

وزارة العدل

محكمة التعقيب

الحمد لله وحده،

القضية عدد 59581

تاريخ القرار 27 مارس 2019

اصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 30 جانفي 2018 عدد 36188 من الاستاذ  
\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب نيابة عن :

ه.س والمعينة محل مخبرتها بمكتب محاميتها الاستاذ \*\*\*\* الكائن \*\*\*\*

ضد

شركة المجمع العقاري \*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني والكائن مقرها \*\*

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 40223 الصادر عن المحكمة الاستئناف بتونس بتاريخ  
23 جوان 2017 والقاضي "نهائيا بقبول الاستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل  
بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى واعفاء المستأنفة في شخص  
ممثلها القانوني من الخطية و ارجاع معلومها إليها و حمل المصاريف القانونية على المستأنف  
ضدها و تغريمها لفائدة المستأنفة بمبلغ ثمانمائة دينار لقاء اجرة الاختبار المجرى من قبل  
الخبير \*\*\*\* وبمبلغ اربعمائة دينار 400 د بعنوان أتعاب تقاضي و اجور محاماة عن هذا  
الطور ورفض الاستئناف العرضي موضوعا "

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*  
حسب محضره عدد 64781 بتاريخ 23 فيفري 2018.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 01 مارس  
2018 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م م ت.

و بعد الإطلاع على مذكرة الرد على مستندات الاستئناف المقدمة بتاريخ 22 مارس 2018 من الاستاذة \*\*\*\* الرامية الى طلب الحكم برفض التعقيب اصلا متى قبل شكلا.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا والحجز .

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

### من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما بعده من م م م م م م مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل: حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل المعقبة لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضة انها اشترت من المدعى عليها شقة بمقتضى عقد بيع المؤرخ في 2000/10/27 والمعرف بامضائه في 2000/11/17 والمسجل بالقباضة المالية بالمنزه السادس في 2000/11/17 تحت الوصل عدد 62875 تسجيل رقم 108156 بثمن جملي قدره 116.000.000 د و تم التحويز الفعلي والقانوني للمدعية بالشقة موضوع البيع وهي الشقة رقم 2 الكائنة بالطابق الاول من عقد البيع ان الشقة المذكورة تمسح تقريبا 150 متر مربع و تشمل على غرفتان وغرفة جلوس واكل ومطبخ وبيت استحمام ومرحاض بصفة يكون ثمن المتر المربع الواحد كالاتي 116000000 د \* 150 = 773.333 د هذا وقد اقتضى الفصل 10 من العقد ان مساحة النهائية للشقة موضوع الكتب لا يقع ضبطها نهائيا إلا بعد ان يعد ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط المثل التقسيمي الخاص بكل شقة وتبعاً لذلك فان المشتريه تتعهد وتلتزم اذا ما اتضح ان المساحة المباعة تفوق المساحة المذكورة بالعقد بإضافة القيمة المالية الازمة للأمتار الاضافية والمساحة الزائدة ومن جهتها وفي المقابل تلتزم وتتعهد وتلتزم اذا ما اتضح ان المساحة المباعة تفوق المساحة المذكورة بالعقد بإضافة القيمة المالية الازمة للأمتار الاضافية والمساحة الزائدة ومن جهتها وفي المقابل تلتزم وتتعهد الشركة البائعة في حالة ما إذا تبين وان مساحة الشقة اقل من المساحة الواقع ذكرها صلب هذا

الكتب بإرجاع القيمة المالية اللازمة لذلك النقص مع التأكيد بان المساحة المباعة للشقة والمقدرة بـ 150م<sup>2</sup> حسب الفصل الأول من العقد تشمل ايضا الأجزاء المشتركة والمشاعة مع العلم أن ديوان رسم الخرائط قد قام بتحديد المساحة المباعة للشقة بواسطة المثل البياني في 17/12/2004 والذي حدد المساحة النهائية للشقة بـ 108 م م اي بمساحة اقل بـ 81 مم من المساحة المضمنة بالعقد والذي تم على أساسها خلاص ثمن المبيع وقد ثبتت المساحة النهائية بواسطة الحكم عدد 54402 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونس بتاريخ 2006/10/02 وتطبيقا لأحكام الفصل 10 من عقد البيع فان البائعة المدعى عليها تكون ملزمة بإرجاع القيمة المالية للنقص بصفة يكون فيها الحساب كما يلي :

- المساحة المضمنة في الفصل الاول من عقد البيع بما في ذلك الاجزاء المشتركة 122 متر مربع

- المساحة الخاصة بالشقة حسب الشهادة في وصف العقار الصادرة عن المدعى عليها 134 متر مربع.

