

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-66190-دد

تاريخه: 2019/12/25

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2018/07/17 من طرف

الاستاذ ب.ف.

نيابة عن

ا.غ. القاطنة ب...

ضد

ورثة م.ج. وهم

1/ ارملته ن.ب.

2/ شقيقه ا.ج.

3/ شقيقته س.ج.

4/ شقيقه م.ج.

5/ شقيقته آ.ج

6/ شقيقته ج.ج.

جميعهم محل مخابراتهم بمكتب محاميتهم الاستاذ ع.ي. الكائن ب...محاميتهم في هذا الطور  
الاستاذة ه.ز.

وبعد الاطلاع على القرار المطعون فيه الصادر تحت عدد31324 عن محكمة الاستئناف  
بتونس بتاريخ 2017/07/10 القاضي نصه نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي  
شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بقسمة العقار موضوع الرسم  
العقاري عدد ... اريانة المسمى دار الوفاء بين اطراف النزاع طبقا مشروع القسمة المعد من  
الخبير ر.ق. والمضمن بتقريره المعدل بتاريخ 2 جوان 2015 والمثال الهندسي المصاحب له  
وحمل المصاريف القانونية بما في ذلك اجرة الاختبار المعدلة بسبعمائة دينار على الاطراف  
كل حسب نصيبه في الاستحقاق .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ ا.ع.  
بتونس حسب محضرها عدد 25158 بتاريخ 2018/08/14

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وجميع الاجراءات والوثائق المقدمة بتاريخ 2018/08/16  
حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وعلى جواب المعقب ضده عن مستندات التعقيب بواسطة محاميتهم الاستاذة ه.ز. المقدم  
بتاريخ 10 سبتمبر 2018 والرامي الى رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية الى طلب قبول  
مطلب التعقيب شكلا ورفضه اصلا مع الحجز

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي  
من حيث الشكل

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 وما  
بعده من م م م ت اذ وخلافا لما تمسك به نائب المعقب ضدهم فان اجل التعقيب يظل مفتوحا  
طالما لم يقدم محضر الاعلام الذي تمسك به واتجه رد دفعه وقبول مطلب التعقيب من هذه  
الناحية

من حيث الاصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل ( المعقب ضدهم) لدى محكمة الدرجة الاولى عارضا انه يملك بمعية المطلوبة على الشيعاع جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 31212 مساحته 4 ار و 43 صنتيار وانه يروم الخروج من حالة الشيوخ وفرز منابه وطلب على اساس ذلك الاذن تحضيريا بتكاليف خبير لإعداد مشروع القسمة

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 3505 بتاريخ 2009/12/7 قاضيا ابتدائيا بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد... اريانة المسمى دار الوفاء بين طرفي النزاع طبق مشروع القسمة الثاني المعد من الخبير السيد م م. بتقريره المؤرخ في 10 افريل 2009 والمثال الهندسي المصاحب له وحمل المصاريف القانونية واجرة الاختبار المعدلة بستمائة دينار على الطرفين كل حسب نسبة استحقاقه .

فاستأنفت المدعي عليها في الاصل الحكم الابتدائي طالبة الاذن للخبير المنتدب بتعديل مشروع القسمة الثاني وذلك بان يضيف للمستأنفة الى جانب الشقة العلوية حقها في نصف المساحة غير المبنية الحديقة والمداخل مع الابقاء بالزام المستأنف ضده بان يدفع لها مبلغ 8.225.000 تعديلا للقسمة

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية والترافع في القضية اصدرت محكمة الدرجة الثانية قضاءها على النحو المضمن نصه بالطالع .

فتعقبه الطاعن بواسطة محاميه الذي نعى عليه ما يلي

1/مخالفة الفصل 119 من م ح ع وذلك بعدم مراعاة مصلحة المشترك

قولا بان مناب كل شريك واضح ويساوي 221.5 مم وان العقار يتكون من بناية بها طابقين ارضي وعلوي لهما نفس المساحة وبناية خلفية تحاذيها مباشرة حديقة تكاد تغطي نفس المساحة مع مدخلين اخدهما على يمين البناية والاخر على شمالها يؤديان الى الشقة الخلفية من ناحية ومن اخرى الى الحديقة الخلفية والطابق العلوي وان المنطق السليم يقتضي ان يمتاز طرف بالطابق الارضي والمدخل المحاذي له والمؤدي الى الشقة الخلفية ويمتاز الطرف الثاني بالطابق العلوي مع المدخل الذي يحتوي على مدارج والمؤدي الى الحديقة الخلفية وبذلك يكون

لكل طرف مدخل خاص ونصف البناية ومساحة خلفية وهو ما يؤدي الى المحافظة على وحدة كل مقسم الذي يمكن استغلاله بصفة مستقلة في حيت ان المشروع الذي اعتمده المحكمة لم يراعي مصلحة المشترك وبالتالي خالف الفصل 119 وهو ما يجعله عرضة للنقض

2/ مخالفة احكام الفصل 119 من م ح ع وذلك بعدم مراعاة مصلحة الشركاء

وذلك لان تلك المصلحة تقتضي ان يتمتع كل شريك بمناب يمكن له استغلاله بصورة مستقلة وبأحسن طريقة وان العقار يحتوي على البناية المتكونة من طابقين الطابق الارضي يتم استغلاله كمستودع في حين ان الثاني هو محل سكنى وان قيمتهما المالية ليست متساوية ضرورة ان الطابق الأرضي اغلى ثمن بالنظر الى الصبغة التجارية وان من امتاز بالطابق الارضي مكنه الخبير في الطور الاستثنائي من الشقة الخلفية وهي تامة البناء وصالحة للسكنى وهو ما يؤدي الى تفاوت في القيمة وقد اوجب المشرع في هذه الحالة تعديل القسمة بمبلغ مالي وهو ما غفلت عنه المحكمة وذلك موجب للنقض وانتهى الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الاحالة

