

قرار تعقيبي مدني عدد 15210
مؤرخ في 19 أفريل 1988
صدر برئاسة السيد عبد العزيز الزغلامي

المادة : عيني .

مفاتيح : شقة ، أجل شفعة .

المبدأ :

- يستشف من احكام الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية أن حق الشفيع في القيام بدعوى الشفعة يسقط بمضي ستة أشهر من يوم وقوع البيع بكتب ثابت التاريخ مع العلم وأن الشفعة لا تكون إلا في العقار .
- كما نص الفصل 58 من المجلة المدنية على أن بيع العقار لا يكون حجة على الغير إلا إذا سجل على الصورة التي يقتضيها القانون .

نصه :

الحمد لله وحده ،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي بين : البشير ،
ضد : صالح وعمارة .

طعنا في القرار المدني القاضي بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه .

وبعد الاطلاع على طلبات النيابة العمومية والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة .

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب كافة أوضاعه وصيغته القانونية وكان بذلك حريا بالقبول شكلا .

من حيث الاصل :

حيث تفيد الوقائع التي انبنى عليها القرار المنتقد قيام

المعقب لدى حاكم البداية عارضا أنه يملك على الشيع كامل الثلث من محل النزاع موضوع الرسم العقاري عدد 86825 بمعية سالم والمعقب ضده الثاني عمارة وقد بلغ الى علمه أن هذا الاخير فوت في منابه من المشترك للمعقب ضده الاول صالح بموجب كتب خطي مسجل بتونس في 6 ماي 1981 فقام باجراءات الشفعة طبق القانون وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة بعدم سماع الدعوى وتأيد الحكم المذكور لدى محكمة الدرجة الثانية حسب نص حكمها المضمن بالطالع فتعقبه الطاعن ناسبا له فيما يرمى في جوهره الى سوء تطبيق الفصل 450 وخرق أحكام الفصل 58 من المجلة المدنية وضعف التعليل قولا بأن محكمة القرار لما اعتبرت بداية أجل القيام بدعوى الشفعة تاريخ امضاء الكتب من طرف المأمور العمومي ورتبت على ذلك انقضاء أجل القيام واعرضت بالتالي عن اعتبار تاريخ ادراج بل تسجيل ذلك الكتب كمنطلق لبداية ذلك الاجل تكون قد أساءت وخرقت أحكام الفصلين المذكورين كما أنها لم تجب على جميع النقاط التي تضمنتها مستندات الاستئناف ولا الاسباب التي جعلتها ترفض الاعتماد على تاريخ تسجيل الكتب واعتماد أحكام الفصل 450 من نفس المجلة في بداية ذلك الاجل وفي ذلك مظهر من مظاهر ضعف التعليل وسوء تطبيق للفصل 460 وخرق لاحكام الفصل 58I .

المحكمة :

عن الطعن بفروعه :

حيث اقتضت أحكام الفقرة الثانية من الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية أن حق التشفي في القيام بدعوى الشفعة يسقط بمضي ستة أشهر من يوم وقوع البيع بكتب ثابت التاريخ .

وحيث لا جدال في أن الشفعة لا تكون الا في العقار وقد نص الفصل 58I من المجلة المدنية على أن بيع العقار لا يكون حجة على الغير الا اذا سجل على الصورة التي يقتضيها القانون وبذلك فان الفصل 115 من المجلة المذكورة المحدد لأجل القيام بالشفعة أريد به بلا جدال الوجه الذي جاء به الفصل 58I من المجلة المدنية .

سواها ون الشفيع يعتبر بلا جدال غيرا بحكم القانون باعتباره لم يكن طرفا فى العقد حسب أحكام الفصل 240 من المجلة المدنية وبذلك فان ملكية المبيع لا تعتبر تامة ويحتج بها عليه فقه قضاء هاته المحكمة فى العديد من القرارات من بينها القرار عدد 5799 وعدد II647 وعدد IO494 وعدد 7748 وعدد 796I الصادرة حسب الترتيب فى 9 جوان 1980 و IO مارس 1975 و 30 جانفي 1970 و 21 مارس 1963 و IO أفريل الموالي .

