الجمهوريّة التّونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب **الحمد لله،**

القرار عدد 78851

تاريخه: 10 فيفري 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه *** والمرسم تحت عدد ***.

في حق: ****، مقرّها ***، محلّ مخابرتها بمكتب محاميها الأستاذ *** الكائن ****.

ضدّ: 1. ****،

2. ****، مقرّهما ****.

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 28462 الصادر بتاريخ 5 جوان 2024 عن محكمة الاستئناف *** القاضي نهائيا بقبول الاستئناف والإدخال شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفة بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بتاريخ 27 نوفمبر 2024 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***حسب رقيمه عدد 12522 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 2 ديسمبر 2024 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغه القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل، المعقبة الآن، لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ***، عارضة بواسطة محاميها الأستاذ *** أنّه قد استقر على ملكها جميع البيت غربية المفتح بدور السكن في الحوش الكائن *** حسب عقد القسمة الرضائية المؤرخ

في2006/11/18ووفق عقد التخصيص المؤرخ في 2006/11/24 المضافين، وتم الاتفاق صلب عقد القسمة على إبقاء بعض الأجزاء من الحوش مشتركة وهي ساحة أمام الدور المذكور مساحتها 219 م م والطرق والمداخل المؤدية للحوش وكذلك بقيت الفسقية الملاصقة للحوش مشتركة بين جميع الورثة، وعمد المطلوبان، المعقب ضدّهما الآن، إلى الاستيلاء على أغلب الأجزاء المشتركة من الحوش المذكور وإحداث تغييرات هامة به وتعمدا إلغاء المدخل القبلي المفتح على الفسقية المشتركة والاستيلاء على المقصورة الثانية الفاتحة حاليا على الجوف من ساحة الحوش والاستيلاء على جميع ساحة الحوش وذلك بحفر ماجل بجل مساحتها، وفي إطار الاحداثات التي قاما بها لم يتم احترام مسافة التراجع القانونية المستوجبة قانونا، فتولت المدعية معاينة كل تلك الاخلالات والتجاوزات طبق ما يثبته محضر المعاينة عدد 42262 المجرى بتاريخ 2020/10/3بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ *** واستصدار إذن على عريضة بتاريخ 2020/11/11تحت عدد 158430 تم بموجبه تكليف الخبير المعماري السيد *** لمعاينة جملة الأضرار اللاحقة بعقارها وتقدير قيمة المضرة وطرق رفعها، وأنهى الخبير المنتدب نتيجة أعماله مقرا بعدم شرعية الاحداثات والاستيلاءات التي أتاها المدعى عليهما وأن تلافي تلك التجاوزات والأضرار لا يتم إلا بإزالة كل الاحداثات التي قام بها المدعى عليهما وإرجاع الحال الى ما كان عليه، مقدرا قيمة تلك الأضرار بألف وخمسمائة دينار، لذا واستنادا لأحكام الفصل 99 م ا ع طلب القضاء بإلزام المطلوبين بإزالة البناءات والإحداثات والأضرار المبينة صلب تقرير الخبير وإزالة المضرة اللاحقة بالعقار في أجل شهر من تاريخ اعلامهما بالحكم وفي حال رفضهما إتمام ذلك فالإذن للمدعية بإتمامها ولها حق الرجوع بها عليهما وتغريمهما بالتضامن لفائدة المدعية بـ:

1.ألف وخمسمائة دينار بعنوان قيمة اضرار مادية مباشرة.

2.عشرون ألف دينار بعنوان ضرر معنوي.

3.127 دينار أجرة محضر المعاينة.

4. 508.500 د أجرة الاختبار

5. 500دينار بعنوان أتعاب محاماة عن الإذن على العريضة عدد 158430.

6.أجرة رقيم الاستدعاء للجلسة وألفي دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 5724/21 بتاريخ 2021/12/13 القاضي ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائمة بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتغريم المدعية لفائدة المدعى عليهما بخمسمائة دينار (500د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

فطعنت فيه المدعية في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعنت فيه المستأنفة بالتعقيب ناعية عليه ما يلي:

المطعن الأول: سوء التعليل المؤدي الى خرق القانون:

