

الجمهورية التونسية

الحمد لله

وزارة العدل

محكمة التعقيب

ع78733د

تاريخه: 10-12-2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب عدد 2563 المقدم بتاريخ

06 نوفمبر 2024 من قبل الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب.

نيابة عن ***** بنت ***** محل مخبرتها بمكتب نائبتها الأستاذة ***** الكائن ب : *****.

ضد:

***** محل مخبرته لدى مكتب محاميه الأستاذ ***** الكائن *****.

و:

طعنا في الحكم الاستئنائي المدني عدد 39890 الصادر بتاريخ 2024/01/30 عن محكمة الاستئناف

ب ***** "القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون

فيه وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمهما لفائدة المستأنف ضده ب 500 د

لقاء أتعاب التقاضي و أجرة محاماة .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ

***** حسب محضره عدد 148431 بتاريخ 21 نوفمبر 2024

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 28 نوفمبر 2024 حسب مقتضيات

الفصل 185 من م م ت

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه

أصلا وحجز المال المؤمن.

وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م

م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والمؤيدات التي تضمنها الملف قيام المدعية في

الأصل المعقبة الآن بواسطة نائبتها عارضة أنها اشترت بموجب عقد بيع محل سكني فردي من باعث عقاري جميع

المحل المعدّ للسكنى والمتمثل في الشقة عدد أ 7 بالطابق الأول من العمارة المسماة إقامة ***** وان المدعى عليه المعقب ضده الآن صاحب الشقة عدد أ 3 تعمد القيام بأشغال بناء بالحديقة تتمثل في إقامة جدران من الألمنيوم ملاصقة تماما لجدران المدعية كما قام بتركيز أنابيب إضاءة على جدران منزلها طبق ما تمت معاينة بواسطة رقيم عدل التنفيذ عدد 9184 وتولت التنبيه عليه إلا أنه واصل الأشغال محدثا تغييرات جوهرية في البناء تمس من المثال الهندسي المصادق عليه وانتهت إلى طلب الإذن بتكليف خبير مختص في البناء قصد التوجه إلى بناية المطلوب ومعاينة المضرة الحاصلة للمدعية والقضاء على ضوء نتيجة الاختبار بإلزام المدعى عليه برفع المضرة وتعريمه لها بأجرة الاختبار المعدلة وأجرة المحاماة وقدرها 500 دينار وأجرة رقيم الاستدعاء للجلسة وقدرها 70 دينار. وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الابتدائي عدد 7798 بتاريخ 2018/10/11 يقضي ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وابقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتعريم المدعية لفائدة المدعي عليه بمبلغ 300 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وحيث استأنفت امدعية الحكم الابتدائي المذكور بواسطة نائبها فأصدرت محكمة الاستئناف ب ***** القرار الاستئنائي عدد 30175 بتاريخ 2019/11/19 والقاضي نضه : قضت المحكمة نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بإلزام المستأنف ضده برفع المضرة اللاحقة بعقار المستأنفة طبقا لتقرير الاختبار المؤرخ في 20 /02/2018 والمجرى من طرف الخبير *****

وتحت إشرافه وفي صورة تقاعسه في ظرف شهر من تاريخ إعلامه بالحكم فالإذن للمستأنفة بالقيام بالأشغال اللازمة على نفقتها الخاصة ولها حق الرجوع بها على المستأنف ضده ، وإعفاؤها من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده وتعريمه لفائدتها بستمائة دينار 600.000 د لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة عن الطورين ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

فعقبه المستأنف ضده بواسطة نائبه فأصدرت محكمة التعقيب القرار التعقيبي عدد 47291 بتاريخ 2022/09/14 الذي قررت فيه قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب ***** لإعادة النظر فيها بمهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه . "

وحيث تولت المستأنفة بواسطة نائبتها إعادة نشر القضية من جديد لدى محكمة الاستئناف ب ***** وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الاستئناف بوصفها محكمة إحالة القرار الاستئنائي المشار إليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا فتعقبته المستأنفة بواسطة نائبها استنادا إلى المطاعن التالية:

مستندات التعقيب

المطعن الأول : ضعف التعليل

قولاً أن محكمة القرار المنتقد اعتبرت انه لا يكفي أن يكون الضرر مباشر بل يجب أن يتجاوز الحدّ الاعتيادي لا سيما و أن المشرع حمّل واجبا هاما على الجار وهو تحمل الأضرار المألوفة وممكنه في نفس الوقت من القيام برفع ما يجاوز ذلك .."

وانه لا جدال أن تقييم كون الأضرار مألوفة أم لا ترجع إلى الخبراء التقنيين في الميدان ولا ترجع إلى اجتهاد المحكمة لما لذلك التقييم من تداعيات على مال الطلب .

