

الحمد لله،

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 80935

تاريخه: 2021/01/13

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2019/09/13 تحت عدد 2542 من المحامية الأستاذة ع م في حق: م ع المعينة محل مخابراتها بمكتب محاميتها المذكورة الكائن ب .

ضد: و ع س في شخص ممثلها القانوني مقرها بفرعها ب .
محاميتها الأستاذ: ص ب.

طعننا في القرار الاستئنافي عدد 13690 الصادر بتاريخ 2018/10/23 عن محكمة الاستئناف ب والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها عرضيا لفائدة المستأنف ضدها ب 400,000 د لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ صل حسب محضرها عدد 3676 بتاريخ 2019/09/20 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2019/09/25 حسب مقتضيات الفصل 185 م م ت.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذ ص ب بتاريخ 17-10-2019.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى 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 م م م م مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتتها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقبة الآن) لدى المحكمة الابتدائية ب عارضة بواسطة نائبها أنه على ملكها العقار الكائن بتقسيم

المسمى موضوع الرسم العقاري عدد

والمتمثل في طابق تحت أرضي وطابق أرضي وطابق علوي وقد اكتشفت منذ مدة أن عقارها يسبح في المياه باعتبار أنه مشيد على تربة ومكان كان في الأصل وادي وقد أضر ذلك بعقارها بسبب تسرب المياه بمنسوب ارتفاع المياه بجميع إحداثاته وطابقيه العلويين وأصبح يعدد سلامة المبنى وما فتأت تصلحه وترممه إلا أن تسرب المياه المتواصل لا يوقف الضرر وقد عمدت إلى إصلاح جميع ما من شأنه أن يسبب تسرب المياه كأنايب المياه وما شابه بالتنسيق مع الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه دون جدوى وهو ما يؤكد أن الضرر متأت من طبيعة التربة ونوعية العقار الذي باعتته المدعى عليها لها (المعقب ضدها الآن) لذا تولت استصدار إذن على عريضة تم بموجبه تكليف الخبير السيد م ص بتحديد نوعية الضرر اللاحقة بعقار المدعية

وتحديد أسبابها وقد حقق الخبير أن أسباب المضررة ناشئة عن نوعية التربة التي شيد عليها البناء والذي يستوجب اعتماد نوعية محددة من الحجارة إضافة إلى وجوب تركيب عازل على الجدران وإنجاز قاع مفصول عن الجوانب قادر على مقاومة الدفع المائي وأكد الخبير أن العقار مشبع بالمياه باستمرار لأنها في الأصل منحدر تتجمع فيه كل تسربات المياه الشرب وقنوات الصرف الصحي وحدد الخبير قيمة رفع المضررة بمبلغ 0,00 د. 248.62 وبناء على أحكام الفصل 83 م إ ع قامت بهذه القضية لطلب الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي لها المبلغ المذكور مع أجره الاختبار وأجرة محاماة وأتعاب تقاضي.

وحيث أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 7205 بتاريخ 2017/04/24 القاضي ابتدائياً بعدم سماع الدعوى الأصلية وقبول الدعوى المعارضة شكلاً وأصلاً وتغريم المدعية لفائدة المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بمبلغ 0,00 د. 300 لقاء أتعاب المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وحيث استأنفته المدعية بواسطة محاميها وأصدرت محكمة الاستئناف قرارها المضمن نصه أعلاه بناء على أن مصدر المضررة هي الأرض وليست عيوب في المبيع وإنما أساس إخلالات في البناء.