قولابأنّه من الثابت أنّ المعقبة قد احترمت القانون وأساسا الفصلين 70 و71 م م م ت وبينت سندها القانوني طبق القانون ويكون من واجب محكمة الأصل فصل النزاع لا انكار الحق والتعليل باختلاف السند القانوني، ذلك أن دعوى الحال تدخل في اختصاص المحكمة الابتدائية بقوة القانون سواء كان السند فيها الفصل 99 م ا ع أو الفصل 62 م ح ع وبذلك فإن محكمة الأصل تكون ملزمة بالفصل في النزاع لا التعلل باختلاف السند، وبينت دفوع المعقبة المثارة لدى محكمة الحكم المطعون فيه بأن الضرر اللاحق بها وبعقارها يستوجب التصدي له والزام المعقب ضدّهما برفعه وان دور القضاء رد الحقوق لأصحابها لا إيجاد المخارج للتفصي من الالتزامات وتأييد الضرر، وجانبت محكمة الحكم المطعون فيه ومن قبلها محكمة البداية الصواب لما قضت برفض الدعوى واعتبرت ان الأساس للقيام مختلا واعتبار الفصل 62 من م ح ع هو الأساس القانوني الصحيح للقيام باعتبار وان المدعي عليهما صفتهما شركاء في الملك مع المدعية وليس بأجوار لها، وسبق للمعقبة وللخبير المنتدب أن فصل بين الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة بكل طرف وبين موضع الضرر، وأن تعليل محكمة الحكم المطعون فيه باختلاف سند القيام ما بين الفصلين 99 م اع و62 م ح والانتهاء إلى رفض الدعوى بناء على ذلك انما يعد من مظاهر إنكار العدالة خاصة انها انتهت إلى القول بوجود الضررالناجم عما قام به المعقب ضدهما وهو ما يستشف من خلال تعليلها المضمن بحكمها "وحيث أن استيلاء المستأنف ضدهما على الأجزاء المشاعة"، وتتمتع المعقبة بصفة الشريك للمستأنف ضدهما فقط في الأجزاء المشتركة في حين انها تتمتع بصفة الجار بالنسبة لهما في الأجزاء الخاصة بها في عقارها المفرز والمتمثلة في البيت غربي المفتح مثلما هو مجسم بالمثال الهندسي المضمن بتقرير الاختبار المؤرخ في 2020/11/30وأن ما قام به المستأنف ضدهما من تغييرات في الأجزاء المفرزة الملاصقة لعقارها أضر بها في عقارها المفرز وهذا ثابت بتقرير الاختبار المعد من قبل الخبير السيد *** بتاريخ 2020/11/30، وأنّ العبرة بالضرر الحاصل لعقار المعقبة لتحديد السند القانوني، وأن دعوى رفع المضرة هي دعوى مردها الضرر اللاحق بعقار مجاور من جراء أفعال أجوارها، وأقرّت المحكمة بوجود الضرر، وأن صفة الجار منطبقة على المعقبة في أجزائها المفرزة، وأن الإحداثات المقامة من قبل المستأنف ضدهما أضرت بعقارها المفرز فحجبت الهواء عنها وكان على محكمة الحكم المطعون فيه البحث عن ذلك والجواب عن دفوع المعقبة ومناقشتها بخصوص ذلك الا انها تجاهلتها دون موجب، واعتبرت محكمة التعقيب في قرارها التعقيبي المدني عدد 52184 المؤرخ في 2018/10/1 "استقر الفقه والقضاء على ان حصر المحكمة للوقائع يكون عن طريق ما يدلي به الخصوم من حجج ومؤيدات فتعمل المحكمة اجتهادها في تقدير تلك الأدلة وترجح بينها وتأخذ من الدليل ما تراه منتجا في الدعوى مؤثرا في تحديد وجه الفصل في النزاع في التزام بحدود سلطتها على الملف في غير إفراط أو تقصير ..."،

