الجمهوريّة التّونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب **الحمد لله،**

القرار عدد 78877

تاريخه: 10 فيفري 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ***** ***** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب***** بتاريخ 11 نوفمبر 2024 والمرسم تحت عدد 804/24.

في حق: شركة "*****" في شخص ممثلها القانوني، مقرّها ب.*****

ضدّ: ***** بن ***** *****، مقرّه ب***** *****، .*****

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 66707 الصادر بتاريخ 13 مارس 2024 عن محكمة الاستئناف ب***** القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنفةبالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليها وتغريمها في شخص ممثلها القانوني لفائدة المستأنف ضدّه بخمسمائة دينار (500د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 19 نوفمبر 2024 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** ***** حسب رقيمه عدد 23311 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 29 نوفمبر 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 ورفضه أصلا.

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 المدعي في الأصل، المعقب ضدّه الآن، لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب*****، عارضا بواسطة

محاميه الأستاذ ***** ***** حينها أنّه قد استقرّ على ملكه جميع قطعة الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 37847 ***** والكائنة بعمادة ***** ***** معتمدية ***** ولاية ***** والتي تمسح قرابة 02 هكتار و59 ارا و01 صنتيار مثلما هو ثابت من الرسم العقاري المضاف والمتكون من القطع عدد 60 و110 و117، وعمدت المدعى عليها، المعقبة الآن، الى مشاغبته في عقاره وذلك بإقامة وتركيز عمود لالتقاط الذبذبات، وجنت أرباحا طائلة جراء تركيز ذلك العمود، وتم تكليف الخبيرفي الحسابيات السيد ***** ***** بموجب الإذن عدد 2018/1970 الصادر عن المحكمة الابتدائية ب***** بالتوجه الى محل النزاع وتشخيصه حدا وموقعا ومساحة ومحتوى وتقدير القيمة الكرائية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 37847 ***** الكائن بعمادة ***** ***** معتمدية ***** ولاية ***** عن الفترة الممتدة من غرّة جانفي 2013إلى غاية موفى نوفمبر 2017، فقدّر بموجب تقريره المضاف قيمة المضرة الحاصلة والخسارة التي تكبدها المدّعي جراء استغلال عقاره دون رضاه عن الفترة المذكورة بـ 17.700.000 دينار، واستنادا لأحكام الفصلين 82 و83 م اع،طلب الحكم بإلزام المدّعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدّعي المبالغ التالية:

.1سبعة عشر ألف وسبعمائة دينار القاء أصل الدين المتخلد بذمتهايضاف له الفائض القانوني من تاريخ الحلول إلى تاريخ الخلاص التام النهائي.

38.030 .2دينار لقاء محضر الاعلام بالإذن عدد 2018/1970

300 .3دينار لقاء أجرة المحاماة عن الإذن المذكور

380 .4دينار لقاء أجرة الاختبار.

1000 .5دينار لقاء أجرة المحاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 507/20 بتاريخ 7 جوان 2021 القاضي ابتدائيا بإلزام المدّعى عليها بأن تؤدي للمدّعي المبالغ المالية التالية:

.1سبعة عشر ألف وسبعمائة دينار(17700.000د) بعنوان غرامة استغلال عقار.

.2ثمانية وثلاثون دينار ومليم030ـات (38.030د) لقاء محضر الإعلام بالإذن عدد 2018/1970

.3مائة وخمسون دينار (150د) لقاء أتعاب المحاماة عن استصدار الإذن على عريضة

.4ثلاثمائة وثمانون دينار (380د) أجرة الاختبار.

.5أربعمائة دينار (400د) أجرة محاماة عن التداعي الحالي وحمل المصاريف القانونية على المدّعى عليها.