وحيث اجاب نائب المعقب ضده ملاحظا ان التعقيب ورد خارج الاجال المنصوص عليها بالفصل 195 من م م م ت باعتبار ان منوبيه تولوا اعلام المعقبة بالقرار الاستثنائي في 10 ماي 2018 وسجلت تعقيبها في 17/7/2018 اي خارج اجل العشرين يوما المنصوص عليه بالفصل 95 واتجه التصريح برفض مطلب التعقيب شكلا

## المحكمة

عن المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 119 من م ح ع بخصوص عدم مراعاة مصلحة المشترك

حيث تمحور هذا الدفع في القول بان المشروع الذي اعتمده المحكمة لانجاز طلب قسمة العقار المشترك لا يراعي مصلحة العقار المشترك وهو ما يخالف الفصل 119 من م ح ع فيما يتعلق بالعقار المشترك

وحيث اقتضى الفصل 119 من م ح ع ان المحكمة " تتولى ضبط نصيب كل شريك وفرز ما يمكن ان يمتاز به من الاعيان المشتركة مراعية في ذلك مصلحة المشترك والشركاء وامكانية استغلال كل مناب مفرز بأكثر منفعة

وان تعذر تمييز كل شريك بكامل منابه عينا فيقدر له مبلغ من النقود لتعديل القسمة " وحيث حدد المشرع معايير موضوعية صلب الفصل المذكور اعلاه تستند عليها المحكمة لاعتماد مشروع القسمة ومنها ضرورة مراعاة مصلحة المشترك وضرورة استغلاله فيما خصص له وان يتمكن الشريك من استغلال ذلك المناب المفرز دون عناء او في غير ما خصص له

وحيث تبين ان مشروع القسمة الذي اعتمده المحكمة والمنجز من الخبير رق. انه راعى حالة التصرف الواقعي ذلك ان المعقب ضدهم يتصرفون في المستودع بالطابق السفلي وهو مخصص لممارسة تجارتهم وان المعقبة تتصرف في الطابق الاول المتمثل في شقة ولما مكن كل من الشركاء فيما يتصرف فيه يكون قد راعى حالة التصرف الواقعي للمشارك ولما خصص كل منهما بمدخل خاص به لعقاره ومنابه فانه ضمن معيار التصرف في ذلك المناب بأكثر منفعة ولما وقفت المحكمة على ذلك ولم تعالين ما من شأنه ان يضر بمصلحة المشترك انما تكون قد احترمت مقتضيات الفصل 119 بخصوص معيار استغلال المشترك بأكثر نفع خلافا لما تمسك به نائب المعقبة واتجه رد هذا المطعن

بخصوص المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 119 من م ح ع بعدم مراعاة مصلحة الشركاء حيث انحصر القول في هذا المطعن بان مشروع القسمة خالف مصلحة الشركاء باعتبار ان المقسم الممنوح للمعقب ضدهم اكثر قيمة مالية من المناب الممنوح للمعقبة وهو ما يخالف الفصل 119 بخصوص مصلحة الشركاء وعدم اعتماد قاعدة التعديل

وحيث ان الفصل 119 المشار اليه وضع الى جانب معيار الانتفاع بالشيء المشترك بأكثر نفع معيار مصلحة الشريك وان تلك المصلحة متعددة الوجة اذ قد تكون متعلقة بالمناب الذي في تصرفه او في قيمة منابه من حيث الكم ومن حيث القيمة المالية ومراعاة للحالات التي يتعذر فيها تمكين احد الشركاء من قيمة منابه خول المشرع في الفقرة الاخيرة من الفصل 119

قاعدة تعديل قيمة النقص في المناب من خلال تعويض النقص في المساحة بمبلغ مالي يدفعه الشريك الذي تحصل بموجب مشروع القسمة على اكثر من منابه لسبب موضوعي وواقعي الى الشريك الذي تحصل على مناب اقل مما يملك وذلك مراعاة لمصلحة الشريك والأوضاع الواقعية في ذات الوقت

وحيث تبين بالرجوع الى المشروع الذي قضت باعتماده المحكمة لقسمة العقار انه منح المعقبة المقسمين عدد 1 - ا و 3 ومساحتهما 182 م2 و 86 م2 ومنح المعقب ضدهم المقسمين عدد 1- ب والمقسم عدد 2 ومساحتهما 182م2 و 160 م2 حال ان كلا الشريكين يملكان نصف مساحة العقار دون ان يعتمد الخبير قاعدة التعديل في القيمة الناقصة للمعقبة

وحيث تكون المحكمة لما اعتمدت مشروع القسمة على حالتها المذكورة ودون مطالبة الخبير بتعديل قيمة مالية للمعقبة جراء النقص في المساحة قد خالفت احكام الفصل 119 بخصوص عدم مراعاة مصلحة الشركاء واتجه قبول هذا الدفع ونقض قرارها

### ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى واعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن اليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاربعاء 25 ديسمبر 2019 عن الدائرة المدنية الثالثة برئاسة السيدة نعيمة رحيم وعضوية المستشارتين السيدة عبير الخليفي والسيدة نورة نوري وبمحضر ممثل الادعاء العمومي السيد كريم المهدي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عايدة الحلواني.

وحرر في تاريخه