

دار  
الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
مكتب التعقيب  
\* 44502.2016 عدد القضية  
تاريخه: 2017/11/07

## أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/11/23 تحت  
عدد 29922 من الأستاذ \*\*\*\* المحامي لدى التعقيب.  
وبعد الاطلاع على مطلب التدارك المحرّر من الأستاذ \*\*\*\* والمقدم  
لكتابة المحاماة في 2016/11/25.

نيابة عن:

(1) م.ت بصفته معقبا العامل والمعين محل مخابراته بمكتب  
محاميه الأستاذ \*\*\*\* الكائن بنهج \*\*\*\*.

(2) ا.ت بصفته معقبا والمعين محل مخابراته بمكتب الأستاذ \*\*\*\*  
الكائن بنهج \*\*\*\*.

(3) ح.ع بصفته معقبا العامل والمعين محل مخابراته بمكتب  
محاميه الأستاذ \*\*\*\* الكائن بنهج \*\*\*\*.

ضدّ: (1) ع.ز.

(2) ع.ز.

(3) س.ز.

(4) ن.ر.

(5) ش.ز.

(6) ر.ز.

(7) ن.ز.

(8) س.ز.

(9) س.ز.

(10) و.ز.

(11) ط.ز.

(12) ز.ز.

(13) س.ز.

(14) ن.ز.

(15) ا.ز،

بصفتهم معقب ضدّهم المعينين محل مخابراتهم بمكتب محاميتهم

الأستاذة \*\*\*\* الكائن بعدد 18 نهج \*\*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 80410 بتاريخ 2015/11/23 الصادر

عن محكمة الاستئناف بتونس والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي

والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وإجراء العمل

به وتخطئة المستأنفين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهم  
كتغريمهم لفائدة المستأنف ضدّهم بثلاثمائة دينار أتعاب تقاضي وأجور  
محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة  
عدل التنفيذ الأستاذ \*\*\* حسب محضره عدد 2101 بتاريخ  
2016/12/20 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات  
والوثائق المقدمة في 2016/12/21 حسب مقتضيات الفصل  
185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في  
2017/01/18 من الأستاذة \*\*\*\* المحامية لدى التعقيب نيابة عن  
المعقب ضدّهم والرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا متى قبل  
شكلا.

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

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا  
بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل (المعقب ضدهم) راهنا عارضين لدى محكمة البداية بواسطة نائبيهم أنهم اشتركوا جميعا مع المطلوبين في قطعة أرض كائنة \*\*\* موضوع الرسم العقاري عدد \*\*\* ويرغبون في فرز منابات كل واحد منهم وإفراده بقطعة مستقلة حتى يتسنى استغلالها على الوجه الأكمل وذلك للخروج من حالة الشروع تطبيقا لأحكام الفصل 71 م ح ع طالبين الإذن تحضيريا بتعيين خبير ليتولى إعداد مشروع القسمة وتنصيف كافة المصاريف المتمثلة في أجره الاختبار والمحاماة المقدرة بـ600د على كافة المشاركين.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عدد 2061 بتاريخ 2014/06/19 والقاضي ابتدائيا بعدم قابلية العقار موضوع الرسم العقاري عدد \*\*\* للقسمة والإذن بتصنيفه للبيع وحمل المصاريف القانونية للدعوى على جميع المستحقين كل حسب نسبة استحقاقه في المشترك بما في ذلك أجره الاختبار المعدلة بألف دينار.

فتعقبه المستأنفون بواسطة نائبيهم ناعين عليه المطاعن التالية:

## 1/ خرق أحكام الفصل 119 م. ح. ع:

قولاً أنه بالرجوع إلى تقرير الاختبار المأذون به من قبل محكمة البداية يتضح أن الخبير أكد على قابلية العقار للقسمة وقد استند إلى الفقرة الثانية من الفصل 119 عندما قام بتعديل القسمة وذلك بإلزام بعض المستحقين بدفع مبلغ من المال وهو ما يجعل محكمة القرار المنتقد قد خالفت أحكام الفصل 119 لما تجاوزه رغم توفر جميع شروطه واعتبرت أن العقار غير قابل للقسمة.

