

قرار تعقيبي مدني عدد 45638 مؤرخ في 09 نوفمبر 2022

صدر برئاسة السيدة نعيمة رحيم

المادة: عقاري.

المراجع: الفصلين 8 من م م م ت و 111 من م ح ع.

المفاتيح: شفعة-عرض مال-تأمين-ثمن المبيع.

المبدأ:

- يجب أن يشمل العرض والتأمين كامل ثمن المبيع ومصاريف العقد، ولا يمكن مطالبة الشفيع بعرض وتأمين مال لم يقع أدائه عند القيام بالدعوى لأن عدم بذلها من المشتري يجعلها غير مستحقة.  
-الشفعة باعتبارها قيذا يرد على حرية التصرف فهي تتميز بصبغة إستثنائية بما لا يسوغ معه التوسع في تفسير النصوص المتعلقة بها ولم يشترط المشرع أي إجراء محدد للعرض ولم ترد بأحكامه شكلية معينة لمحضر عرض مال الشفعة وإنما إقتصر على ضرورة إثبات عرض المال دون أي إجراء آخر. ويترتب عن ذلك أن عدم الإدلاء بما يفيد الإشعار بالبلوغ لا يؤثر على صحة إجراءات الشفعة لأن ذلك يهم الإستدعاء للجلسة أو الإعلام بالحكم أو التنفيذ أما عرض المال فهو إجراء واجب قبل المرور إلى مرحلة التقاضي فيكفي ثبوت حصول العرض لتحقيق حصول الإجراء.

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع بتاريخ

2022/05/16 من طرف الأستاذة إ. بال. الت. المحامية لدى

التعقيب مصحوبا بما يفيد خلاص المعاليم القانونية

نيابة عن : م. اله. ون. اله. محل مخابراتهما بمكتب  
نائبتهما الأستاذة إ. بال. الت. الكائن \*\*\*

ضدّ : ن. ب. بوبين ف. اله. قاطن \*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 72953  
الصادر بتاريخ 2022/04/06 عن محكمة الإستئناف  
بسوسة والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي  
شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الإبتدائي والقضاء مجددا  
ببطلان إجراءات الشفعة وإعفاء المستأنف من الخطية  
وإرجاع المال المؤمن إليه وحمل المصاريف القانونية على  
المستأنف ضدهما وتغريمهما لفائدة المستأنف بأربعمائة  
دينار عن الأتعاب وأجرة المحاماة

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة نسخة  
منها للمعقب ضده بتاريخ 2022/05/27 بواسطة عدل  
التنفيذ توفيق شيبية

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق  
الواجب تقديمها وفق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه  
المحكمة والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا  
ورفضه أصلا والحجز

وبعد المفاوضة طبق القانون:

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته  
القانونية طبق أحكام الفصول 175 و 185 وما بعده من م م م  
ت مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المطعون  
فيه والأوراق التي إنبنى عليها قيام المدعين في الأصل  
(المعقبين) لدى المحكمة الابتدائية بسوسة بواسطة نائبتها  
عارضين أنه على ملكهما بمعية باقي ورثة ف. ب. ع. اله.  
جميع العقار المتمثل في منزل قديم وقد تولى كل من ع. و م.  
و ر. و ف. أبناء ف. اله. التفويت في مناباتهم بالبيع بموجب  
أربع عقود محررة بالحجة العادلة بتاريخ 2018/10/11  
و 2018/06/19 و 2018/08/28 و 2018/09/21 وقد تولى  
العارضين إتمام إجراءات الشفعة و عرضا الثمن  
والمصاريف على المشتري وتأمينه بالقبضة المالية بسوسة  
وفق الوصل المضاف و طلبا الحكم بصحة إجراءات الشفعة  
وإحلال المدعين في التملك بالمحل وتغريمه لفائدتهما بألف  
دينار أجره محاماة

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة  
البتدية حكمها عدد 15056 بتاريخ 2021/06/24 يقضي  
إبتدائيا بصحة إجراءات الشفعة وإحلال المدعين محل  
المدعى عليه في التملك بجميع المنابات المبيعة بموجب  
عقود البيع الأربعة الصادرة عن البائعين ع. و م. و ف. و ر.  
أبناء ف. اله. المحررة بواسطة عدلي الإشهاد ن. الن. و ف.  
ح. الأول المؤرخ في 10 ماي 2017 المسجل في 11  
أكتوبر 2018 والثاني مؤرخ في 2018/06/19 مسجل في

