الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عـ74119/74111 دد القضية

تاريخ القرار02/16 /2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب مع ما يفيد خلاص المعاليم القانونية و المؤرخ في2024/06/13 تحت عدد 980 المقدم من الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب نيابة عن ورثة ***** و هم ارملته ***** و أبناؤه منها و هم ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** و ***** محل مخابرتهم بمكتب نائبتهم الأستاذة ***** الكائن ***** ***** ***** *****

ضد :

1- ***** قاطن ***** ***** ***** ينوبه الأستاذ *****

2- ورثة ***** و هم أرملته ***** و أبناؤها منه و هم ***** و ***** و ***** و ***** و ***** القاطنين ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ***** ينوبهم الأستاذ *****

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب مع ما يفيد خلاص المعاليم القانونية و المؤرخ في 2024/06/05 تحت عدد 976 المقدم من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب نيابة عن ورثة *****

ضد :

1- ورثة ***** نائبهم الأستاذ *****

2- ***** ينوبه الأستاذ *****

3- ***** و ***** ابني *****

4- *****

5- *****

القاطنين ***** *****

طعنا في الحكم العقاري عـــدد 74928 الصادر بتاريخ 20224/04/16 عن فرع المحكمة العقارية بالقيروان في مادة المسح العقاري القاضي :

أولا : بالغاء القطعتين عدد 103 و 104 وتعويضهما بالقطعة عدد 174 كالغاء القطعتين عدد 57 و 58 وتعويضهما بالقطعة عدد 175طبقا للتحجير التكميلي المجرى بتاريخ 2024/01/31

ثانيا: برفض جميع المعارضات المثارة.

ثالثا : برفض التداخل المثار

رابعا : باعتبار حقوق ورثة المصرح والمصرح في حقه ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد. وتسجيله لفائدتهما أنصافا بينهما وعلى الشياع وذلك طبقا للحالة التي أصبح عليها العقار طبقا للتحجير التكميلي المذكور وذلك بحساب

*ورثة ***** وهم

1/ ***** مولودة في 1950/01/15 وينوبها 8 أسهم

2/ ***** مولود في 1970/06/15 ويذوبه 14 سهما

3/ شقيقه ***** مولود في 1980/07/16 وينوبه 14 سهما

4/ شقيقهما ***** مولود في 1977/10/10 وينوبه 14 سهما

5/ شقيقتهم ***** مولودة في 1985/09/19 وينوبها 7 أسهم

6/ شقيقتهم ***** مولودة في 1978/11/1212 وينوبها 7 سهما

****** مولود في 1971/03/03 ويذوبه 64 سهما

من تجزئة الكامل الى 128 سهما

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المتعلقة بالقضية عدد 74111 المبلغة نسخة منها للمعقب ضدهم بتاريخ 2025/03/07 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بمقتضى رقيمه عدد 19798

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المتعلقة بالقضية عدد 74119 المبلغة نسخة منها للمعقب ضده الاول بتاريخ 2025/03/05 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بمقتضى رقيمه

عدد 35470 و المبلغة نسخة منها لباقي المعقب ضدهم بتاريخ 2025/03/09 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بمقتضى رقيمه عدد 154198

و بعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلـى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام الفصل 357 مكرر و ما بعده من مجلة الحقوق العينية

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في حق المعقب ضدهم في القضية عدد 74119 من قبل الأستاذ *****

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة و الرامية إلى طلب رفض مطلب التعقيب شكلا في القضية عدد 74111 و قبول مطلب التعقيب شكلا في القضية عدد 74119 و رفضه أصلا و الحجز .

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

من حيث الشكل

في خصوص القضية عدد 74111

حيث ينص الفصل 357 ثالثا من مجلة الحقوق العينية انه "على الطاعن خلال أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تسليم نسخة الحكم العقاري على الوجه المذكور أن يقدم لكتابة محكمة التعقيب ما يأتي وإلا سقط طعنه :

أولا : نسخة من الحكم المطعون فيه مع صورة من الوصل في تسلمه من كتابة المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية.

ثانيا : مذكرة من محاميه في بيان أسباب الطعن بصورة توضح نوع الخلل المقصود من الطعن وتحديد مرماه مع ما له من مؤيدات.

ثالثا : ما يفيد تبليغ المعقب عريضة الطعن وأسبابه إلى المعقب ضده المحكوم له بالتسجيل أو خلفائه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ."

