

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

عدد القضية 70301

تاريخه: 23-03-2020

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2018/12/10

مضت من تحت عدد 3403

من الاستاذ "م.د." المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن : ورثة "ع.ع." و "هـ" : ارملة "ن.غ." و ابناؤها

منه وهم "م.ن." و "ح." و "ا." "القاطنين... محل مخابراتهم بمكتب

نائبهم الكائن ...

ضد: 1/ "ر.ع." "القاطن ... محل مخابراته المركب

السياحي... الكائن ...

2/ "ع.ع." "القاطن ... محل مخابراته المركب السياحي ...

الكائن ...

نائبهما الاستاذ "ل.الن." المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه

...

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 19896 الصادر

بتاريخ 2018/06/05 عن محكمة الاستئناف بقفصة .

و القاضي نصه : " قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي و

العرضي شكلا و في الاصل باقرار الحكم الابتدائي و بتخفية الطاعن بالمال

المؤمن و تغريمه عرضيا لفائدة المستأنف ضدهما بأربعمائة 400.000 دينار لقاء اجرة المحاماة و اتعاب تقاضي و حمل المصاريف القانونية عليه .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبالغة للمعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "الب.م." حسب محضره عدد 46700 بتاريخ 2018/12/20 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018/12/27 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2019/01/15 من الاستاذ "ل.الن." نيابة عن المعقب ضدهما والرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلا ان استقام شكلا .

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

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

من حيث الشكل :

حيث ان الطعن اذا شمل جميع اطراف الحكم المطعون فيه مقبول شكلا .

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

من حيث الاصل :

حيث ثبت من عريضة الدعوى قيام المدعي في الاصل مورث المعقبين راهنا بواسطة نائبه عارضا أنه كان ابرم قسمة رضائية مع المطلوبين بتاريخ 2013/08/29 لدى عدلي اشهاد

بقفصة الاستاذة "ا.ب. " و جليساها على العقارين الاول موضوع
الرسم العقاري عدد 1032 قفصة المسمى "ع. و "ن. " و الثاني
موضوع الرسم العقاري عدد 6850 قفصة و اتفقوا على ان يمتاز
المطلوب رضى و المطلوب "ع. "مناصفة بينهما و جميع العقار
موضوع الرسم العقاري عدد 6850 قفصة و ان يمتاز المدعي "ع."
بجميع مساحة 4678.5 جزءا و ذلك من العقار موضوع الرسم
العقاري عدد 10320 قفصة و باقي المساحة يمتاز بها مناصفة "ع."
"و رضى و قد تم ايداع عقد المقاسمة بادرة الملكية العقارية بتاريخ
2013/09/05 و بناءا على بقاء العقار موضوع الرسم العقاري عدد
10320 قفصة بحالة شيوع فوه يطلب الاذن بقسمته بينهم .

وبعد استيفاء الاجراءات قضت المحكمة الابتدائية بقفصة في
القضية عدد 5902 بتاريخ 2017/01/31 ابتدائيا بعدم سماع
الدعوى و ابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها .

و حيث استأنف حسام الدين بن عمر عبيدي في حق موكله "ع.ع. " المدعي في
الاصل الحكم الابتدائي المذكور طالبا نقضه و القضاء طبق طلباته المضمنة
بعريضة افتتاح الدعوى الابتدائية . فاصدرت محكمة الاستئناف الحكم المبين
بالطالع استنادا على احكام الفصل 125 من م ح ع و بناءا على ان المقاسمة
الرضائية باثة و لا رجوع فيها .

و حيث عقب الطاعنون بواسطة نائبهم الحكم الاستئنافي المذكور ناعين عليه ما يلي :

المطعن الاول : في مخالفة القانون

قولاً ان العقار لا يزال بحالة شيوع بين اطرافه المستحقة و ان حالة الاشتراك ثابتة حسبما
يظهر من مضمون الرسم العقاري و ان قواعد تأويل العقود حسبما تسمح به احكام الفصل
515 من م ا ع تؤكد على ان عقد المقاسمة لم يشمل باثاره قسمة العقار موضوع الرسم لعقاري

عدد 10320 قفصة باعتباره لا يزال مشتركا بين مستحقيه و لم تهدف الدعوى نقض المقاسمة الرضائية .

المطعن الثاني في تحريف الوقائع

قولا ان المحكمة اغفلت في حكمها ما هو واقع حقيقة في ان العقار موضوع الرسم العقاري عدد 10320 قفصة لا يزال بحالة شيوع و كان الطلب في انهاء تلك الحالة التي عليها العقار المذكور و ان تجاوز المحكمة لطلب المقاسمة فيه تحريف للوقائع .