2018/09/21 والثالث مؤرخ في 2018/08/28 مسجل في  
2018/09/21 والرابع مؤرخ في 2018/09/26 مسجل في  
11 أكتوبر 2018 وحمل المصاريف القانونية على المدعى  
عليه وتغريمه لفائدة المدعيين ب 300 دينار لقاء أتعاب  
تقاضي وأجرة محاماة

فاستأنفه المطلوب في الأصل بواسطة نائبه الأستاذ بن  
ط. إستنادا إلى عدم جواز الجمع بين أربع عقود للقيام  
بدعوى الشفعة وإلى انه أصبح شريكا بموجب الشراء الأول  
ولا يجوز القيام بالشفعة من شريك على شريكه وأن المال  
المؤمن ينقصه معلوم التامبر وطلب النقض والقضاء مجددا  
بعدم سماع الدعوى وتغريم المستأنف ضدهما ب 3 آلاف  
دينار أجرة محاماة

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة  
الاستئناف بسوسة قرارها عدد 72953 بتاريخ  
2022/04/06 السالف تضمين نصه اعلاه  
فتعقبه المدعين في الأصل بواسطة نائبتهما الأستاذة  
بالح.الت. ناسبين له ما يلي :

**المطعن الأول : خرق الفصل 111 من مجلة الحقوق  
العينية**

بمقولة أن محكمة الحكم المطعون فيه إعتبرت ان  
المبلغ المعروض منقوص من معلوم التامبر حال أن الوصل

المسلم من عدل افشهاد محرر العقود ذكر صراحة أن أجره كل عقد 400 دينار وإستثنى منها معلوم تسجيل العقود وهو تصريح من أن الأجرة التي تلقاها تشمل المصاريف التابعة لتحرير العقد بما فيها التامبر فضلا عن أنه بالرجوع لعقود البيع فإنه لا أثر لأي تامبر جبائي ملصق به وبالتالي لا وجوب لتأمين مبلغ لا وجود له أصلا

**المطعن الثاني : خرق الفصل 111 من مجلة الحقوق العينية والفصلين 8 و14 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية**

بمقولة أن المحكمة أساءت فهم إجراءات الشفعة فالفصل 111 من م ح ع لم يفرض شكلية معينة لعرض مال الشفعة وعدم الإدلاء ببطاقة الإشعار بالبلوغ لمحضر العرض لا يمكن أن يترتب عنه بطلان إجراءات الشفعة ذلك أن محضر عرض المال ليس محضر إعلام أو إستدعاء لتتطبق عليه أحكام الفصل 8 من م م م ت وإنما هو إجراء أولي للشفعة سابق لمرحلة التقاضي .ولا يمكن لعملية العرض أن تخضع لإجراءات القضائية فهي إجراء أولي فضلا عن أن عرض المال لا علاقة له بالإجراءات الأساسية التي تهتم النظام العام ولا يترتب عنها بطلان طبق الفصل 14 من م م م ت وقد إستوفى العرض غرضه ولم يحصل أي ضرر للمشتري وأن المشرع لم يوكل أمر تقدير المبطلات للمحكمة بل إنه عدد الحالات التي يكون فيها الإجراء باطلا وليس للمحكمة إضافة صورة أخرى ما لم يقع المساس بالإجراءات الأساسية أو قواعد النظام العام وأن القرار المطعون فيه كان ضعيف التعليل وهاضما لحق

الدفاع وخارقا للقانون وطلب قبول التعقيب شكلا واصلا  
والنقض مع الإحالة

## المحكمة

### عن المطعنين لترابطهما وإتحد القول فيهما

حيث تأسست المطاعن على أن المبلغ المعروض شمل  
كل المصاريف وأن عدم الإدلاء بعلامة البلوغ الخاصة  
بمحضر عرض المال لا يترتب عنه بطلان إجراءات الشفعة  
وحيث تبين من أسانيد القرار المنتقد والأوراق التي  
إنبنى عليها أن محكمة الحكم المطعون فيه أسست قضائها  
ببطلان إجراءات الشفعة على أن المبلغ المعروض جاء  
منقوصا من معلوم التامير وعلى أن محضر عرض المال  
بلغ على معنى الفصل 8 من م م م م ت دون الإدلاء ببطاقة  
الإشعار بالبلوغ

وحيث إقتضى الفصل 111 من م ح ع أنه "على القائم  
بالشفعة أن يقدم دعواه مصحوبة بما يفيد أنه عرض على  
المشتري كامل ثمن المبيع ومصاريف العقد أو أنه عند  
إمتناع المشفوع عليه أمن ذلك بصندوق الأمان والودائع ولا  
يتوقف هذا التأمين على إذن المحكمة"