وأوجب الفصل 123 م م م ت ابراز مقالات الخصوم وتضمين الحكم المستندات الواقعية والقانونية وتعليله بما له اصل ثابت بأوراق القضية تعليلا مستساغا ينتهي إلى فصل النزاع ويطابق الواقع والقانون ويمكن المحكمة من إيصال الحقوق لأصحابها الا ان محكمة الحكم المطعون فيه في ملف الحال خالفت كل تلك الشروط وثبت خلو تعليلها من بيان دفوع ومستندات المعقبة والرد عليها، ويكون من واجب محكمة الأصل استعراض وقائع القضية وادلتها والتي تأتي على طبيعة النزاع وتكييفها التكييف السليم المنطبق الذي ينتهي الى حسن تطبيق القانون وفصل النزاع وانهاء الخصومة، وأن واجب محكمة الأصل فصل الخصومات بعيدا عن البحث في انطباق السند القانوني أو عدم انطباقه باعتبارها تتعهد بالوقائع والأدلة فيها ولها أن تكيف الدعوى وتعطيها الوصف المنطبق عليها وان تفصل في اصل الحق فترجيح الحق يبقى قائما مقدما عن كل تبرير أو تعليل يلغي الحق أو يؤدي الى انكار العدالة، وتتعهد المحكمة بأوراق الملف والوقائع ولها ان تكيف الدعوى التكييف السليم وان تفصل في الدعوى طبقا للقانون وارتباطا بالوقائع والأوراق المضمنة به وإعطاء الدعوى السند اللازم لها وان تفصل فيها، وأن محكمة التعقيب بوصفها محكمة القانون لها ان تبسط رقابتها على حسن وسلامة تطبيق القانون من محكمة الأصل، ويتجلى من خلال عدم تناول محكمة الحكم المطعون فيه لدفوع المعقبة وعدم إبرازها الأسباب التي انتهت بها الى القول بأن دعوى الحال لا تعد ولا تدخل في اطار دعوى رفع مضرة تكون محكمة الأصل قد أساءت التعليل وخالفت القانون.

المطعن الثاني: هضم حقوق الدفاع والافراط في السلطة:

قولابهضم محكمة الحكم المطعون فيه حقوق الدفاع وإفراطها في السلطة لما سايرت محكمة البداية في قضائها برفض الدعوى ولم تعلل حكمها تعليلا سليما مؤسسا على أسانيد قانونية مدعمة واكتفت بتعليل مقتضب مبهم متضارب يخالف بصورة جلية الفصل 123 م م م ت،وأن إقرار محكمة الأصل بالأمر ونقيضه وعدم ترتيب النتائج المنجرة عن ذلك يمثل سوء التعليل لمساسه بالفصل 123 م م م ت يوجب نقض الحكم المطعون فيه، ذلك أن محكمة الحكم المطعون فيه سقطت في التضارب البين لما انتهت الى القول "وحيث ان استيلاء المستأنف ضدهما على الأجزاء المشاعة لا يدخل في إطار دعوى رفع المضرة وهي النتيجة السليمة التي انتهت اليها محكمة البداية واتجه اقرار قضاءها في ذلك "ذلك انها تقر بصورة حاسمة على حصول الاستيلاء وتتجاهل تحقق المضرة المنجرة عن ذلك الفعل الضار،فتكون محكمة الحكم المطعون فيه، من خلال تعليلها المقتضب غير المؤسس على عناصر قانونية مرتبطة بأوراق الملف قد أفرطت في السلطة وسعت للبحث عن مخارج ودفوع لم تتم اثارتها من المطلوبين في الأصل مطلقا مما يجعلها غير محقة في ذلك وخرجت عن باب الحياد الذي نص عليه المشرع في الفصل 12 م م م ت، وأن عدم بيان الاختلاف في تكييف دعوى الحال والاكتفاء بالقول بوجود التقارب بين مفهوم الشغب والاستبداد بالمشترك والمضرة دون إبراز مقومات كل مؤسسة قانونية على حدة وبيان انطباقها من عدم انطباقها على وقائع

ملف الحال يعد من قبيل الافراط في السلطة وسوء التعليل يورث حكمها الضعف، واعتبرت محكمة التعقيب في القرار عدد 18/87053 الصادر بتاريخ 2020/2/17"ان الفصل 123 م م م ت اوجب تعليل الأحكام باعتباره أمرا جوهريا لصحتها ولا يعتبر الحكم قانونيا إلا إذا شمل كافة عناصر القضية وأدلتها وكان مجيبا عن الدفوع الجوهرية التي لها تأثير على وجه الفصل والرد عليها بصورة تمكن محكمة التعقيب من ممارسة سلطتها الرقابية ويقتضي ذلك ابراز المحكمة ما يفيد انها اطلعت على كل وقائع القضية وجميع المستندات والأوراق المقدمة فيها كما عليها بيان ما أقنعها وجعلها تتخير المنهاج الذي سلكته لتقدير ادعاءات وأوجه دفوعات الخصوم حتى تتمكن محكمة التعقيب من مراقبة سلامة تطبيق القانون ولا يكون التعليل كافيا وكفيلا بان يحقق المقصود منه الا اذا وقعت الموازنة بين الادلة المقدمة وتناول اقوال طرفي التداعي ودفوعهما بالدراسة والتعليل دون الاكتفاء بمطلق الاسباب فاذا أقامت قضائها على غير المقاييس المبينة اعلاه كان حكمها معيبا ومستوجبا للنقض"، وتكون محكمة الحكم المطعون فيه بذلك قد هضمت حقوق الدفاع وأفرطت في السلطة.