فطعنت فيه المدعى عليها 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: تحريف الوقائع والخطأ في تطبيق القانون:

قولا بدفع المعقبةبالطور الابتدائي والاستئنافي بأنّ الدعوى مضطربة فتارة يدعي القائم بها تعرضه لمضرة من جراء أفعالها ولخسارة تكبدها جراء استغلال عقاره دون رضاه وتارة أخرى لقاء أصل الدين المتخلد بذمتها مستندا في ذلك الى تقرير اختبار للخبير ***** *****، وإضافة لتجاهل المحكمة ذلك الدفع انخرطت بدورها في الاضطراب وقضت بما لم يطلبه المدعي عندما ألزمت المعقبة بدفع مبالغ مالية هامة بعنوان غرامة حرمان وهو ما لم يطلبه المدعيإذ طلب في عريضة دعواه بإلزام المعقبة بان تؤدي لهسبعة عشر ألف وسبعمائة دينار لقاء أصل الدين، وتكون المحكمة بذلك قد قضت بما لم يطلبه الخصوم، ومن جهة أخرى فإن الدفع باضطراب الدعوى في طريقه باعتبار انه لا وجود لدين بين الطرفين فكان تحرير الطلبات في غير طريقه إذ يستوجب الحديث عن أداء دين وجود التزام ومعاملة بين الطرفين،وإضافة لذلك فإن محكمة البداية استندت في حكمها الى تقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير ***** ***** بموجب إذن على عريضة، وأن طلبات المدعي في الإذن على العريضة تتعلق بتقدير القيمة الكرائية للعقار موضوع الرسم العقاري، وأقرّ المدعي نفسه بأنه لم يتول كراء عقاره للمعقبة ومؤيداته المدلى بها تؤكد ذلك أيضا، وأن الاختبار وخلافا لطلب المعقب ضدّه لم يشمل جميع العقار موضوع الرسم العقاري بل على جزء يسير (30م)، وعليه فإن قيمة غرامة الاستغلال تفرق عن قيمة الكراء وهو ما تجاهلته محكمة البداية، ولم يكن الاختبار كذلك في طريقه باعتبار عدم موضوعية قيمة الاستغلال لبعض الأمتار في أرض فلاحية وفي الريف وبالتالي لم يتأسس التقييم على أسس ومعطيات صحيحة بدليل ان السيد الخبير ذكر حرفيا في الخصوص "وحسب الاسترشاد لدى أصحاب المهنة في ميدان الاتصالات أمكن لنا أن نستنتج بأن تركيز وإقامة قاعدة لالتقاط الذبذبات على أرض فلاحية بمعين كراء سنوي قدره 3600د بحساب 300 دينار في الشهر، وللعلم فإن المحطة لا تشتغل منذ مدة طويلة، وأن الاجتهاد يستوجب إبراز العناصر التي اعتمدها الخبير لتقدير القيمة حتى يكون اجتهاده مبنيا على اعتبارات منطقية مقبولة لا يشوبها الاعتباط في التقدير، ويؤكد الفصل 107 من م ا ع على ان قواعد التعويض تخضع الى ضوابط قانونية من ضمنها التعويض في حدود الضرر متى ثبت ذلك لا أكثر ولا أقل حتى لا ينجر عنه إثراء بدون سبب ومن ثم يستلزم الأمر اعتماد عناصر تقدير موضوعية وثابتة، إلاّ أنّ المحكمة وفي حيثياتها استندت الى الفصلين 268 و269 من م إ ع واعتبرت ان المدعي اثبت وجود الالتزام ولم تثبت المدعى عليها انقضاؤه او عدم لزومه لها عملا بالفصل 421 من ا ع وعليه أضحى الدين ثابتاوالحال أنّه ليس هنالك التزام من أصله وبالتالي ليس هنالك دين ولا تأخير في الأداء ولا مماطلة فتكون المحكمة والحالة تلك قد أساءت استعمال الأسانيد القانونية وهو في واقع الحال اخراج الدعوى عن مسارها والتطويح بها بعيدا عن بيئتها وحشرها فيما لا يتجانس مع طبيعتها، وتباعا يكون كذلك القضاء بإلزام المطلوبة بأداء الفائض القانوني في غير طريقه كما ان المطالبة