وحيث يؤخذ من أحكام الفصل 111 من م ح ع  
المذكور أعلاه أن العرض والتأمين يجب أن يشمل كامل ثمن  
المبيع ومصاريف العقد وقد إستقر فقه القضاء على أن المبلغ  
الواجب تأمينه عند القيام بإجراءات الشفعة هو الثمن  
المذكور بالعقد وما يتبعه من مصاريف مقابل تحريره  
باعتبارها المصاريف المدفوعة بالفعل من المشفوع عليه ولا

يمكن مطالبة الشفيع بعرض وتأمين مال لم يقع أدائه عند القيام بالدعوى لأن عدم بذلها من المشتري يجعلها غير مستحقة وهو ما حادت عنه محكمة الحكم المطعون فيه فقد إعتبرت أن العرض والتأمين جاء منقوصا من معلومة التامبر فيما تبين من أوراق الملف ومن الوصل المحرر من عدل الإشهاد محرر العقود موضوع طلب الشفعة أن الأجرة المضمنة به تشمل كامل مصاريف تحرير العقد وكان بذلك المبلغ الواقع عرضه وتأمينه من الطاعنين شاملا لكامل المصاريف المبذولة فضلا عن ثبوت خلو العقود من التامبر بما لا يوجب تأمين مبلغ غير موجود وغير مبذول خلافا لما إنتهت إليه محكمة الحكم المطعون فيه بما يعرض قضائها للنقض

وحيث وبخصوص شكايات عرض مال الشفعة فمن الثابت أن الفصل 111 من م ح ع لم يحدد طريقة عرض الثمن والمصاريف بما يطرح التساؤل حول ضرورة التقيد بموجبيات الإستدعاء الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية حتى يكون العرض صحيحا من عدمه ذلك أن الفصل 8 من م م م ت أوجب على عدل التنفيذ في صورة عدم وجود أي شخص في مكان التبليغ أن يترك نسخة من محضر الإعلام بالمقر ويسلم نسخة أخرى إلى عمدة المكان أو رئيس مركز الشرطة الذي بدائرتة ذلك المقر وعليه كذلك أن يوجه في ظرف أربع وعشرين ساعة مكتوبا مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ إلى مقره

وحيث إنه غني عن البيان أن الشفعة بإعتبارها قيادا يرد على حرية التصرف فهي تتميز بصيغة إستثنائية بما لا

يسوغ معه التوسع في تفسير النصوص المتعلقة بها وقد تبين من أحكام الفصل 111 من م ح ع أن المشرع لم يشترط أي إجراء محدد للعرض ولم ترد بأحكامه شكالية معينة لمحضر عرض مال الشفعة وإنما إقتصر على ضرورة إثبات عرض المال دون أي إجراء آخر إذ أن العرض إذا قبله المشتري يصبح رضاء بالشفعة وإذا رفضه يكون اللجوء إلى القضاء ضروريا بعد التأمين ويترتب عن ذلك أن عدم إحترام موجبات الفصل 8 من م م م ت لعدم الإدلاء بما يفيد الإشعار بالبلوغ لا يؤثر على صحة إجراءات الشفعة لأن أحكام الفصل المذكور تهم الإستدعاء للجلسة أو الإعلام بالحكم أو التنفيذ أما عرض المال فهو إجراء واجب قبل المرور إلى مرحلة التقاضي فيكفي ثبوت حصول العرض لتحقيق حصول الإجراء طبق ما جرى عليه نزاع الحال وهو ما خالفته محكمة الحكم المطعون فقد إستندت إلى قواعد التبليغ وإعتبرت أن محضر عرض المال مخالف للفصل 8 من م م م ت وقضت تبعا لذلك ببطلان إجراءات الشفعة رغم إقتصار قانون الشفعة على ضرورة إثبات عرض المال دون أي إجراء آخر وتكون بذلك قد أساءت تطبيق الفصل 111 من م ح ع والفصل 8 من م م م ت وعرضت قضائها للنقض

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة

الإستئناف بسوسة للنظر فيها من جديد بهيئة أخرى وإعفاء  
الطاعين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهما

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 09 نوفمبر  
2022 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة نعيمة رحيم  
وعضوية المستشارين السيدة نجوى الغربي والسيد محمد  
الورهاني وبحضور المدعي العام السيد كريم المهدي  
وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية عبداوي

**وحرر في تاريخه**