وانتهى نائب المعقبة على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه

مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما وترابطهما ووحدة وجه القول فيهما:

حيث تأسست المطاعن المثارة على عدم وجاهة موقف محكمة الموضوع بدرجتيها من النزاع وتخلّيها عن النظر فيه بدعوى عدم انطباق أحكام الفصل 99 من مجلة الالتزامات والعقود المتعلق بمضار الجوار عليه.

وحيث للمحاكم الابتدائية ولاية عامّة للنظر في جميع الدعاوى والنزاعات المدنية عدى ما أسند لغيرها بمقتضى نصّ خاصّ كيفما اقتضته أحكام الفصل 40 من مجلّة المرافعات المدنية والتجارية.

وحيث انبنى قيام المدّعية في الأصل في إلزام المدّعى عليهما بإزالة البناءات التي أحدثاها بالمنابات التي بقيت مشتركة بين المستحقين في العقار الذي تمّت قسمته رضائيا بين مستحقيه ورفع المضرّة الناشئة عنها، على استيلائهما على تلك الأجزاء وتغيير معالمها وتسببهما بذلك في مضرّة لها.

وحيث لا جدال في ما لمحكمة الموضوع من سلطة التعهّد بالوقائع المعروضة عليها وتكييفها التكييف القانوني الملائم لها بما في ذلك تحديد السند القانوني المنطبق عليها باعتبار أنّ تلك الأعمال من صميم عمل القضاء، فطالما قد انبنى قيام المدّعية في الأصل على استحواذ المدّعى عليهما في الأصل على الأجزاء التي بقيت مشتركة من العقار موضوع النزاع بعد قسمته رضائيا بين مستحقيه وإحداث بناء عليها دون إذنها أو رضاها فإنّ ذلك ممّا يجعل حقّها في مطالبتهما بإزالة ما أحدثاه ورفع المضرّة الناشئة عن ذلك قائما، ولا تأثير لاستنادها إلى أحكام الفصل 99 من

مجلة الالتزامات والعقود بعريضة افتتاح دعواها على وجه الفصل في النزاع، مادامت قد حدّدت السبب المؤسس عليه القيام وما يترتّب عن تصرّف الشريك في الملك المشترك واستغلاله رغما عن إرادة بقيّة الشركاء، فلا يعيب وصفها تلك الأضرار اللاحقة بها بمضار الجوار مناط الفصل 99 م ا ع قيامها ولا يحول دون نظر المحكمة في دعواها وإضفاء الوصف الملائم لتصرّف المعقب ضدّهما وما ينجرّ عن ذلك من حقوق لبقيّة المستحقين ومنها الحق في إزالة الإحداثات المتظلّم منها وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه رفعا للمضرّة الناشئة عنها ومنها المساس بحقّهم في الانتفاع بالمنابات التي بقيت مشاعة واستغلالها في ما أعدت إليه، طالما أنّ ذلك ممّا ينضوي في إطار الاختصاص الحكمي للمحكمة الابتدائية، ولا يحول الأساس القانوني للقيام دون تفعيل المحكمة لدورها الاستقصائي في تحقيق الدعوى وتكييفها التكييف القانوني السليم والبتّ فيها على ضوء ذلك.

وحيث يستشفّ ممّا تقدّم أنّ محكمة الموضوع بدرجتيها قد تخلّت عن دورها الأساسي في فصل الخصومة المرفوعة إليها، وانتبذت موقفا سلبيا بما أورث قضاءها قصورا في التعليل وهضما لحقوق الدفاع، بما يجعل المطعنين المثارين حريّين بالقبول لوجاهتهما، ويتعيّن لما تقدّم نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث أفلحت الطاعنة في طعنها ويتجه إعفاؤها من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف *** لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 10 فيفري 2026عن الدائرة المدنية الثانية المتألفة من رئيستها السيدة *** والمستشارين السيدة *** والسيدة *** بمحضر المدعي العام السيد ****ومساعدة كاتب الجلسة السيد ****.

وحرر في تاريخه