- المساحة الحقيقية المحددة من ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط والمتعلقة عليها بواسطة حكم نهائي صادر عن هاته المحكمة 108 م م

- الفارق في المساحة الخاصة 134-108=26 م م

- قيمة المتر المربع الواحد 116.000.000 \* 150 = 773.333 د

- المبلغ الواجب ارجاعه 773.333 \* 26 = 20.106.666 د هذا وقد نبهت المدعية على المدعى عليها بخلاص المبلغ المذكور حسب رقيم عدل التنفيذ \*\*\* عدد 37365 بتاريخ 2005/02/23 لكنها لم تمثل مما يجعلها مماطلة وطلبت عملا بأحكام الفصول 242 و 268 و 269 و 278 من م اع و 125 من م م م ت الحكم طبق الطلبات المفصلة بعريضة الدعوى.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية الحكم عدد 29/82650 والقاضي ابتداءيا بالزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعية المبالغ المالية التالية:

1-19.986.746 د تعويضا الفارق في الثمن .

2- 57.810 د لقاء اجرة محضر تنبيه

3- 41.685 د لقاء اجرة رقيم الاستدعاء للجلسة

4- 300.000 د لقاء اجرة محاماة وأتعاب تقاضي وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الدعوى الأصلية فيما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا.

وحيث استأنفت المدعى عليها الحكم المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار عدد 8324 بتاريخ 2011/04/19 والقاضي "بقبول الإستئنافين الاصيلي والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به."

فطعننت فيه المستأنفة بالتعقيب فأصدرت محكمة التعقيب القرار التعقيبي عدد 65211 الصادر بتاريخ 2011/11/03 والقاضي "بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن كالإذن بإرجاع المال بموجب وقف التنفيذ لمن أمنه."

وحيث وبموجب اعادة النشر لدى محكمة الاستئناف بتونس بوصفها محكمة إحالة صدر القرار الإستئنافي المشار اليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا

وحيث طعن المستأنف ضده ببواسطة نائبه في القرار المذكور بالتعقيب مستندا للمطاعن التالية :

### مستندات التعقيب

المطعن الأول مخالفة احكام الفصل 87 من م ح ع

قولا ان محكمة الاستئناف طالبت من الخبير "بدقين" تحديد المساحة المشتركة بالأمتار فقام بتحويل النسبة المئوية 390 من الاجزاء المشتركة الى امتار والحال ان 390 هي نسبة مائوية لا تقاس بالأمتار وإنما هي نسبة من الاجزاء ولو كان الأمر غير ذلك لتم التنصيص في الرسوم العقارية عن مساحة الأجزاء المشتركة بالأمتار المربعة وليس على نسبة من اجزاء وهو امر معروف من المختصين في القانون العقاري وغيرهم من ذلك ما اورده القاضي رياض الجمل في كتاب عنوانه "محاضرات في القانون العقاري" . اذ جاء فيه "انه تتجلى قاعدة التخصيص للأجزاء المفترزة وإبقاء الرسم الأصلي على ملك جميع المستحقين على الشيعاء بينهم وتجدر الإشارة إلى أن هذه القاعدة تتماشى مع خصوصيات تقسيم العمارة وهذا يعني فنيا تجزئة البناء المقام على أرض ذات ملكية مشتركة والمتضمن أجزاء ذات ملكية خاصة لمالكين مختلفين واشترآكهم في ملكية البقية بعد تحديد الأجزاء المشتركة .

وتقوم فكرة التفريق بين الأملاك الخاصة والمشاعة والمشاركة على الاستعمال أو التخصيص المعد له الجزء المقصود وهي المعيار المعتمد في ترسيم العمارة حيث تستخرج من الرسم الأصلي للعمارة رسوم عقارية على عدد الأجزاء المفترزة اعتمادا على أمثلة هندسية معدة من قبل ديوان قيس الأراضي و المسح العقاري او من قبل مهندس مساح مصادق عليه طبقا للصيغ المعمول بها ويبقى الرسم الأم بعد إخراج الأجزاء المفترزة مشتملا على الأجزاء المشتركة والتي ترجع على الشيعاء لجميع المالكين بنسب يقع تحديدها على ضوء سندات تملكهم وطبقا للقواعد الفنية المعمول بها."