وأنه ورجوعا إلى تقرير الاختبار فإن الإحداثيات التي أقامها المعقب ضده تتمثل في تسقيف جزء من الحديقة الشمالية مساحته 20 م بهيكل من الألمنيوم والبلور يربط كتلة البناء والسياج الخارجي المتاخم لمجال السكة الحديدية كما تم تسقيف جزء من الحديقة الغربية مساحته 21 م بهيكل من الألمنيوم والبلور يربط بين كتلة البناء والسياج.

المطعن الثاني تحريف الوقائع

قولاً أن المحكمة الاستئناف اعتبرت أن المضرّة انبنت على مجرد مخالفة بناء المستأنف ضده للنظام الداخلي للإقامة فلا يمكن بوجود مضرّة على معنى الفصل 99 من م اع .

وان في ذلك تحريف صارخ للوقائع ضرورة أنّ المعقب ضده لم يخالف البناء بل غير بصفة جذرية لا فقط الناحية الجمالية للمجمع بل بصفة أصلية بتوليه تسقيف جزء من الحديقة التي لم تعد متنفسا للأجوار في مخالفة صارخة لنظام الاشتراك في الملكية في فصله العاشر مما جعل شقة المعقبة أقل أمان وسلامة واستعمال جدرانها لتثبيت فانوسي إضاءة قوي علاوة على الأضرار للزينة الخارجية للعمارة وهيكلها الخارجي.

وعلاوة على ما تضمنه تقرير الاختبار فإن أعوان البلدية ***** قاموا بمعاينة جميع الخروقات التي تولاهها المعقب ضده باستيلائه على مساحة من ملك المشترك بوضعه قطع من الألمنيوم على مستوى شبائيك الشقة أ 7 لمالكها ***** ووضع عدد 06 ميازيب تصب مباشرة على ملك الغير مما ألحق ضررا على جمالية الإقامة في مخالفة تامة لكراس شروط الإقامة لينتهي للقول بأن كل ذلك تمت معانيته من قبل فريق الشرطة البيئية يوم غرة أوت 2018.

وأن محكمة القرار المنتقد لما عللت حكمها بأن القانون يشترط لحماية الجار وجود مضرّة شخصية ومحققة وليست افتراضية تكون قد حملت الفصل 99 من م اع ما لم يتضمنه ضرورة أن اختيار المعقبة لشقة بالطابق الأول تعلق حديقة خاصة كان حرصا على راحتها باعتبارها امرأة تعيش وحدها وان إقامة بناء وتسقيفه جعل الولوج إلى شقتها أمرا سهلا وذلك في حد ذاته من شأنه أن يكدر راحتها ويضر بصحته حتما علاوة على كلّ الاعتداءات التي تولاهها المعقب ضده لتجهيز ما أقامه بالتجهيزات الضرورية و التي جاء عليها تقرير الاختبار .

الردّ على مستندات التعقيب

حيث لاحظ نائب المعقب ضده أن النتيجة التي توصل إليها الخبير في الاختبار سند القيام بحصول المضرة بسبب سهولة إمكانية الوصول إلى فتحات الشقة المعقبة يدخل ضمن باب الاحتمال وليس الجرم كما أن تركيز المعقبة على الخوف من السرقة هو أمر غير ثابت باعتبار أن الإقامة محروسة وبها كاميرات هذا مع الملاحظة وإن الفترة الزمنية ما بين تاريخ نشر المعقبة لدعواها أمام الطور الابتدائي وهذا التاريخ والتي تناهز ما يقارب الثمانية سنوات لم تحصل فيها أية واقعة سرقة في هذا الخصوص.

وأن تقدير المعقبة للمضرة من قبيل سهولة إمكانية الوصول إلى فتحات شقتها هي مضرة افتراضية محتملة وفي ذلك مخالفة لأحكام الفصل 99 من ماع الذي يقتضي أن تكون المضرة حقيقية وثابتة وليس افتراضية أو محتملة. وأنه لم تتوفر في دعوى المعقبة أي حالة من مضار الجوار لطلب الرفع على معنى مقتضيات الفصل 99 من ماع وخاصة ثبوت عدم الكشف على عقار المعقبة كذلك عدم حجب الشمس عنه وبالتالي انعدمت أية صورة من صور الضرر الثابت.

وان اجتهد محكمة الأصل من المسائل الموضوعية التي لا تخضع لرقابة محكمة التعقيب كما أن الحكم الاستثنائي كان مبررا تبريرا قانونيا صحيحا وسليما ومستمداً من له أصل ثابت.

المحكمة

عن المطعين معا لترابطهما واتحاد القول فيهما.