ودفع بأنه كان بإمكان المحكمة الإذن بإجراء اختبار ثاني سواء بواسطة نفس الخبير أو بواسطة خبير آخر يؤكد عدم قابلية العقار للقسمة وهو ما لم يتم بما يجعل ما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد فيه خرق لأحكام الفصل 119 م ح ع.

## 2/ خرق الفصل 120 م ح ع:

قولاً أن الفصل 120 م ح ع قد اشترط في قسمة التصفية أو ما اصطلح عليه بتصنيف العقار أن يكون غير قابل للقسمة أو من شأن القسمة أن تلحق نقص كبير في قيمة المشترك والملاحظ أن محكمة القرار المنتقد ومن قبلها محكمة البداية لم تقف عند هذين الشرطين للأسباب الآتي ذكرها:

- ثبت من تقرير الاختبار أن العقار قابلاً للقسمة بصريح ما انتهى إليه الخبير المنتدب والذي أكد على قابلية العقار للقسمة مع تعديلها وذلك بإلزام بعض المستحقين بدفع مبالغ مالية وهو ما يجعل قضية الحال تنطبق عليها أحكام الفصل 119 م ح ع لانتفاء شرط التعذر المنصوص عليه بالفصل 120 م ح ع كما أن المحكمة وفي إطار التحري بشأن قابلية العقار للقسمة من عدمه أذنت للخبير المنتدب بتاريخ 2013/10/03 والذي أكد ولئن كانت عملية القسمة معقدة باعتبار أن كل عائلة متحوزة بمقسم محدد ويبلغ عدد المستحقين 18 إلا أنه حاول قسمته قسمة عادلة بأن يترك كل شريك بحوزه من عقار التداعي مع ضبط القيمة والفارق وهذا التصريح يعزز قابلية العقار للقسمة مع التعديل كما أن الخبير التجأ إلى مشروع القسمة حتى لا يتم الالتجاء للتصريح بعدم قابليته لها وبذلك انتفى الشرط المستوجب لتصنيف العقار وهو أن يكون غير قابل للقسمة.

- ودفع بأن الفصل 120 م ح ع اشترط لتصنيف العقار أن يكون من شأن القسمة إحداث نقص كبير في قيمة المشترك والملاحظ أن هذا الشرط لم يتحقق منه المحكمة مطلقاً وكان عليها أمام ثبوت قابلية العقار للقسمة بأن تأذن للخبير المنتدب بإجراء اختبار تكميلي يبين من خلاله مدى حدوث نقص في قيمة المشترك إذ ما تمت القسمة عينا وأن تخلف المحكمة عن هذا الإجراء يجعل قرارها خارقاً للفصل 120 م ح ع.

### 3/ ضعف التعليل:

قولاً أن التعليل الذي انتهجته محكمة القرار المنتقد لا يستقيم من الناحية القانونية ذلك أن الخبير أكد صلب تقريره على قابلية العقار للقسمة وقد أكد بمناسبة التحرير عليه في مرحلة أولى صعوبة إجراء القسمة إلا أنها تبقى ممكنة من خلال التعديل من طرف وذلك بإلزام بعض المستحقين بدفع مبالغ مالية استجابة لمقتضيات الفصل 119 م ح ع كما أكد بمناسبة التحرير عليه ثانية على قابلية العقار للقسمة ولم يشر مطلقاً إلى تعذر ذلك بما يجعل ما ذهب إليه المحكمة لا يجد له سنداً في قضية الحال وعليه فقد تخلف شرط عدم قابلية العقار للقسمة.