المطعن الثالث في هضم حقوق الدفاع

قولا بان ما تم تقديمه من تقارير مفصلة و مؤيدة لثبوت حالة الشيوع و عدم الاستجابة لطلب اجراء المقاسمة فانه يمكن الحديث مبدئيا عن رفض المحكمة لاجراء القسمة في ظل قيام حالة الشيوع مما يجعل الحكم المطعون فيه عرضة للنقض .

و انتهى نائب المعقبين الى طلب نقض الحكم المطعون فيه و ارجاع ملف القضية لمحكمة الاستئناف بقفصة للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى .

في مذكرة الرد و مستنداتها

حيث قدم الاستاذ "ل. الن. " اعلام نيابته عن المعقب ضدتهما صحبة تقرير ردا على مستندات التعقيب بتاريخ 2019/01/15 و الذي ورد في الاجل المبين بالفصل 186 من م م م ت فهو مقبول شكلا اما من حيث الاصل فقد تمسك بخصوص المطعن الاول ان كتب المقاسمة قد شمل بذكره العقاريين و حدد نصيب كل طرف فيهما و انه لا يمكن بذلك اجراء مقاسمة جديدة لسبق اجرائها رضائيا و ان المقاسمة الرضائية باثة لا رجوع فيها و تلزم المتعاقدين عليها و في رده عن المطعن الثاني فان القسمة الرضائية قد شملت العقاريين و تم اجراء التعديل بين الاطراف باتفاقهم جميعا و بذلك فلا يمكن الرجوع عنها .

و في رده عن المطعن الثالث فقد اجابت المحكمة على مستندات الاستئناف و ردت طلب اجراء المقاسمة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد

المحكمة

عن جملة المطاعن لتداخلها و لوحة القول فيها

حيث تعلقت جملة المطاعن بمدى توفيق المحكمة في تأويل عبارات الفصل 125 من مجلة الحقوق العينية و استخلاص النتائج القانونية السليمة من عدم ذلك .

و حيث يؤخذ من مستندات الحكم الطعين ان المحكمة رات عدم امكانية قسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 10320 قفصة لكونه قد تم ترسيم عقد المقاسمة الرضائية بالرسمين العقاريين و من ذلك الرسم العقاري الموما اليه في 2013/09/05 و انتهت الى انه و طالما ان العقار محل النزاع قد تمت قسمته رضائيا بين اطراف النزاع فلا يجوز التمسك باجراء قسمة قضائية على نفس محلات النزاع ضرورة ان الفصل 125 من م ح ع يؤكد ان القسمة الرضائية باتة و لا رجوع فيها .

و حيث انه من المتفق عليه قانونا ان المشرع التونسي قد وضع قواعد تتعلق بتفسير العقود موضوع الفصول 513 و ما بعده من مجلة الالتزامات و العقود و التي جاءت مبلورة و موضحة في احكامها لارادة الاطراف كلما عجزت عبارات و فصول العقد عن تجسيم ارادتهم الحقيقية من وراء تعاقدهم و تحقيق الدافع الذي من اجله انعقدت ارادتهم و ما ترمي اليه خواطرهم الواعية .

و حيث لا مرأى ان المشرع قد اوكل للمحاكم سلطة تأويل و تفسير العقود عندما تبسط ولايتها بمناسبة انعقاد الخصومة لديها و يكون من صلاحياتها الوقوف بكامل الحياد على ارادة المتعاقدين من خلال مراعاة و احترام قواعد التفسير الموضوعة بالمجلة .

و حيث انه من المتفق عليه ايضا ان المحكمة المتعده بالخصومة تراقب مدى انتاج العقود لأثارها القانونية من عدم ذلك و لا تقتصر على ظاهر الالفاظ و التراكيب بل ان تنتصر في تأويلها الى المقاصد ذلك ان الفصل 515 من مجلة الالتزامات و العقود يقتضي ان العبرة في التعبير بالمقاصد لا بظاهر الالفاظ و التراكيب و مؤداه ان المحكمة لا تكتفي بالعناوين التي تطلقها الاطراف المتعاقدة او التسميات التي تضيفها على العقد و تستأنس بها في قضائها بل ان تبحث في اعادة تكييف العقد كلما لم تصادف التسمية التي اطلقها الاطراف كان تؤول فصول العقد التأويل السليم و تنزل احكام القانون التنزيل الصحيح دون انحراف بالمقاصد الحقيقية للأطراف المتعاقدة .

و حيث و بالرجوع الى عقد المقاسمة الرضائية المحرر بالحجة العادلة بواسطة عدلي الاشهاد الاستاذة "ا. ب. " و جلسها بتاريخ 2013/08/29 فقد تبين ان الاطراف المستحقة بالرسم العقاري عدد 10320 قفصة قد اتفقت و ذلك بالتنصيص على -امناز السيد "ع. " بجميع مساحة 4678.5 جزءا على الشياح يحدها جنوبا ملك "ر. " و "ع. " و شمالا طريق

...مستودع و غربا واد و ذلك من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 10320 قفصة و باقي المساحة امتاز بها مناصفة "ع. و" "ر. - .