حيث ولئن كان من المستقر عليه أن استقرار الوقائع ووضعها في إطارها القانوني الصحيح لإصباح حكم القانون السليم عليها يعدّ من المسائل الموضوعية التي تستقل بها محكمة الأصل إلا أنه من المتعين أن يكون تكييفها لتلك الوقائع والاستخلاصات المترتبة عنه قائمة على تعليل مستساغ ومطابق للقانون.

وحيث يتبين من أسانيد القرار المطعون فيه أن المحكمة مصدرته انتهت إلى عدم ثبوت المضرة بمقولة أنها انبنت على مجرد مخالفة الإحداثيات المشتكى منها للنظام الداخلي للإقامة وأن الخبير لم يبرز مظاهرها كما أن تحقيقه لتسهيل تلك الإحداثيات عملية الولوج لشقة الطّاعة وإمكانية سرقتها تأسس على الافتراض ولا على المضرة المحققة وأنه لا يمكن القيام بإزالة الضرر الناشئ عادة عن المجاورة التي لا محيص عنها إذا لم تتجاوز الحدّ الاعتيادي. وحيث اقتضى الفصل 99 من ماع أنه للأجوار حق القيام على أصحاب الأماكن المضرة بالصحة أو المكدره لراحتهم بطلب إزالتها أو اتخاذ الوسائل اللازمة لرفع سبب المضرة والرخصة المعطاة لأصحاب تلك الأماكن ممن له النظر لا تسقط حقّ الأجوار في القيام.

وحيث إنه من الواضح من النصّ المذكور أن عنصر تكدير الراحة بوصفه أحد أوجه المضرة ورد مطلقا ليشمل كلّ ما من شأنه أن يعكر صفو حياة الجار أو ينغص عليه العيش الهادئ بسبب ما ينسب لجاره من أفعال أو ينشأ عن أماكن تابعة له من إزعاج ونيل من راحة الغير ويمكن أن يتجسّد بالأثر في أحاسيس داخلية مختصة بذات الشخص تختلج كيانه تمنعه من راحة البال بسبب التصرف الضار المشتكى منه.

وحيث وتنزيلا للمعطيات الانفة الذكر على وقائع النزاع فإن إمكانية تعرض شقة الطاعنة للسرقة باعتبار تسهيل الإحداثيات المتداعى في شأنها لمسار الولوج إليها ولئن كان أمرا احتماليا إلا أن تكدير الراحة الناجم عنه محققا وثابتا لما يبعثه ذلك الاحتمال من خوف مستمر كامن داخل المعقبة جرّاء شعورها بانعدام الأمان والخطر المحدق بها تبعا لذلك لا سيما إزاء ما تمسكت به من انفرادها بالعيش لوحدها واختيارها قصدا لشقتها تعلو حديقة للحدّ من خطر السرقة.

وحيث وفضلا على ذلك فإن تصنيف محكمة الأصل للمضرة موضوع النزاع باعتبارها من فئة الأضرار التي لا محيص عنها والغير قابلة لطلب الإزالة وفقا للفصل 100 من م اع يتجافى مع ما ثبت من تحقيقات الاختبار ومظروفات الملف من تأتي المضرة من احداثات مخالفة للفصل 10 من نظام الاشتراك في الملكية المتعلق بالإقامة الشاملة لحلّ النزاع.

وحيث وفي هذا السياق فإن المضرة التي لا محيص عنها والتي يتعين على الجار تحملها هي الناجمة عن التعايش الاجتماعي المشترك بمتطلباته العادية وما ينجرّ عنه أحيانا من مظاهر الضرر شريطة التقيد بالنسبة المغتفرة التي لا تتجاوز حدّ الاحتمال ولا يرد في مجال التصور انصراف نية المشرع إلى إلزام الجار بتحمل أفعال جاره المخالفة صراحة لقواعد القوانين والتراتيب والتي آلت في النزاع الماثل إلى حرمان الطاعنة من مواصفات الأجزاء المشتركة التي عولت عليها عند شراء محلّها فضلا على تغاضي المحكمة عما تضمنه الاختبار من استعمال المعقب ضدّه لجدران شقتها لتثبيت فانوسي إضاءة قوية وتكسير أجزاء صغيرة أسفل الزينة الخارجية لشقتها عند تثبيته لقنوات الغاز . وحيث يحصل مما تقدّم بيانه أن قضاء محكمة الأصل قد تأسس على خطأ في تكييف الوقائع وضعف في التعليل في علاقة بمهية الضرر ومداه مع ما ترتب عن ذلك من سوء تطبيق الفصلين 99 و 100 من م اع فعرضت قرارها من أجل ذلك للنقض.

ولذا وهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف ب ***** لتنظر فيه بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها.

وصدر القرار بحجرة الشورى يوم الأربعاء 10 ديسمبر 2025 عن الدائرة المدنية برئاسة السيدة *****

وعضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبمحضر المدعي العام السيد *****

وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه