

ر/ر

الجمهورية التونسية

وزارة \*\*\*\*

محكمة التعقيب

\* ع-38411 دد القضية

تاريخه: 12/04/2017

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 19/05/2016 عدد 7202 من الأستاذ \*\*\*\*  
المحامي لدى التعقيب.

نيابة عن: شركة \*\*\*\* للبعث العقاري في شخص ممثلها القانوني القاطن بشارع \*\*\*\*  
عمارة \*\*\*\* عدد السجل التجاري B154251999.

ضدّ: \*\*\*\*.

القاطن ب-\*\*\*\*.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 58913 الصادر بتاريخ 06/04/2016 عن محكمة  
الاستئناف ب-\*\*\*\*.

والقاضي: "قضت المحكمة بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء  
العمل به وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها لفائدة  
المستأنف ضده بثلاثمائة وخمسين دينارا (350.00د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن  
الطور الثاني.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ \*\*\*\*  
حسب محضره عدد 151254 بتاريخ 09 جوان 2016.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 17 جوان 2016  
حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا والنقض والإحالة والإعفاء.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرّح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) لدى محكمة البداية عارضة بواسطة نائبها بأنه بموجب الكتب الخطي المؤرخ في 10 سبتمبر 2011 والمسجل ب\*\*\*\* في 01/11/2011 اشترى من المدعي عليها في

الأصل (المعقب الآن) جميع الشقة عدد C4 بالطابق الأول بعمارة \*\*\*\* وبالباغة مساحتها 57 م م بمبلغ جملي قدره (86.775.000د) إلا أنه بمراجعة الكتب التكميلي تبين وجود نقص في المساحة وقدره 21 م م طالبا على ذلك الأساس تمكينها من قيمة الفارق في المساحة والبالغ (31.969.736د).

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها الابتدائي تحت عدد 52419 بتاريخ 25 نوفمبر 2013 والقاضي ابتدائيا بإلزام المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي واحد وثلاثون ألفا وتسعمائة وتسعة وستون ديناراً ومليماً 736 (31.969.736د)

بعنوان قيمة فارق في مساحة المبيع مع الفائض القانوني الجاري عليه في المادة المدنية وذلك من تاريخ التنبيه الموافق لـ 10/10/2012 إلى غاية الخلاص النهائي كتغريمها لفائدته بمائتي دينار (200.000د) لقاء أجرة المحاماة وأتعاب التقاضي وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الدعوى

فيما زاد على ذلك.

وحيث استأنفت المطلوبة في شخص ممثلها القانوني الحكم المذكور على أساس وأن محكمة البداية لم تراعي في تعليلها إرادة الطرفين المعبر عنها في العقد وأن المستأنف ضدها قد قبلت ورضت بمحل السكنى المشخصة بالعقد وأنه عين ثمن الشقة جزافاً وليس بالمساحة فذكر المساحة 57 م م كان

من باب التزيد وطلبت النقض والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى.

وحيث وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف تضمنين نصّه.

وحيث تعقبت الطاعنة القرار المنتقد ناسبة له المطعن التالي:

المطعن الوحيد: خرق أحكام الفصل 582 من م 1 ع والفصل 85 من م ح ع:

قولاً بأن البيع تسلط على جميع الشقة عدد C4 وجميع الأجزاء المشتركة التابعة لها وأن ما اشترته المعقب ضدها يمثل وحدة سكنية تخضع في نظامها إلى ملكية الطبقات من ذلك أن البيع يتكون من جزئين حسب شهادة ملكية وهي الأجزاء ذات الاستغلال المنفرد وهي داخل الشقة في مساحة 36 م م

وجزء مشترك يستغله المشتري مع باقي الشركاء وهي نسبة الأجزاء المشتركة وأن اعتبار محكمة الأصل أن البيع تسلط على 36 م م دون الأخذ بعين الاعتبار لأحكام الفصل 85 من م ح ع فيه خرق للقانون إذ أن المبيع تسلط على جزئين منفرد ومشارك وهو الأمر الواضح من خلال شهادة الملكية