والذي يستروح منه

- ان الرسوم العقارية في الملكية المشتركة تتحدث عن مساحة العقار المفترز من جهة وعن نسبة مالك العقار المفترز في الاجزاء المشتركة وهي نسبة مائوية وليست مساحة.

- لو كان كل مالك مشترك له مساحة تقاس بالأمتار المربعة لكان مالكا على الشيعاء على معنى أحكام الفصل 56 وما بعده من م ح ع .ولجاز له طلب الخروج من الشيعاء وذلك بطلب القسمة سواء رضائيا او قضائيا عملا بأحكام الفصل 71 م ح ع

- وقد نص الفصل 87 م ح ع انه لكل مالك ان يستعمل الاجزاء المشتركة فيما أعدت له على ان لا يحول دون استعمال باقي المالكين لحقوقهم وتقدر حقوقه بنسبة الجزء المفرز الذي له في العمارة ما لم يوجد اتفاق خلاف ذلك.

- وان هذا النص واضح يتحدث عن الجزء المفرز وليس على المساحة ومن المعروف فعلا وقانونا ان الجزء يحتسب بالنسبة المئوية اما المساحة فهي تحتسب بالامتار المربعة

- وبالرجوع الى قضية الحال نجد ان الخبير اعتبر انه ينوب المعقبة مساحة قدرها 390 متر مربع من جملة ما اعتبرها مساحة جملية لكامل العمارة قدرها 36657 اي 36657 متر مربع

وان هذه المساحة تعني 3 هكتارات وأكثر من نصف الهكتار معنى ذلك مساحة جهة المنار كاملة.

مع العلم أن المساحة الجملية للعقار المبني فوقه العمارة بكامل شققها وأجزائها لا تتعدى 5200 متر مربع حسبما ثابت من الرسم العقاري وبالتالي فان الخبير ان نسبة الاجزاء تحدد بالامتار يكون قد خالف أحكام الفصل 87 من ح ع

وان محكمة الاستئناف لما اعتمدت هذا الاختبار فان حكمها يكون مستهدفا للنقض

### المطعن الثاني تحريف الوقائع

قولاً انه جاء في تعليل المحكمة ان دفع المستأنف ضدها بان نسبة مالك العقار المفرز في الأجزاء المشتركة هي نسبة مائوية وليست مساحة تحدد بالامتار يدحضه المثال الهندسي المعد من ديوان قيس الأراضي الذي بين كامل الأجزاء المشاعة بالامتار.

وان هذا القول لا يتطابق مع اوراق الملف اذ ان المثال الهندسي المعد من ديوان قيس الاراضي لم يبين كامل الاجزاء المشاعة بالامتار ولا نجد لوثيقة تثبت ذلك.

وان الوثيقة الوحيدة المعتمدة في مثل هذه القضايا هي الرسم العقاري الصادر عن ادارة الملكية العقارية والذي يتعلق بالأجزاء المشتركة للعمارة الرسم عدد \*\*\*\* ينص هذا الرسم في الصفحة 13 وفي النقطة 51 المتعلقة بالمعقبة على ما يلي

العقار المسمى \*\*\*\* 52 عدد \*\*\* موضوع القطعة عدد 62 مساحتها ص 08 01 وبنويه جميع 366657/390 جزء يمثل السهم المشاع الخاص بالشقة المذكورة في الملف المسمى \*\*\*\* موضوع الرسم العقاري \*\*\*\*

فلو كانت الاجزاء المشتركة تحتسب بالأمتار او الار اوالصنتيار مثلما هو الحال بالنسبة للأجزاء الخاصة لوقع التنصيب من طرف ادارة الملكية على المساحة بالأمتار او الار او الصنتيار بالنسبة للأجزاء المشتركة شأنها شأن الأجزاء الخاصة ولكن الامر يختلف بين الخاص و المشترك فالخاص يحدد بالمساحة و المشترك بالأجزاء.