وحيث تعقبت المستأنفة الحكم الاستئنافي المذكور ناعية عليه 1- **تحريف الوقائع:** بمقولة أن محكمة الحكم المطعون فيه اعتمدت نصف المعطيات الواردة بتقرير الاختبار إذ أنها اعتبرت أن الضرر ناشئ عن عدم القيام بتشبيد البناء بطريقة معينة ومواد خاصة تأخذ بعين الاعتبار نوعية الأرض المقامة فوقها وتغافلت عن معطى هام وأنه كان على البائعة أن تعلم المشترية بنوعية التربة وتوجيهها في طريقة التعامل معها عند البناء وأن نوعية البناء الذي شيدته المعقبة ما كان ليحدث عنه ضرر لو كانت التربة عادية وتكون بذلك قد حرفت الوقائع

2- ضعف التعليل وخرق القانون: بمقولة أن محكمة الحكم المطعون

فيه قد أكدت أن المعقب ضدها ملزمة كبائعة بضمان استحقاق المعقبة للعقار والحال أن الدعوى لم تكن في ضمان الاستحقاق ولا عيوب المبيع وإنما في إطار مسؤولية تقصيرية سندها الفصل 83 م إ ع وتقصيرها يتمثل في عدم إعلامها المعقبة بنوعية الأرض ما يجعل الحديث عن عيوب المبيع خارجا عن نطاق الدعوى فكان الحكم مخالفا للقانون ضعيف المبني وكان على المحكمة في أقصى الحالات اعتماد تصنيف المسؤولية أو حتى تجزئتها وتكليف الخبير بتحديد نسبة مسؤولية كل طرف في الضرر وهو ما لم تقوم به المحكمة ما جعل سندها واهنا وانتهى نائب المعقبة إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف للنظر فيها بهيئة أخرى.

وحيث أجاب نائب المعقب ضدها أن الحكم المطعون فيه كان معللا واقعا وقانونا وقد مثل جدلا موضوعيا وقد تناولته المحكمة بالرد ولاحظت أن سبب المضرة يعود لطبيعة الأرض المشبعة بالمياه ولطريقة بنائه والمواد المستعملة من المعقبة في ذلك التي لم تستعمل فيها المعقبة المواد اللازمة من خرسانة مسلحة وإنه من باب التأكيد أن قطعة لأرض التي فوتت فيها المعقب ضدها للمعقبة صالحة للبناء وقابلة للحصول على رخصة بناء وهو الواجب الوحيد المحمول على المعقب ضدها أما دراسة نوعية التربة وإعداد الأمثلة الهندسية وأمثلة الخرسانة المسلحة فإنها من متعلقات المعقبة والمقاول والمهندس الذي كلفتهما بالبناء وعدم أخذ الاحتياطات من جانب المعقبة هو شأن خاص بها لا يمكن حمله على المعقب ضدها وإن التمسك بأن مبنى قيامها هو الفصل 83 م إ ع بإخلالها بواجب الإعلام مخالف للمنطق القانوني ضرورة أن العلاقة التي ربطت الطرفين هي علاقة تعاقدية لا يمكن أن يتولد عن الإخلال بالتزام تعاقدي إلا مسؤولية تعاقدية دون أية إمكانية لتأسيس القيام على

المسؤولية التقصيرية كما أن الحديث عن واجب الإعلام بطبيعة التربة والاحتياطات الفنية التي يجب عليها اتخاذها عند البناء لم يرد به أي نص قانوني ذلك أن واجبات الباعة هي ضمان الاستحقاق وضمن العيوب الخفية وهما مسألتان تنفي المعقب صلب مستنداتها تأسيس قيماها عليهما وطلب رفض التعقيب أصلا إن سلم شكلا.

المحكمة

عن المطعنين معا لوحة القول فيهما:

حيث من المسلم به أنه من صميم اختصاص المحكمة التحري في الوقائع المعروضة عليها طبقا لما تضمنته أوراق الملف وإعطائها التكييف القانوني الصحيح الذي يخول لها إنزال حكم صحيح القانون على الدعوى دونما تقييد بالسند القانوني الذي يتمسك به الطالب متى تبين عدم وجاهته.

وحيث اعتبرت المعقبة أن التغاضي عما أكده الاختبار من واجب المعقب ضدها إعلام المعقبة حول طبيعة الأرض المفوت فيها لها وتوجيهها في طريقة التعامل معها عند بنائها يمثل خطأ يوجب قيام مسؤوليتها عن الأضرار على أساس الفصل 83 م إ ع

وحيث اقتضى الفصل 83 م إ ع أنه " من تسبب في مضرة غيره خطأ سواء كانت المضرة حسية أو معنوية فهو مسؤول بخطئه إذا ثبت أنه هو السبب الموجب للمضرة مباشرة. وكل شرط يخالف ذلك لا عمل عليه. والخطأ هو ترك ما وجب فعله أو فعل ما وجب تركه بغير قصد الضرر".

