.

من حيث الشكلا :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونية وبذلك فهو مقبول شكلا.

من جهة الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتتها القرار المنتقد قيام المعقب ضدهما بقضية لدى المحكمة الابتدائية بباجة رسمت تحت ع-57 عدد ذاكرين انهما يملكان النصف على الشيع من العقار المسجل بدفتر

الملكية العقارية تحت ع050245دد يشاركه المراه بلتية زوة اونوس جورج بالنصف الباقي وقد باعت هذه الاخيرة جميع منابها للمعقبة بمقتضى كتب بخط اليد مؤرخ في 15 جويلية 1986 والذي لم يقع ادراجه بالسجل العقاري الا يوم 20 جوان 1987 وقد عرضا على المعقبة ثمن الشراء ومصاريف التسجيل ومعالم النقل فوقعت قبولها في منابها بصندوق الودائع حسب الوصل ع824دد المؤرخ يوم 27 اكتوبر 1987 وطلبا الحكم بصحة اجراءات الشفعة واحلالها محل المعقبة في شرائها موضوع ذلك المكتب والزامها برفع يدها عنه مع غرامة لقاء الاتعاب ومحاماه. وبعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت تلك المحكمة بعدم سماع الدعوى واعتمادا على دعوى الشفعة تفتقد في قضية الحال سندها القانوني ضرورة انها ان موضوع الخلاف يدخل تحت طائلة قانون خاص وهو قانون 27 جوان 1983 فاستأنف المعقب ضدهما ذلك الحكم طالبين نقضه لانه باعتبارها مالكة فلا مجال لتطبيق القانون بل احكام ذلك القانون تجاهها ولا مائل دون حقها في القيام بالشفعة طبق احكام مجلة الحقوق العينية هذا من جهة ومن اخرى واعتمادا على ان العقار مسجل وعلى انها غير سائية لعقد شراء المعقبة فان اجل الشفعة يبدا جريانه في حقها من تاريخ ادراج الشراء بالسجل العقاري وهو لم يتم الا يوم 20 جوان 1987 مما يجعل قيامها بالشفعة في نوفمبر 1987 في الاجل القانوني المنصوص عليه بالفصل 115 من م ح ع.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية قضت محكمة الاستئناف بقرارها المضمن نصه اعلاه اعتمادا على وجهه نظر المعقب ضدها تلك.

فتعقبت الطاعنة ذلك القرار وطلبت نقضه بدون احالة مخركة القانون وضعف التعليل ضرورة ان محكمة القرار اعتمدت الفصل 305 م م ع لاعتبار الترسيم بالسجل العقاري بداية لجريان اجل سقوط الشفعة في حين ان كتب شرائها يفتح ثابت التاريخ من سنة تسجيله بقباضة المالية وفقا للفصل 581 م ح ع واذا ما وقعت مراعات ان كتب شرائها قد تم تسجيله بالقباضة واصبح ثابت التاريخ بداية من يوم 15 سبتمبر 1986 تاريخ ذلك التسجيل فان قيام المعقب ضدها بالشفعة بتاريخ 7 نوفمبر 1987 يكون بعد فوات الاجل القانوني الوارد به الفصل 115 من م ح ع ولما خالفت محكمة القرار المنتقد كل هذه المعطيات يكون قرارها مخالفا للقانون وضعيف التعليل.

عن هذا المطعن الوحيد :

حيث ان احكام الشفعة وردت بالكتاب الاول من مجلة الحقوق العينية المتعلق بالحقوق العينية بوجه عام ولذلك فهي تنطبق على جميع العقارات سواء كانت مسجلة أو غير مسجلة بدفتر الملكية العقارية على نسق واحد ودون تمييز مادام لم يرد بالكتاب الثاني من المجلة المتعلقة بالعقارات المسجلة احكام خاصة بها فيما يتعلق باجراءات الشفعة فيها.

وحيث ان المراد من كلمة بكتب ثابت التاريخ الواردة بالفقرة الثانية من الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية ليس ضرورة ذلك الكشف يوم ثبوت تاريخه حجة في مضمونه ضد الغير وانما المراد بها ضبط بداية جريان اجل ستة اشهر التي يمضيها فقط حق الشفعة بدليل ان المشرع حدد اصل الشفعة

ولها ته الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وارجاع مالها المؤمن اليها.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 27 جوان 1989 من الدائرة المدنية الثالثة المؤلفة من رئيسها السيد عبد الوهاب الصيد وعضويه المستشارين السيدين الباشا البجار وعياد الترجمان بمساعدة المدعي العام السيد محمد الهاشمي بالطيب وكاتب الجلسة السيدة عمر حميدى حرر في تاريخه.

ثمانية ايام فقط عند قيام المشترك باجراءات الفقرة الاولى من ذلك الفصل دون استثناء للعقارات المسجلة التي لا يتصور ان يتم في ذلك الاجل القصير تسجيل العقود المتعلقة بها ثم ادراجها بالسجل العقاري في صورة وقوع الاعلام بالبيع في توه.

وحيث يتجلى مما سلف بيانه ان الاتجاه الذي اعتمدته محكمة القرار المنتقد في تحديد بداية جريان اجل الشفعة في العقارات المسجلة بادراج العقود المتعلقة بها بالسجل العقاري وليس بداية من يوم تسجيلها بالقباضة الذي يصيرها ثابتة التاريخ هو اتجاه خاطيء ومناف للمبادئ الموما اليها ويكون منه خرق لاحكام الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية وضعف تعليل يتجه معهما نقض القرار المطعون فيه.