و حيث تبين ان الطعن بالتعقيب قد وجه ضد خمسة اطراف مثلما هو مبين بعريضة الطعن و تبين ان الطرف المعقب ضده أولا هو ورثة ***** دون تفصيل لهوية الورثة بكل دقة إضافة الى ان محضر تبليغ مستندات الطعن بالتعقيب قد وجه الى المبلغ له ثانيا ***** في حقه و حق ورثة ***** دون بيان هوياتهم بكل دقة و بصفة مفصلة و تضمن المحضر انه تم تبليغ المطلوب بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الاعلام بالبلوغ

وحيث ان محضر تبليغ مستندات التعقيب فضلا عن عدم بيان هوية ورثة ***** بصفة

مفصلة فقد تم توجيهه الى ***** في حقه في حين لم تشمله عريضة الطعن بالتعقيب و في حق ورثة ***** في حين خلا ملف القضية مما يفيد صفته كوكيل عنهم في الخصام و كانت إجراءات التبليغ معيبة ولم يستوف مطلب التعقيب موجبات الفصل357 مكرر مما يترتب عنه سقوطه و اتجه تبعا لذلك رفض مطلب التعقيب شكلا في القضية عدد74111

و حيث لم يفلح المعقبون في طعنهم واتجه تخطئته بالمال المؤمن عملا بأحكام الفصل 357 ثالثا من م ح ع

في خصوص القضية عدد 74119

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية طبق أحكام الفصل 357 مكرر وما بعده من م.ح.ع مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها و من المطلب عدد 74928 الواقع تلقيه اثناء عملية المسح العقاري بتاريخ 2013/12/16 من ***** المولود في 1942/01/10 يطلب في حقه بمعية ***** تسجيل عقار يحتوي على دوم كانن بعمادة ***** معتمدية ***** ولاية ***** يريد أن يطلق عليه في المستقبل اسم "*****" ويتفق والقطع أعداد : 23 - 57 - 58 - 103 - 104 من عمادة ***** والمنطقة البعلية ***** من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة. وصرح الطالب بأن لا علم له بوجود أي تحمل ولا حق عقاري على الملك المطلوب تسجيله

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه المشار اليه انفا استنادا الى ما باشرته المحكمة من أبحاث استقرائية مكتبية و عينية

بالطالع فتعقبه ورثة المعارض ***** بواسطة نائبهم الذي نعى بمستندات طعنه ناعيه على الحكم المذكور ما يلي

- **المطعن الأول :في مخالفة القانون و أساسا الفصول 357 أولا م ح ع و 473 م اع و الفصول 92 و 94 م م م ت**

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه اسست حكمها برفض معارضة مورث المعقبين بناءعلى أن العقارات موضوع التحديد لا تتوافق مع القطع موضوع قرار الإسناد, مصرحة في ذات الوقت بأن القطعة موضوع قرار الإسناد ليس لها علاقة بموضوع المطلب و هي بعيدة كل البعد عنه و لم تبين المحكمة كيفية توصلها لعدم إنطباق قرار الإسناد على العقارات موضوع التحديد و لم تشر الى أنها استندت لأعمال إختبار أو أي وسيلة إستقرائية فنية مقبولة.كما استندت

المحكمة الى شهادة شقيق مورث المعقبين المدعو ***** الذي أدلى بشهادة معرف فيها بإمضائه في 2014/11/25 تثبت أن القطعة 834(ب) موضوع قرار الإسناد هي على ملك ***** (شهر دومة) و ***** و ورثة ***** و بأن مورث المعقبين و من معه لا يملكان إلا في القطعة 834أ

و تكون المحكمة قد خالفت أحكام الفصل 473 م إ ع فضلا على ان قبول المحكمة لكتب معرف عليه بالإمضاء بعنوان كتب شهادة بنت عليه المحكمة حكمها فيه مخالفة لاحكام الفصلين 92 و 94 م م م ت المتعلقين شهادة الشهود. و لم تقم بالتحرير على الشهود طبقا لما يقتضيه الفصل 92من م م م ت بما يكون معه الحكم الذي قضى بالتسجيل لفائدة المصرح في حقهم استنادا لهذه الشهادات حكما مخالفا للقلنون مما يتعين معه نقضه