سقطت بمرور الزمن، وأن المحكمة نفسها مرة تتحدث عن القيمة الكرائية ومرة عن غرامة استغلال، وتغاضت محكمة البداية عن دفوعات المعقبة وهضمت حقها وكان تبريرها لما قضت به ضعيفا ومجانا للصواب، وتبنّت محكمة الاستئناف ما ذهبت اليه محكمة البداية وانحازت الى المعقب ضدّه مخالفة بذلك مقتضيات الفصل 12 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية الذي يؤكد على انه ليس على المحكمة تكوين أو إتمام أو إحضار حجج الخصوم، وأساءت محكمة القرار المنتقد تطبيق هذا الفصل وأثارت من تلقاء نفسها أمرا لا يهم النظام العام، في حين دأب فقه قضاء محكمة التعقيب على اعتبار انه على الاطراف المتنازعة اثبات ادعاءهم وليس للمحكمة أن تقوم بأي سعي لتكوين أو اتمام او احضار حجج الخصوم، وقد أكّد المعقب ضدّه نفسه أنه ليست هنالك أي علاقة تعاقدية بينه وبين المعقبة بل زعم انها تعمدت استغلال عقاره بتركيز عمود التقاط الذبذبات دون موافقته وكانت قد بيّنت أنّها لم تستغل عقار المعقب ضدّه العمود إذ انها وضعت في البداية العمود بإذن من السلط ثم ولما تعرض المعقب ضدّه لذلك ترك العمود وانسحبت المعقبة، وأن قراءة المحكمة للوضعية لم تكن سليمة واعتمدت على معطيات غير صحيحة وعلى ملاحظات الخبير الذي ليس له صلاحية اثبات ما ادعاه، ويتحصحص مما تقدم أن تمحيص مؤيدات الدعوى بما فيها تقرير الاختبار وتقدير الأدلة واستخلاص النتائج منها من مشمولات محكمة الاساس شريطة ان يكون ذلك غير مجانب لما يأمر به القانون في اتجاه معين ولا مؤد لاستنتاج نتائج غير صحيحة ولا بد من اخذ الحالة الحقيقة في الاعتبار وترتيب الاثار القانونية المترتبة عن ذلك .

المطعن الثاني: ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع وخرق القانون:

قولا بأنّ ما قضت به محكمة القرار المنتقد غير متجه ولم يكن تعليلها لحكمها مستساغا ذلك انه يعاب على محكمة القرار المنتقد التغاضي عن المعطيات الهامة المؤثرة على وجه الفصل في القضية، ودأب فقه القضاء ومحكمة التعقيب على اعتبار انه لا يمكن الفصل في النزاع الا بقول ما يقتضيه القانون وهو من أوكد الواجبات المحمولة على المحكمة التي يتمثل دورها في التثبت من الأسانيد الواقعية والقانونية للطرفين وما يقول القانون فيها مع التزام الحياد التام والتأويل الخاطئ وهو ما اتجهت نحوه محكمة البداية وأيدتها في ذلك محكمة الاستئناف مما أورث حكمهاخرق القانون وضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع، ذلك أنه لا خلاف في ان اعمال الخبرة لا تقيد المحكمة غير أن ذلك مشروط بالتعليل المستساغ الذي له اصل ثابت بأوراق الملف من ذلك التحرير على الخبير في ما غمض من اعماله وفيما وجه له من نقد وعيوب من الطرف المقابل للنزاع أو الإذن بإعادة الاختبار في مالها من سلطة تقدير في هذا المجال، وأن اعمال الخبرة اجرائيا وأصلا غير سليمةلتغييب الخبير المعقبة مما يصير اعماله باطلة، ومن جهة أخرى فإن محضر الاعلام بالإذن على العريضة يعد باطلا ولا معول عليه إذ تضمّن توجّه عدل التنفيذ إلى شركة التأمين ***** وليس شركة الاتصالات، وأن الاعمال تمت في غياب المعقبة ولا علاقة لها لا بموضوع الإذن على العريضة ولا بعريضة الدعوى، إذ جاء صراحة بالعريضة الصادر الإذن على أساسها أن المدعي طلب الإذن بتكليف أحد السادة الخبراء ليتولى التوجه الى محل النزاع الموصوف بهذا الاذن وتمحيصه حدا وموقعا ومساحة ومحتوى كتقدير القيمة

