قرار تعقيبي مدني عدد 26867

مؤرخ في 23 جوان 1992

صدر برئاسة السيد عبد الوهاب الصيد

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني،

مـــادة : عيني.

المراجع : الفصل 111 من م.ح.ع.

مفاتيح : شفعه - حق الشفعة - عرض الثمن ثمن المبيع - سقوط الحق.

المبـدأ :

إنّ عدم عرض كامل ثمن المبيع المشفوع فيه ومصاريف العقد أو تأمين ذلك المال الذي أوجبه الفصل 111 من م.ح.ع ينجم عنه سقوط حق المطالبة بالشفعة.

نصه :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي : بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 5 ماي 1990 من طرف الاستاذ عبادة الكافي في حق منوبيه.

المعقبين : 1) ورثة المرحوم الامين وهم ارملته بية وابناؤه جلال مراد اسكندر منذر ومنية.

2) شعبان ويدعى الناصر .

3) حسونة .

ضد العايش محاميه الاستاذ محي الدين الزرلي.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 3688 الصادر في 7 ديسمبر 1989 من محكمة الاستئناف بالكاف والقاضي بقبول مطلب الاستئناف الاصلي والعرضي شكلا وفي الاصل بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى. وحمل المصاريف القانونيّة للدرجتين على المستأنف عليهم والاذن للسيد قابض الماليّة بالكاف بارجاع المال المؤمن تحت عدد 252 بتاريخ 12 ماي 1988 وقدره 991،845 لمؤمنه شعبان الحجوني واعفاء الطاعن من الخطيّة وارجاع المال المؤمن اليه وعدم سماع دعوى الغرم المطلوب من المستأنف عليهم والرجوع في الحكم التحضيري الصادر بتاريخ 25 ماي 1989.

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه والاسباب التي انبنى عليها وعلى مذكرة مستندات الطعن والرد عليها من طرف نائب المعقب ضده العايش وعلى بقيّة الاوراق التي اوجب الفصل 185 من م.م.م.ت تقديمها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العموميّة لدى هذه المحكمة والاستماع لشرح ممثلها بالجلسة.

وبعد الإطلاع على كافة الأوراق والمفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغه القانونيّة لذا فهو مقبول شكلا.

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضيّة كما اثبتها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام الطاعنين بقضيّة لدى المحكمة الابتدائيّة بالكاف عارضين انهم يملكون على الشياع مع المعقب ضدهما لطفي ومنيرة قطعة ارض تعرف بالشنوفيّة كائنة بمنطقة الزوارين المبينة حدودها بالاصل وبلغهم ان الشريكين باعا جزء من القطعة المذكورة للمعقب ضده العايش حسب حجتين عادلتين مؤرختين في 13 نوفمبر 1987 و 11 ديسمبر 1987 فتولوا عرض

ثمن المبيع ومصاريف العقد على المشتري وإزاء امتناعه من قبول المال قاموا بتأمين ذلك على ذمته طبق القانون لذا يطلبون الحكم بصحة اجراءات الشفعة وتمكينهم من المشفوع فيه مع الغرامة والمصاريف.

واجاب المطلوب العايش نافيا الاشتراك في الملكيّة وذاكرا بأنّ المدعين لم يقوموا بعرض كامل ثمن المبيع حسبما يوجبه الفصل 111 من م.ح.ع.

وبعد استيفاء الاجراءات ولما تهيأت القضيّة للفصل قضت محكمة البداية تحت عدد 2675 في 11 جويلية 1988 بصحة الشفعة واستحقاق المدعين للمناب المشفوع فيه واحلالهم محل المشفوع عليهم في المبيع المضمن بالحجتين العادلتين المؤرختين في 13 نوفمبر 1987 وفي 11 ديسمبر 1987 والزامهم برفع ايديهم عنه وتسليمه اليهم وتغريمهم بخمسين دينارا عن اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونيّة عليهم. بناء على ان الاشتراك في قطعة الشنوفيّة ثابت وانه يكفي المدعين عرض ثمن ومصاريف قطعة الارض المذكورة ثمّ تأمين ذلك طبق القانون لتشفيعهم فيها فاستأنف المطلوب العايش الحكم لدى محكمة الدرجة الثانية التي اصدرت حكما تحضيريا يقضي بانتداب الخبير السيد البشير المقدم ليتولى ضبط مساحة قطعة الشنوفيّة وتقديم قيمتها فحرر تقريرا في نتيجة اعماله وقدمه للمحكمة. وبعد الترافع قضت هذه الاخيرة بقرارها المبيّن نصه بالطالع استنادا الى ان المستأنف ضدهم لم يؤمنوا كامل ثمن ومصاريف القطعة المشفوع فيها ولا مصاريف العقد وفقما يوجبه الفصل 111 من م.ح.ع. وان ادعاء هؤلاء ان ثمن البيع جملي وجهلهم لثمن القطعة المذكورة مردود عليهم ضرورة انه كان عليهم استصدار اذن على العريضة يكلف بموجبه خبير بتقدير قيمة تلك القطعة.

فتعقبه الطاعنون ناسبين له بواسطة محاميهم.

1) خرق احكام الفصل 103 من م.ح.ع لما عابت محكمة القرار المنتقد على الطاعنين قيامهم بقضيّة واحدة شاملة لعقدي بيع المشفوع فيهما عوض القيام بقضيّتين مستقلتين والحال ان بندي العقدين يتعلقان بقطعة الشنوفيه محل التداعي وبثمنها.

2) خرق احكام الفصلين 533-534 من المجلة المدنيّة قولا بان كلمة شريك الواردة بالفصل 103. من م.ح.ع مطلقة وتجري على اطلاقها عملا بالفصلين 533-534 المشار اليهما ولذلك فلا مانع قانونا من قيام الطاعنين الشركاء بالاخذ بالشفعة للحلول محل مشتري واحد في الأجزاء المبيعة على الشياع.