- **المطعن الثاني: في الإفراط في السلطة**

بمقولة ان أن القاضي في المادة العقارية المتعهد بصورة أصلية له كل الصلاحيات و له أن يقوم بجميع أعمال البحث و الإستقراء و أن يسعى وفقا لما نص عليه الفصل 7 من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 1964/02/20 المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري إلى تحديد المالك الحقيقي للعقار, إلا أن ذلك محكوم بضوابط إجرائية و قانونية في حين استندت محكمة الحكم المطعون فيه لشهادة شاهد لم يقع التحرير عليه وفقا لما تقتضيه النصوص القانونية و أساسا الفصلين 92 و 94 م م م ت كما أفرطت المحكمة في السلطة حينما إعتبرت و أن هذه القطعة لا علاقة لها بموضوع المطلب و بعيدة كل البعدو مستندة لشهادة الشاهد دون اعتماد رأي فني بواسطة أهل الخبرةمما يكون موجبا لنقض و انتهى المعقبون بواسطة نائبهم الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و بنقض الحكم المطعون فيه و إحالته على فرع المحكمة العقارية بالقيروان للنظر فيه بهيئة أخرى. و إعفاء الطاعن من الخطية و إرجاع المال المؤمن إليه.

و حيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ الأستاذ ***** انه خلافا لما جاء بالجزء الأول من المطعن فإن المحكمة لم تعتمد للحكم لصالح المعقب ضده ومن معه على شهادة خطية بل تضمّن الملف شهادة شاهدين وقع تلقي تصريحاتهما بمناسبة البينة المتلقاة يوم 2024/02/12 وهما الشاهدان ***** و***** الذين أكدا تصرّف المعقب ضده ومن معه في محل النزاع دون أي منازعة من أي كان. و انه في خصوص الجزء الثاني من المطعن المتضمّن اختلاف العقار موضوع قضية الحال عن العقار الذي يملكه المعقبون فقد أجريت عديد التحريرات والأبحاث المكتبية والعينية وأجري اختبار بواسطة العون الفنّي لديوان ***** وقد تأكد الاختلاف بين القطعة 834 التي يملكها المعقب ضده ومن معه والقطعة 834 أ التي يملكها المعترضون الأمر الذي يؤكد قعود مستندات التعقيب عن النيل من وجاهة الحكم المنتقد.

و طلب نائب المعقب ضدهم رفض مطلب التعقيب أصلا إن قبل شكلا.

المحكمة

عن المطعنين لترابطهما ووحدة القول فيهما :

حيث طعن المعقبون فى الحكم المسحى عدد 74928 بوصفهم ورثه المعترض ***** الذي تم رفض معارضته و استند المعقبون فى طعنهم إلى عدم تطبيق المحكمة لمؤيداتهم بواسطه اهل الخبره فضلا عن اعتماد شهادة معرف عليها بالامضاء لشاهد

لم تقع يلقى بنته طبعا للقانون من قبل المحكمة.

و حيث اسس مورث المعقبين معارضته امام المحكمة استنادا الى عقد اسناد و قد عللت المحكمة رفضها لمعارضته بانه " يالرجوع الى عقد الاسناد يتبين ان القطعة 834أ و التي تقدر مساحتها ب6هك و 15آر قد تم اسنادها لفائدة ***** وورثة ***** بما فيهم المعترضون و و ان هذه القطعة ليس لها علاقه بموضوع المطلب و هي بعيدة كل البعد عنه و هو ما تعزز بالشهاده المعرف عليها بالامضاء فى 2014/11/25 "

و حيث ان ما ذهبت اليه محكمة الحكم المطعون فيه من رفض معارضه مورت المعقبين دون تطبيق لعقد الاسناد المحتج به من قبلهم بواسطة خبير و اقتصارها في تعليل حكمها على ان هذه القطعة ليس لها علاقة بموضوع المطلب يورث تعليلها ضعفا و قصورا

وحيث فضلا على ذلك فان محكمة الحكم المطعون فيه قد استندت في رفضها معارضة مورث

المعقبين الى شهادة معرف عليها بالامضاء من قبل شقيقه ***** فحواها ان مضمون قرار الاسناد لا يرجع بالملكية الى مورث المعقبين و هو ما يورث حكمها كذلك ضعف تعليل موجب للنقض

وحيث يتجه نقض الحكم المطعون فيه.و إحالة ملف القضية على فرع المحكمة العقارية بالقيروان لاعادة النظر فيه بهيئة أخرى

و حيث أفلح المعقبون في طعنهم واتجه إعفاؤهم من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليهم

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة رفض مطلب التعقيب شكلا في القضية عدد74111 و حجز معلوم الخطية المؤمن وقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا في القضية عدد74119 ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على المحكمة العقارية فرع القيروان لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهم.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2026/02/16 عن الدائرة المدنية الثالثة و العشرين المتركبة من رئيسها السيد ***** وعضوية المستشارين السيدتين ***** و ***** و بحضور المدعي العام السيدة ***** و بمساعدة كاتب الجلسة السيد ***** .

حرر في تاريخه