وان الخبير الاول ذكر في تقريره التكميلي ان الاجزاء المشتركة التابعة للشقة هي 390 جزء من التجزئة العامة المشتركة وقدرها 36657 جزء.

ومعنى ذلك ان هذا الخبير لم يحدد الاجزاء المشتركة بالأمتار بل بالجزء وهو عين الصواب.

### المطعن الثالث مخالفة أحكام الفصلين 242 و 513 من م اع

قولا ان الدعوى في قضية الحال مؤسسة على عقد وقد جاء في العقد ما يلي : لقد نص بالفصل الاول منه " ان مساحة الشقة تمسح تقريبا 150 متر مربع وتشتمل على ثلاثة غرف وغرفة جلوس واكل ومطبخ وبيت استحمام ومرحاض وموقف سيارات بمأوى السيارات في الطابق التحت ارضي "

ونص الفصل التاسع من العقد " ان المساحة النهائية للعقار يكون بعد اعداد المثل التقسيمي لملكية الطوابق للمشروع المعد و المصادق عليه من قبل ديوان قيس الأراضي واستخراج رسم عقاري مستقل لكل شقة وطابق كما يصرح الاطراف ان المساحة المباعة تشمل ايضا الاجزاء المشاعة والمشاركة بين جميع المالكين."

ونص الفصل العاشر " انه يصرح اطراف هذا العقد كما ورد الذكر بالفصل المتقدم فان المساحة النهائية للشقة موضوع هذا الكتب لا يقع ضبطها نهائيا الا بعد ان يعد ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط المثل التقسيمي الخاص بكل شقة وبالتالي وتبعاً لذلك فان المشتري تتعهد وتلتزم اذا ما اتضح ان المساحة المباعة تفوق المساحة المذكورة بهذا العقد بإضافة القيمة المالية الازمة للأمتار الاضافية والمساحة الزائدة ومن جهتها وفي المقابل تلتزم وتتعهد الشركة في حالة اذا ما تبين وان مساحة الشقة أقل من المساحة الواقع ذكرها صلب هذا الكتب بإرجاع القيمة المالية الازمة لذلك النقص مع التأكيد والملاحظ وان المساحة المباعة والمقدرة بـ 15 متر مربع حسب الفصل الأول من هذا العقد تشمل أيضا الاجزاء المشتركة والمشاعة. "

وبقراءة دقيقة للكتب نجد انه لم يتضمن إلا على مساحة 150 م م . بالنسبة للشقة ويعني ذلك انه بتواصل هاتين الفقرتين من الفصل 10 نجد ان المساحة التي يعينها طرفي العقد هي المساحة الانتفاعية للشقة فقط لا غير.

وقد نص الفصل 513 م ا ع وان عبارة الكتب كانت صريحة وتحدث عن مساحة الشقة فقط لا غير وهي المساحة الوحيدة القابلة للتغيير بعد التحديد من طرف ديوان قيس الاراضي وإدارة الملكية العقارية

وقد اثبتت الاختبارات ان المساحة الشقة 108 م م و ليس 150 مما يجعل المعقب ضدها مطالبة بإرجاع الفارق تطبيقاً للفصل 242 من م ا ع

وأن محكمة القرار المطعون فيه لما لم تأخذ هذا الالتزام التعاقدى بعين الإعتبار خاصة بعد أن توفرت شروطه وهي تحديد المساحة الإنتفاعية من طرف ديوان قيس الأراضى وإدارة الملكية العقارية فإنها تكون قد خالفت أحكام الفصلين 242 و 513 من م ا ع مما يجعل حكمها مستهدفاً للنقض.

### المحكمة

عن المطعن المتعلق بخرق احكام الفصلين 242 و 513 من مجلة الالتزامات و العقود

حيث عاب الطاعن على محكمة القرار المنتقد انحرافها عما ذهبت اليه ارادة المتعاقدين في خصوص تحديد المساحة النهائية للشقة المبيعة عندما اعتبرتها تشمل فضلا على المساحة الإنتفاعية الاجزاء المشاعة والمشاركة.

حيث ان قاضي الأصل ملزم عند تفسيره لكثائب الاطراف ان يتقيد بما ذهبت اليه ارادتهما والا يشوه مقاصدهما بما يؤدي إلى تحريفها.