وأن الأجزاء المشتركة تشكل نسبة من الأمتار تدخل في البيع تضاف إلى المساحة الداخلية وأن البيع لا يكون صحيحاً بدونها وأن تعليل محكمة الأصل بأن الثمن المدفوع يشمل جزء من المبيع فقط فيه خرق للقانون إذ لو تمت مجازة محكمة الموضوع في ذلك فإنه يكون على المشتري من المستحيل

استغلال مشترك لكونه يعتبر محروماً من جزء أساسي من مشتراه باعتبار وأن الأمر يتعلق بعمارة وليس بمنزل مستقل وطلب على ذلك الأساس النقض مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعن الوحيد:

حيث أن دور القاضي ينحصر في فحص ما يقدمه المتنازعون من حجج وتقديرها ثم البت في القضية على ضوءها.

وحيث أنه ليس من وظائف المحكمة أن تبحث عن أسباب وأدلة لم يتمسك بها الخصوم أنفسهم.

وحيث أنه إذا كان هناك محل لتفسير العقد الرابط بين الطرفين المتنازعين وجب البحث عن النية المشتركة للمتعاقدين وإرادتهما الحقيقية.

وحيث يجب على المحكمة أن تلتزم الأساس الذي أقيمت عليه الدعوى كما تلتزم الأساس الذي بني عليه الدفع.

وحيث تبين بالرجوع إلى أوراق القضية بأن الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة القرار المنتقد بأن عقد البيع المؤرخ في 10 سبتمبر 2011 والمسجل في 01 نوفمبر 2011 قد تسلط على الشقة عدد C4 بالطابق الأول بعمارة \*\*\*\* والأجزاء المشتركة والتي تقدر مساحتها بـ 57 م<sup>2</sup> وأنه لا يوجد أي

نقص في المبيع مثلما ذهبت إليه المدعية وجارتها في ذلك محكمة القرار المنتقد باعتبار وأن البيع لم يتسلط على الشقة فقط والمساحة لـ 36 م<sup>2</sup> وإنما على الأجزاء المشتركة مثلما يستشف ذلك من بنود العقد والعقد التكميلي الذي جاء بفصله الأول بأنها باعت وسلمت في صفقة واحدة شركة \*\*\*\*

للبحث العقاري جميع الشقة والبالغ مساحتها المغطاة 57 م<sup>2</sup> مع جميع الأجزاء المشتركة التابعة للشقة. كما جاء بالبند الثابت بأن المعقب ضدّه المشتري يصرّح بقبوله بهذا الشراء بعد الرؤية والتقليب والرضا بالمبيع على الحالة التي هو عليها.

وحيث أنه وبقوة القانون وبأحكام الفصل 85 من مجلة الحقوق العينية فإن ملكية الطبقات تشمل الأجزاء المشتركة غير المعدّة للاستعمال الخاص لأحدهم أو لمنفعته إلا أن محكمة القرار المنتقد قد انحرقت بالموضوع المطروح بالدعوى ولم تتول استقراء موضوع العقد وتأويله بحثاً عن جدية وجود

النقص في مساحة المبيع بل طبقت أحكام الفصل 626 من م ا ع وسلمت بوجود النقص في المساحة المباعة متجهة إلى التأويل بعدم وجود تراضي بين الطرفين بخصوص عدم مطالبة أي من الطرفين للآخر إذا كان هناك نقص أو زيادة في المساحة المباعة بنسبة تفوق 5 بالمائة.

وحيث أن ما أثارته المحكمة الموضوع لم يكن موضوع طعن وكان تأويلها لفصول العقد سند الدعوى تأويلاً لم يثره الأطراف فحادت بذلك عن وظيفتها وأدى ذلك إلى إهمال الدفوع الذي أثارها الطاعن وخالفت بذلك مقتضيات أحكام الفصلين 582 من م ا ع و 85 من م ح ع المتمسك بهما من قبل

الطاعن وتعيّن لذلك نقض القرار المنتقد.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وإرجاع القضية لمحكمة الاستئناف ب\*\*\*\* لإعادة النظر فيها مجدداً بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 12 أفريل 2017 عن الدائرة المدنية السابعة المترتبة من رئيسها السيدة \*\*\*\* وعضوية المستشارتين السيدتين \*\*\*\* و\*\*\*\* وبحضور المدعي العام السيد \*\*\*\* وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة \*\*\*\*.

وحرر في تاريخه