العقارية للعقار موضوع الرسم العقاري عدد 37847 ***** الكائن بعمادة ***** ***** معتمدية ***** ولاية ***** ..." أي أنّه طلب وبوضوح تقدير القيمة العقارية للعقار ولا القيمة الكرائية، وجاء بعريضة الدعوى أن المدعي يتحدث عن مضرة لحقته وخسارة تكبدها من جراء استغلال عقاره ولا عن قيمة عقارية ولا قيمة كرائية، وخلافا لهذا فإن السيد الخبير يتحدث عن "اجراء الحساب وتحديد معينات الكراء التي يستحقها العارض من استغلال المعروض ضده ..." وهذا مخالف تماما لمضمون الاذن على العريضة، ورغم كل ذلك فإن محكمة البداية ثم محكمة القرار المنتقد لم تكلفا نفسيهما عناء البحث والتمحيص في تلك الملاحظات وقد كان عليهما في مثل هاته الحالة على الأقل التحرير على الخبير في ما غمض من أعماله أو الاذن بإعادة الاختبار في مالها من سلطة تقدير، وقد جاء في القرار التعقيبي عدد 8757 المؤرخ في 11 جانفي 2007 أنه "لا خلاف وأن تعليل الأحكام يقتضي من المحكمة بيان الاسباب التي حملتها على الحكم بما توصلت اليه فتقول لماذا اخذت بهذه الاسباب وليس بتلك ذلك ان حق كل من خسر دعواه أو لم يقتنع بالحكم ان يعرف لماذا المحكمة قضت على النحو الوارد بمنطوق حكم وتعليل الحكم لا يقتصر فيه على ايراد طلبات الخصوم واوجه دفاعهم بل يتجاوز الى دراسة مستنداتهم ومناقشة ادلتهم وتطبيق القواعد القانونية عليها..."، وبالرجوع الى الحكم المنتقد يتبين ان المحكمة لم تعلل ما ذهبت اليه التعليل السليم الشافي والكافي بل أكثر من ذلك هضمت حقوق الدفاع وخالفت التطبيق السليم للقانون مما أورثه القصور ووهن التعليل المؤدي للنقض.

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 عابت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه تحريف الوقائع وخرق القانون والخطأ في تطبيقه وضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع، لمّا تغاضت عن اضطراب الدعوى والطلبات المقدّمة في حقّ المدّعي في الأصل على أساس أنّ المبلغ المطالب به يعدّ دينا بذمّتها والحال أنّه لا وجود لأي التزام قانوني بينهما، ولمّا اعتمدت أعمال الاختبار المجراة بمقتضى إذن على عريضة رغم الهنات التي شابتها سواء على مستوى إجراءات الاختبار أو على مستوى تقدير الضرر والخسارة المدّعى بهما.

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 المدّعي في الأصل على استغلال المعقبة الآن عقاره الفلاحي في تركيز قاعدة استقطاب للذبذبات الهاتفية، دون إذنه أو رضاه فإنّ ذلك ممّا يجعل حقّه في مطالبتها بتعويضه عن ذلك الاستغلال الغاصب بحسب كراء المثل قائما، ولا تأثير لوصفه ذلك التعويض بعريضة افتتاح دعواه بالدين، مادام قد حدّد السبب المؤسس عليه القيام وما يستحقه من غرم لقاء غصب عقاره واستغلاله رغما عن إرادته، فلا يعيب وصفه ذلك المبلغ

بأصل الدين قيامه ولا يحول دون نظر المحكمة في دعواه وإضفاء الوصف الملائم لما يستحقه جبرا لضرره وخسارته الناجمين عن استغلال المعقب ضدّها عقاره.

وحيث لا جدال في أنّ تقدير الأدلّة ووسائل الإثبات من المسائل الموضوعية الراجعة بالنظر إلى اجتهاد محكمة الموضوع التي لا رقابة لهذه المحكمة عليها في ذلك طالما كان حكمها معللا بما هو سائغ قانونا ومستمدا مما له أصل ثابت بملف القضية ومؤد إلى النتيجة التي انتهت إليها، ذلك أن قاضي الموضوع حر في تقدير الوقائع وتقديرها واستخلاص القواعد القانونية المنطبقة عليها وأنّ محكمة التعقيب لا تبسط رقابتها الا على الاستخلاص الواقعي وتراقب سلامة استنتاج محكمة الموضوع وتنظر ان كانت الأدلة التي اعتمدها قضاة الموضوع تؤدي الى النتيجة التي استخلصوها من عدمه فلا تنقض الحكم المطعون فيه إلاّ متى تبين لها انتفاء التلازم المنطقي بين النتيجة التي انتهت اليها محكمة الموضوع وبين عناصر الاستدلال الواقعية.

وحيث استخلصت محكمة القرار المنتقد من الحجج المستند إليها من الطرفين وأعمال الاختبار المأذون بها وجود مضرّة ثابتة ومحققة في جانب المعقب ضدّه، جرّاء استغلال المعقبة عقاره في تركيز قاعدة استقطاب الذبذبات دون إذنه أو رضاه.