وحيث ان محكمة التعقيب تسلط رقابتها على مدى تقيد قاضي الاصل بإرادة الاطراف عند تفسيره للكثائب لتعلق ذلك من ناحية بحسن تطبيق القانون من حيث اعمال قواعد تفسير العقود ومن ناحية أخرى باحترام مبدأ سلطان الارادة و لموجبات احكام الفصل 242 من م اع .

وحيث يتضح من خلال عقد بيع الشقة محل النزاع انه تضمن تحديد لمساحة الشقة المباعة وقد اوضح الفصلين التاسع والعاشر منه ان هذه المساحة تشمل الاجزاء المشتركة و المشاعة بما ينفي اي لبس بكون احتساب مساحة الشقة لا يقتصر على المساحة الانتفاعية فقط وانما يضاف لها الاجزاء المشتركة و المشاعة .

وحيث تكون بذلك محكمة القرار المنتقد لما اعتبرت ان مساحة الشقة طبق عقد البيع تشمل المساحة الخاصة والمساحة المشتركة و انتهت بالتالي الى انه لتحديد المساحة الجمالية طبق العقد يجب تحديد الاجزاء المشتركة والمشاعة ، تكون قد وقفت على الارادة الصحيحة لطرفي التعاقد دون اي تحريف او تشويه لها سيما ان عبارات العقد كانت واضحة ولا تحتاج الى تفسير الامر الذي يجعل القول انها خالفت احكام الفصلين 513 و 242 من م اع في غير طريقه واتجه رده.

### عن بقية المطاعن لترابطها واتحاد القول فيها

حيث ولئن كانت محكمة الموضوع لها حرية تقدير الوقائع واستخلاص النتائج القانونية منها فإنها تكون مقيدة في ذلك بالبقاء في اطار النزاع واقعا وقانونا حتى تحقق المشروعية القانونية التي يجب أن يصدر بها حكمها.

وحيث يتضح من اوراق الملف ومستندات القرار المطعون فيه ان المحكمة مصدرته اعتبرت ان تحديد الاجزاء المشتركة لا يكون بضبط النسبة المئوية الراجعة لمالك العقار المفرز في الاجزاء المشتركة و انما يكون بتحويلها الى مساحة تقاس بالامتار و رفضت بناء على ذلك اعتماد تقرير الخبير "\*\*\*\*" معتبرة ان نتيجته غير منطقية لأنها تفضي الى ان الامتار التي تساوي الاجزاء المشتركة لا تكفل حتى حق المرور من الشقة الى خارج العمارة واعتمدت في قضائها على نتيجة الاختبار التي اذنت به المجرى بواسطة الخبير \*\*\*\* معتبرة انه جاء مطابقا لما هو مضمن بشهادة الملكية ومثال ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط.

وحيث اقتضت احكام الفصل 87 من م ح ع في فقرته الثانية "انه تقدر حقوق المالك في الاجزاء المشتركة بنسبة الجزء المفرز الذي له في العمارة ما لم يوجد اتفاق اخر."

وحيث ان المشرع في الفصل المذكور ضبط في صورة غياب الاتفاق حقوق المالك القانونية في العمارة في الاجزاء المشتركة وذلك بان جعلها تحدد بنسبة .

وحيث شرح المعجم العربي لفظ النسبة بكونه مصدر من نسب تعني المقدار المنسوب وكذلك تماثل بين علاقات الأشياء والكميات **نسبة 2** إلى 4 كنسبة 5 إلى 10 و في الجبر والإحصاء هي نتيجة مقارنة كميتين من نوع واحد بالأخرى . والنسبة المئوية : مقدار الشيء منسوبا إلى مائة والجمع : نسب .

وحيث يؤخذ من هذا الشرح ان النسبة هي مصطلح يعبر عن نتيجة مقارنة كميتين من نوع واحد مثل نسبة طول إلى طول أو نسبة عدد ساعات إلى عدد ساعات وهي بالتالي تضبط الكمية التي يمكن ضبطها بالعدد او بنسبتها الى الماة وهي المعبر عنها بالنسبة المئوية ولا تحدد بالتالي بوحدات القيس لانها تتعلق بمقارنة مقدارين او كميتين . و بالتالي فالنسبة هي علاقة رياضية بين متغيرين أو مقداري كميتين مقاستين .