وانتهى للقول بأنه كان على محكمة القرار المنتقد تفعيل أحكام الفصل 119 م ج ع عوض الفصل 120 لعدم توفر شرط هذا الأخير وعليه كان قرارها ضعيف التعليل وغير مؤسس من الناحية القانونية والحال أن المحكمة مطالبة بتعليل قضائها تعليلاً قانونياً سليماً يستند إلى ما تضمنته أوراق الملف من حجج ومؤيدات وهو الموقف الذي استقر عليه فقه قضاء محكمة التعقيب على غرار القرار التعقيبي عدد 26811 بتاريخ 2003/12/23.

وطلب تأسيساً عما سبق ذكره قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار لمطعون فيه مع الإحالة.

وحيث ردّ نائب المعقب ضدّهم على مستندات تعقيب نائب المعقبين

كما يلي:

## 1/ عن المطعن المتعلق بخرق أحكام الفصل 119 م ح ع:

قولاً أنه بالرجوع إلى الاختبار المجرى من طرف محكمة البداية يلاحظ أنه قسم العقار إلى مجموعات حسب العائلات رغم عدم موافقة تلك المجموعات على بقائهم في حالة شيوع فضلاً عن صغر المساحات وتداخلها وصعوبة الولوج للمقسم الواحد إلا عبر العبور عبر مقسم آخر مع ما انجر عن ذلك من كشف وفتح نوافذ ودفع حصص المبالغ المالية لتعديل القسمة وهو ما يستحيل على البعض القيام به لصعوبة ظروفهم المادية واستحالة تنفيذ ذلك وقد أكد الخبير عند التحرير عليه من قبل محكمة البداية على عدم قدرته على إنهاء حالة الشروع تماماً وإن اعتماد قاعدة التقويم سيؤدي لدفع مبالغ مشطّة وغير مقبولة بالنظر لعدد المالكين الكبير وضعف المنابات وأن الخبير قدم ذلك المشروع لكي لا ينتهي لعدم قابلية العقار محل التداعي للقسمة وبالتالي فإن شروط الفصل 119 م ح ع غير متوفرة في إضرار كل مقسم واستغلاله بأكثر منفعة ضرورة أن إعطاء 7 أشخاص مقسم به 46 م لا يمكن أن ينهي حالة الشروع أو استغلال المقسم الذي سيقع أفراداه بصفة طبيعية وعادية وأكثر منفعة.

## 2/ في الرد عن المطعن المتعلق بخرق أحكام الفصل 120 م ح ع:

قولا أن ما انتهى إليه المعقب من مخالفة محكمة القرار المنتقد لمقتضيات الفصل 120 م ح ع في غير طريقه باعتبار أن إبقاء كل مجموعة في مقسم لا ينهي حالة الشيوخ ولا يحقق شروط الفصل 71 م ح ع فضلا عن عدم إمكانية استغلال كل مقسم من طرف كل شريك على حدة لتعدد الشركاء وكثرة المقاسم وصغرهما والمبالغ المشطية في التعديل كلها عوامل جعلت عدم قابلية العقار للقسمة وعليه كان القرار الاستثنائي واضحا وصريحا في كون محكمة الأصل قد ارتكزت على أسانيد صحيحة ومعطيات فنية وتحريات مجرة على الخبير.

وطلبت تأسيسا عما سبق ذكره رفض مطلب التعقيب أصلا متى قبل

شكلا.

## المحكمة

**عن المطعين لاتحادهما ووحدة القول فيهما:**

حيث تمسك الطاعنون راهنا بخرق محكمة القرار المنتقد لأحكام

الفصل 119 من ح ع بمقولة أن الاختبار المنجز في القضية أكد قابلية

العقار للقسمة كما فَعَّل قاعدة التقويم والتعديل في حين أن المحكمة تجاوزته

وانتهت إلى أن العقار غير قابل للقسمة وقضت بتصفيته للبيع مخالفة بذلك

أحكام الفصل 120 م ح ع.

وحيث استهدفت المطاعن بما ذكر من تفصيل الانتهاء إلى قابلية العقار للقسمة في الأجزاء المشتركة.