وحيث أجريت أعمال الاختبار المأذون بها بعد استدعاء الطرفين طبقا لما توجبه أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، ولا تأثير للخطأ المادّي المتسرّب إلى محضر الإعلام بالإذن القاضي بإجرائها على مستوى تسمية المعقبة الآن بإضافة عبارة "شركة تأمين", إذ وبالإضافة إلى أنّ العبرة بالاستدعاء الموجه إليها من قبل الخبير المنتدب لحضور أعمال الاختبار والذي تمّ بموجب رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، فقد اتضح تبليغ المحضر المذكور إليها بواسطة من كان في خدمتها ولم يتبيّن حصول ضرر لها جرّاء الخطأ المادّي المذكور.

وحيث من المسلم به فقها وقانونا أن الطعن بالتعقيب ليس امتدادا للخصومة الصادر فيها الحكم المطعون فيه بمعنى أن محكمة التعقيب ليست درجة ثالثة من درجات التقاضي حتى يمكن للأطراف أن يثيروا لديها ما لهم من مطاعن بل أن نظرها مقصور على إجراء الرقابة على أوجه الدفوع التي سبق التمسك بها لدى محكمة الموضوع، فلا يطرح أمام محكمة التعقيب إلا العيوب القانونية التي تعيب الحكم.

وحيث تنطوي المطاعن المثارة والمؤسسة على المنازعة في أعمال الاختبار المأذون بها، على جدل موضوعي بشأن ما أسست عليه محكمة القرار المنتقد قضاءها في علاقة بتقديرها لوسائل الإثبات المقدّمة إليها والحال أنّ ذلك من المسائل الموضوعية الراجعة لاجتهادها بما في ذلك ترجيح الأدلة واعتماد بعضها واستبعاد البعض الآخر ما دام قضاؤها في هذا الإطار معلّلا.

وحيث وخلافا لما نعته الطاعنة على محكمة الدرجة الثانية، فقد علّلت هذه الأخيرة قرارها تعليلا مستساغا واقعا وقانونا، ينمّ عن تمحيص وتمعّن في الحجج المقدّمة إليها وسلامة النتيجة التي استخلصتها منها، ذلك أنّ اعتمادها رأي الخبير ***** ***** والذي اعتمد كراء المثل بغضّ

النظر عن المساحة المستغلّة وامتداد قاعدة الاستقطاب على كامل العقار أو في حدود جزء منه لا يغيّر من الأمر شيئا، قد كان معلّلا ويندرج في إطار تقدير الأدلة واستخلاص النتائج القانونية منها الراجع لاجتهاد محكمة الموضوع المطلق، ضرورة أنّ التنظير يستند لكراء الفضاءات المعدّة لتركيز تلك المحطات ولم يعتمد الاختبار كراء العقارات المماثلة في غير ذلك التخصيص، وطالما علّلت المحكمة النتائج التي انتهت إليها تعليلا منطقيا مستساغا دون تحريف أو تغيير للوقائع وبما له أصل ثابت بملف القضية بعد استقراء الحجج المقدّمة إليها وبيّنت أسباب ردّ الدفوع المثارة من المعقبة في هذا الإطار، فإنّها تكون في مأمن من رقابة هذه المحكمة إذ لم يتبيّن أنّ تعليل قضائها قد شابه ضعف أو قصور أو خرق للقانون أو هضم لحقوق الدفاع.

وحيث طالما قد علّلت محكمة القرار المنتقد قضاءها تعليلا مستساغا واقعا وقانونا طبقا لما توجبه أحكام الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ولم يشب تعليل قرارها أي قصور أو إخلال وكان تقديرها للحجج المقدّمة إليها مؤديا الى النتيجة التي استخلصتها منها عن صواب، بعد أن تناولت الدفوعات المثارة من الخصوم والرد عليها بكيفية مستساغة، دون أن تجحف بحقوق الدفاع أو تورث قضاءها ضعفا في التعليل أو خرقا للقانون، فإنّه يتجه ردّ هذه المطاعن المثارة لوهنها، ورفض مطلب التعقيب أصلا على ذلك الأساس.

وحيث خابت الطاعنة في طعنها ويتجه حجز معلوم الخطية المؤمن تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطيّة المؤمن.

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