وحيث استنادا لهذا المعنى فان تحديد نسبة حقوق المالك في العمارة على الاجزاء المشتركة يعني تحديد مقدار ملكيته المشاعة مقارنة بكامل الملكية المشاعة الراجعة لكافة المالكين و يتم ذلك بمقارنة الجزء الذي يملكه على الشياح بمجموع الاجزاء المشتركة ويكون تحديدها بالمقدار و ليس بوحدة القيس .

وحيث ان النص القانوني يفهم طبق المعنى الذي تقتضيه عبارته حسب وضع الاستعمال واردة  
المشروع عملا بقاعدة الفصل 532 من م اع و قد كانت عبارة الفصل 87 ح ع واضحة باستعمال  
المشروع لفظ "النسبة" و بالتالي فان في قيام المحكمة المطعون في حكمها بتحويل الاجزاء  
المشاعة الراجعة للمعقبة الى امتار تكون قد خالفت الفصل 87 المذكور ضرورة انها لم تبحث  
عن نسبة ملكيتها في الاجزاء المشاعة استنادا الى الاجزاء الراجعة لها كما اقتضته احكامه  
الواضحة ذلك ان عملية تحويل الاجزاء المشاعة الى امتار تتعارض مع مفهوم النسبة مثلما تم  
شرحها انفا .

وحيث ان الفهم الخاطئ لمحكمة القرار المطعون فيه لمفهوم النسبة قادها لفهم خاطئ الى نتيجة  
الاختبار الاول المجرى من الخبير \*\*\*\* صلب تقريره التكميلي لما اعتبرت ان الاجزاء المشاعة لا  
يمكن ان تعادل 1.0639 متر والحال ان الخبير لم يحتسب تلك القيمة بالمتر و انما بالنسبة  
المئوية الامر الذي يجعل استبعادها له على ذلك الاساس قائم على تحريف وسوء فهم واضحين  
لمضمونه

وحيث وفضلا على ذلك فان المحكمة بررت رفضها اعتماد النسبة المئوية واعتماد المساحة  
الجزء المشاع الراجع للمعقبة بان المثال الهندسي المعد من ديوان قيس الأراضي بين كامل الأجزاء  
المشاعة بالأمطار.

وحيث هذا القول لا يتطابق مع اوراق الملف اذ ان المثال الهندسي المعد من ديوان قيس الاراضي  
لم يبين كامل الاجزاء المشاعة بالأمطار ولا نجد بالملف لوثيقة تثبت ذلك. و على خلاف ذلك فانه  
يتضح من الرسم العقاري الصادر عن ادارة الملكية العقارية والذي يتعلق بالأجزاء المشتركة للعمارة  
الرسم عدد \*\*\* ينص على ان الجزء المفرز للمالكة ينوبه جميع 36657/390 جزء يمثل السهم  
المشاع الخاص به

و بالتالي فان الرسم العقاري ينص على ان الاجزاء المشاعة الخاصة بالملكية المفرزة للمعقبة تمثل  
السهم المشاع الخاص به و لم يذكرها بالامطار.

وحيث ان السهم لغة هو النصيب والحصة مما يجعله مرادفا لعبارة النسبة التي جاء بها الفصل  
الفصل 87 من م ح ع .

وحيث اضحى بالتالي ما انتهت اليه محكمة القرار المطعون فيه بتحويل الجزء المشاع الخاص  
بالملكية المفروزة للمعقبة الى مساحة مقدرة بالامتار غير مؤسس من الناحية و الواقعية مما جعل  
قضائها مفتقدا للشرعية القانونية التي يجب ان يصدر بها مما يتجه معه قبول هذا المطعن بجميع  
عناصره ونقض القرار المطعون فيه مع الاحالة.

لذا ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض القرار المطعون فيه و احالة ملف  
القضية على محكمة الاستئناف بالقصرين لتنظر فيها من جديد بهيئة اخرى وإعفاء الطاعنة من  
الخطية وإرجاع المال المؤمن اليها .

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 27 مارس 2019  
برئاسة السيدة سارة العياري وعضوية المستشارتين السيدتين ماجدة الفهري وايمان الشرفي  
وبحضور المدعي العام السيدة فيروز العباسي وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة امال بن نصر.

حرر في تاريخه.