وحيث ولئن نص الفصل 71 م ح ع على أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع إلا أن الفصل 119 م ح ع استوجب عند قسمة الأعيان المشتركة التثبت من تحقق أمرين مجتمعين أو لهما قابلية العقار للقسمة وثنائهما استغلال العقار بأكثر ما يمكن من منفعة واعتماد قاعدة التقويم والتعديل عند الاقتضاء.

وحيث وخلافا لما تمسك به الطاعنون راهنا من دفع فقد اتضح بالرجوع إلى ملف القضية وما أرفق به من مؤيدات وما أجري بمناسبته من اختبار وما سجّل على لسان الخبير المنتدب أن النتيجة المتوصل إليها من قبل محكمتي الأصل بدرجتها المتمثلة في عدم قابلية العقار موضوع الرسم العقاري عدد \*\*\*\* للقسمة والإذن بتصفيته للبيع كان بناء على وجود استحالة مادية وقانونية وتمثل الاستحالة المادية للقسمة في الحالة التي عليها العقار من صغر مساحة في مواجهة حالة قانونية ممثلة في تعدد مستحقيه ذلك أن مساحته تبلغ 857 م م فحسب في حين أن ملكيته توزع على مجموعة من المستحقين وعلى نسب محددة ومتفاوتة من حيث المساحة ويبلغ عددهم الثمانية عشرة مستحقا الأمر الذي اضطر معه الخبير إلى اقتراح مشروع قسمة حاول فيه مراعاة ما بحوزة كل متصرف من عقار التداعي وتولى بموجبه

تجميع مجموعة من المالكين في مقسم واحد إلا أن المشروع المقترح من الخبير لم يمه حالة الشيعاء بل كرسها في أجزاء من العقار المشترك وكان بذلك في وضع مخالف لمقتضيات الفصل 119 م ح ع والمقصد منه بإفراز مناب كل شريك على حدة بعد ضبطه إنهاء لحالة الشيعاء وهو ما أكده الخبير المنتدب ذاته عند التحرير عليه حيث أكد صعوبة إنهاء حالة الشيعاء بصفة قاطعة بين كافة المستحقين بالنظر لعدددهم البالغ 18 مستحقا واختلاف مناباتهم الأمر الذي دفعه إلى تجميعهم في مقاسم مشتركة تولى على إثرها تقسيم عقار النزاع إلى سبعة مقاسم تتخلله بعض المقاسم على غرار المقسم عدد 3 الذي يجتمع فيه أربعة مستحقين ويمتد على مساحة قدرها 111 م م ضرورة أن القسمة بتلك الكيفية لا يمكنها إنهاء حالة الشيعاء ولا يمكن تبعا لذلك استغلال المشترك بأكثر ما يمكن من منفعة كما أنها ستؤدي إلى الأضرار بالمشترك الذي سيتم تشتيته إلى مقاسم غير ذات منفعة لاشترك مجموعة من المالكين بها بمقسم واحد وعليه فإن تلك النتيجة لا تحقق الغاية المرجوة من القسمة وهي إنهاء حالة الشيعاء بصفة نهائية لا رجعة فيها الأمر الذي يجعل النتيجة المتوصل إليها من قبل محكمة القرار المنتقد بتصنيف العقار للبيع تطبيقا لأحكام الفصل 120 م ح ع لتوفر شروط انطباقه قانونا وهو عدم إمكانية القسمة عينا فضلا عن أن إمكانية اللجوء إلى القسمة من شأنه إحداث نقص كبير في قيمة المشترك المراد قسمته هي نتيجة منطقية

ومستمدة مما له أصل ثابت بالملف بما يكون معه القرار المنتقد مؤيدا فيما انتهى إليه وتعين تبعا لذلك رفض مطلب التعقيب أصلا.

### لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة 2017/11/07 عن الدائرة المدنية السادسة عشر برئاسة السيدة وسيلة التليلي وعضوية المستشارتين السيدتين إلهام البناني وزكية بن بريك وبحضور المدعي العام السيدة هاجر الخالدي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر.

وحرر في تاريخه