و حيث يخلص مما ورد ذكره بالعقد المشار اليه ان الاطراف و لئن تشير الى الاتفاق بحصول قسمة العقار موضوع النزاع الا انه و باعتماد لفظ على الشياح تكون ارادتها قد انصرفت الى ضبط الانصبه لا غير خاصة وان الطريقة المتوخاة في محاولة تمييز كل طرف بمنابه من العقار المسجل لا يمكن ان تؤدي الى قسمته طبق القواعد الفنية المعتمدة في العقارات المسجلة التي تفترض اللجوء الى اهل الخبرة في هذا الخصوص .

وحيث اقتضى الفصل 531 من م ا ع انه اذا لم يعط التفسير حقيقة او مجازا معنى معقولا مطابقا للقانون بطل الفصل .

و حيث و ترتيبا على الفصل المتقدم في الذكر انه اذا انعدمت الفائدة الحقيقية من فصل معين بالعقد فكانه لم يكن طالما لم يفرز معنى معقولا و مطابقا للقانون ولم يفرز النتائج القانونية المأمولة من وجوده و عليه فانه و لئن صرحت الاطراف لفظا بحصول قسمة العقار موضوع النزاع الا ان ابقائها على لفظ - على الشياح - لا ينتهي بتحقيق الجدوى من ذلك طالما اقتصر الفصل على اعادة ضبط الانصباء بالعقار خاصة و ان الحدود التي ورد ذكرها به لا تقضي الى انقضاء حالة الشيوخ و الدليل على ذلك ان الرسم العقاري عدد 10320 قفصة موضوع النزاع و رغم ادراج كتب المقاسمة لم يقع انهاء حالة الشيوخ بشانه و ظل شائعا بين اطرافه المستحقة رغم ادراج كتب المقاسمة .

و حيث من الوجاهة بمكان اعتبار ذلك الفصل الوارد بعقد المقاسمة الرضائية المحتج به الان و الذي اعتمده محكمة الحكم المطعون فيه في قضائها برد طلب القسمة لا به يعمل و لا عليه يعول طالما لم يعط معنى معقولا و مطابقا للقانون و طالما كذلك لم ينتج الاثار القانونية المرجوة من وضعه طالما انه لم ينفذ حالة الشيوخ و كان قاصرا عن احداث الاثار القانونية بالرغم عن العنوان الذي اصفته الاطراف للعقد وهو ما يفرغه من كل جدوى قانونية طالما لم ينته الى انهاء حالة الشيوخ بالعقار موضوع النزاع .

و حيث و على خلاف ما ذهب اليه محكمة الحكم المطعون فيه فان عقد المقاسمة المحتج به لم يحدث الاثار القانونية المرجوة منه ضرورة ان العقار موضوع الرسم العقاري عدد 10320 قفصة بقي بحالة شياح ذلك ان ثبوت الملكية و استقرار الوضعية العقارية بالنسبة للعقار

المسجل لا يمكن ان تستمد الا من بيانات الرسم العقاري بقدر انه اعاد ضبط الانصبة لا غير دون خروج من حالة الشيوخ و كان استنادها الى احكام الفصل 125 من م ح ع و استخلاص النتائج على ضوءه من خلال رد طلب القسمة في غير محله و تكون بذلك قد اساءت تطبيقه و حادت عن التأويل السليم و لم تعمل سلطتها و ولايتها على العقد و اهملت اعمال قواعد تفسير العقود الواردة بالفصل 513 و ما بعده من م ا ع كما حرفت الوقائع باعتبار ان العقار موضوع الرسم العقاري عدد 10320 قفصة لا يزال بحالة شيوخ و هضمت حقوق الدفاع بعدم الاستجابة لطلب تكليف اهل المعرفة لاجراء المقاسمة وهو الامر الذي يستوجب النقض لاجله .

و حيث افلح الطاعنون في طعنهم و اتجه الاذن بارجاع معلوم الخطية المؤمن اليهم .

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا و نقض الحكم المطعون فيه و ارجاع ملف القضية الى محكمة الاستئناف بقفصة لاعادة النظر فيها بهيئة اخرى و اعفاء المعقبين من الخطية و ارجاع المال المؤمن اليهم .

وصدر القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 23 /03/ 2020 عن الدائرة المدنية السابعة و الثلاثين برئاسة السيدة نازك كادة وعضوية المستشارين السيدين يوسف رمضان و رجاء الجزيري وبمحضر المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة البرقاوي .

وحرر في تاريخه