وحيث أنه بالرجوع للملف القضية يتضح أن الكتب موضوع الطلب الآن قد تم تسجيله لدى المصالح المالية فى 6 ماي 1981 وبذلك كان فى الاجل القانوني وعلى هذا الاساس فان محكمة القرار حينما اعتبرت بداية منطلق أجل القيام بالشفعة هو تاريخ التعريف بالامضاء على الكتب وأعرضت عن اعتماد تاريخ تسجيله لدى المصالح المالية كبدية لذلك الاجل ورتبت عليه قضاءها بتلك الصورة تكون قد أساءت تطبيق أحكام الفصل 450 وخرقت أحكام الفصل 581 من المجلة المدنية وكان قرارها بالتالى متسما بضعف التعليل مما يجعله مستحقا للنقض .

ولهاته الاسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية الى محكمة الاستئناف بتونس لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى واعفاء الطاعن من الخطية وارجاع المال المؤمن اليه .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 19 أفريل 1988 عن الدائرة المدنية المؤلفة من رئيسها السيد عبد العزيز الزغلامي ومستشاريه السيدين منور سليم ومحمد الهادي الاندلسي بمحضر المدعي العام السيد عبد العزيز الشابي ومساعدة كاتب الجلسة السيد محمد الهادي الفهري - وحرر في تاريخه .

وحيث أنه بالرجوع للملف القضية يتضح أن عقد البيع موضوع دعوى الشفعة قد انعقد بين طرفيه بموجب كتب خطي معرف بالامضاء به لدى ضابط الحالة المدنية ومسجل بالقباضة المالية بتونس فى 6 ماي 1981 وان محكمة القرار قد اعتمدت فى تبرير قضائها فى الحكم بعدم سماع دعوى الشفعة لفوات أجل القيام بها على معنى أحكام الفقرة الرابعة من الفصل 450 من المجلة المدنية باعتبار أن سريان الاجل الوارد به الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية يبتدىء من تاريخ التعريف بالامضاء بكتب البيع على أساس أنه يصبح من ذلك الوقت ثابت التاريخ وتنتقل به ملكية المبيع المشتري ويحتج به على الغير دون لزوم لاثبات تسجيله .

وحيث أنه فى نطاق دحض هذا الموقف لصالح القانون فيما لا نزاع فيه أن أحكام الفصل 450 من المجلة المذكورة تكتسي فى حد ذاتها صبغة العموم والشمول لمطلق الكتائب اذ عددت وسائل تاريخ ثبوتها ليكون حجة على الغير ومن بينها ايداع الكتب تحت يد المأمور العمومي للتعريف بامضاء المتعاقدين بها ثم جاء الفصل 581 من نفس المجلة وأردف بين العقارات والحقوق العينية بحكم خاص واشترط فى بيعها نفس الشروط المضمنة بالفصل 450 فيما يتعلق خاصة بالبيوعات العقارية وخرقت بالتالى من عمومها ولا تعارض أو تناقض بينهما وذلك لعمومية الاول وخصوصية الثانى فى البيوعات العقارية التى أفردتها المشرع بحكم خاص والقاعدة القانونية العامة تقتضي بأن القانون اذا خص صورة معينة بحكم بقي على اطلاقه فى جميع الصور الاخرى مما يتجلى منه أن الفصل 581 هو المنطبق فى بيع العقارات دون الفصل 450 وهذا المعنى لا يمكن تجاوزه بحال فيما بين الفصلين والا انعدم كل مدلول ومعنى لما اقتضاه الفصل 581 وان تعبير المشرع بكتب ثابت التاريخ الواردة بآخر الفصل 115 من مجلة الحقوق العينية المحدد لأجل القيام بالشفعة انما أراد به الوجه الذى حدده فى البيوعات العقارية التى خصصت بوسيلة ثانية خاصة وان أحكام الشفعة خاصة بالعقارات دون