وحيث تعلق الخلاف القانوني في معرفة مدى اعتبار إعلام المعقبة حول طبيعة الأرض المفوت فيها لها وتوجيهها حول طريقة التعامل معها عند بنائها من الواجبات المحمولة على المعقب ضدها بوصفها بائعة ومدى اعتبار التخلف عن القيام بذلك خطأ تقصيريا في جانبها يحملها مسؤولية التعويض

عنه.

وحيث إن الجواب عن هذا التساؤل يفترض تعريف الخطأ التقصيري وإنه من هذه المثابة فلئن كان الخطأ العقدي هو عدم تنفيذ المدين لالتزام تعاقدى ناشئ من العقد فإن الخطأ التقصيري هو إخلال بالالتزام قانوني وهو الالتزام بعدم الإضرار بالغير يجعل من الانحراف الصادر عن المدين والتعدي من قبله في تصرفه موجبا لقيام مسؤوليته ومن هذه المثابة يطرح التساؤل في قضية الحال هل أن بيع المعقب ضدها لقطعة الأرض للمعقبة يوجب عليها إعلام المشتري المعقبة الآن بطبيعة الأرض ووجوب استعمالها لمواد خاصة عند بنائها توفيا لما قد ينشأ من أضرار في صورة عدم احترام اتباع ذلك الإجراء أم أن دورها كبائعة يقتصر على توفير الأرض الصالحة للبناء لتكون قد قامت بالتزاماتها القانونية المستوجبة تجاه المشتري التي يبقى عليها القيام بجميع ما يلزم من استشارات وأعمال فنية تتعلق بالبناء للتحقق من سلامة البناء الذي تروم تشييده من كل ضرر محتمل.

وحيث إن البيع في العقارات لا يوجب على البائع إعلام المشتري بطبيعة التربة وما يجب استعماله من مواد لبنائه فذلك يبقى من التزامات المشتري ولا يمكن تحميله على البائع الذي ينتهي دوره بتوفير موضوع البيع الذي يجب أن يكون قابلا للبناء فوقه وهو أمر لا خلاف بين الطرفين في تحققه وقد أكدته الاختبار سند القيام بما يكون معه ما صرح به الخبير المنتدب عند التحرير عليه من قبل المحكمة من أنه كان على الشركة البائعة إعلام المعقبة بطبيعة الأرض المبيعة وبضرورة استعمال مواد بناء خاصة في بنائها لا يعد من الالتزامات القانونية المحمولة عليها والتي يترتب عن التخلف عن القيام بها قيام مسؤوليتها التقصيرية وإن تصريحات الخبير المنتدب تبقى مجرد رأي لا يقيد المحكمة ما لم يثبت للمحكمة استناده على ما يجعله واجبا قانونيا ويكون بذلك المطعن بتحريف محكمة الموضوع للوقائع غير ذي سند وتعين الانتقادات

عنه.

وحيث ومن جهة أخرى فإن تعليل المحكمة قرارها قولاً أن "الأضرار اللاحقة بعقار المدعية في الأصل مرجعها الأرض وليست عيوباً في المبيع وإنما بالأساس إخلالات فنية في البناء والحال أن البائعة مطالبة بضمان استحقاق العقار" وإن أعوزه التعليل السليم فإنها اهتدت مع ذلك إلى النتيجة الصحيحة فتعين رفض التعقيب أصلاً لانعدام المصلحة من النقض.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 13 **جانفي** 2021 عن الدائرة المدنية الواحدة والعشرين المترتبة من رئيستها السيدة وعضوية المستشارتين السيدتين
المدعي العام السيد
وبمساعدة كاتب الجلسة السيد
وبحضور

وحرر في تاريخه