3) خرق احكام الفصل 111 من م.ح.ع لما اعتبرت محكمة القرار الطاعنين لم يؤمنوا كامل ثمن القطعة المشفوع فيها ومصاريف العقد وكان عليهم حماية لحقوقهم طلب انتداب خبير عن طريق اذن على العريضة يتولى تقدير ثمن القطعة المذكورة وقد تبين ان ذلك لا جدوى منه طالما ان الاختبار المأذون به من طرف المحكمة اثبت ان ثمن القطعة المشفوع فيها يفوق بكثير الثمن الذي دفعه المشفوع ضده وان الفصل 111 من م.ح.ع لا يوجب عرض او تأمين الا الثمن والمصاريف المدفوعة من المشتري.

وبما ان الخصوم جعلوا ثمنا جمليا للقطع الثلاثة المبيعة وان الفصل 111 فقرة اخيرة من م.ح.ع قضت على ان «كلّ شرط يرمي الى جعل الثمن مجهولا يعد لاغيا» فإنّ ما عرضه الطاعنون من ثمن ومصاريف ثمّ امنوا لتشفيعهم في المبيع المشار اليه كان مطابقا لاحكام الفصل المشار اليه.

4) خرق احكام 27 من م.م.م.ت لما اعتبرت محكمة القرار قيام الطاعنين بقضيّة واحدة موضوعها عقدان مختلفان والحال ان موضوع العقدين واحد وهو قطعة الشنوفيّة المشفوع فيها.

5) ضعف التعليل بمقولة ان محكمة القرار عابت على الطاعنين عدم استصدارهم اذنا على العريضة يكلف بموجبه خبير لتقدير قيمة القطعة المشفوع فيها من جهة ومن جهة اخرى لم تعتمد ما قدره الخبير المنتدب من طرفها في قيمة تلك القطعة وبذلك كان رأيها متناقضا وغير مستساغ قانونا لذا يطلب الطاعنون نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضده العايش أن قيام المعقبين بالاخذ بالشفعة في جزء من قطعة الشنوفيّة مختلفين يعد قيام مخالفا لاحكام الفصل 103 من م.ح.ع فضلا على عدم عرضهم او تأمينهم ثمن القطعة المذكورة ومصاريف العقدين واهمالهم طلب تجديد قيمتها عن طريق المحكمة وبواسطة أهل الخبرة تبعا للثمن الجملي لقطع الارض المبيعة. لذا يطلب رفض مطلب التعقيب اصلا.

المحكمة :

عن جملة المطاعن لتداخلها :

حيث تبين من اسانيد القرار المخدوش فيه انه بعد ان استعرض وقائع القضيّة وادلتها ودفوعات الطرفين انتهى في تعليل قضائه بالقول «انه كان على المدعين في الاصل لما توضح لهم ان المبيع يتعلق بثلاث قطع منها قطعة الشنوفيّة موضوع الشفعة ان يلجؤوا الى رئيس المحكمة الابتدائيّة للاذن بتكليف خبير يتولى تقدير الثمن الحقيقي لقطعة الشنوفيّة من المصاريف طبق احكام الفصل 111 من مجلة الحقوق العينيّة».

وحيث ان هذا التعليل الذي انتهجته محكمة القرار كان تعليلا قانونيا مستساغا مستمدا ممّا له اصل ثابت بالاوراق ومؤدّيا للنتيجة التي انتهت اليها ممّا يجعل الطاعنة تشكل جدلا موضوعيا يرمي في واقعه لمناقشة المحكمة في مدى فهمها لوقائع القضيّة وتقييمها للدليل الذي اعتمدته في قضائها وهو امر موكول لمطلق اجتهادها دون رقابة عليها طالما كان ذلك وليد تعليل قانوني صحيح ضرورة ان الطاعنين لم يقدموا دعواهم مصحوبة بما يفيد العرض على المشتري لكامل ثمن قطعة الأرض المشفوع عليها ومصاريف العقد وفقما يوجبه الفصل 11 من م.ح.ع ولما كان ثمن القطع جمليا فإنّه من المتعين عليهم الالتجاء الى القضاء لحماية حقهم وحتى يقع تقدير قيمة الارض المشفوع فيها ومصاريف العقد التي بذلها المشفوع ضده.

وحيث ان القرار المطعون فيه لما قضى بالصورة المذكورة معتبرا عدم عرض كامل ثمن المبيع المشفوع فيه ومصاريف العقد او تأمين ذلك المال التي اوجبها الفصل 111 من م.ح.ع وينجم عنه سقوط حق المطالبة بالشفعة يكون قد برر قضاءه تبريرا سليما ولا يعد مخطئا في تطبيق القانون الذي احسن تطبيقه ولا مشوبا بضعف التعليل ولا يضيره ما جاء به من كون الطاعنين لم يقوما بقضيتين مستقلتين في الاخذ بالشفعة ضد المشتري وكلّ بائع له ذلك لا يعد ان يكون من قبيل التزيد الذي لا تأثير له على مضي الحكم وسلامته ممّا باتت معه المطاعن غير قائمة على أساس قانوني وتعين ردها.

ولهذه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التّعقيب شكلا ورفضه اصلا وحجز معلوم الخطيّة المؤمن.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى عن الدائرة المدنيّة الثالثة المنعقدة يوم الثلاثاء 23 جوان 1992 عن السيد الرئيس عبد الوهاب الصيد والسيدين المستشارين نجاة بوليلة وحمادي الشيخ بمحضر السيد المدعي العام صلاح الدين الدرويش وبمساعدة السيد كاتب المحكمة عمر حميدي وحرر في تاريخه.