

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد 79335 / 2024

تاريخه : 26 نوفمبر 2025

الحمد لله,

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 27 جانفي 2024 تحت عدد 854 من قبل الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن :

***** بنت ***** , لبقاطنة ب *****
***** , محل مخابراتها لدى مكتب نائبها الأستاذ *****
***** الكائن ب ***** .

ضدّ :

***** بن ***** , القاطن ب *****
***** , نائبه الأستاذ ***** المحامي ب ***** .

طعنا في الحكم الإستئنافي المدني عدد 21377 الصادر بتاريخ
2005/04/14 عن محكمة الإستئناف ب***** و القاضي "نهائيا بقبول
الإستئناف شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستأنفة بالمال
المؤمن و حمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه ."
و بعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل
التنفيذ الأستاذة ***** حسب المحضر عدد 1795 المؤرخ في
2024/12/10.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات و الوثائق المقدمة
في 2024/12/24 حسب مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت.
وبعد الإطلاع على مذكرة الردّ على مستندات التعقيب المقدمة من قبل
الأستاذ ***** بتاريخ 2024/12/25 و الرامية إلى رفض مطلب
التعقيب شكلا.

و بعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة و الرامية
إلى رفض مطلب التعقيب شكلا و حجز معلوم الخطية .
وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي
:

من حيث الوقائع :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والمؤيدات التي
تضمنها الملف قيام المدعين في الأصل المعقب ضدهم الآن بواسطة نائبهم
لدى المحكمة الابتدائية ب***** عارضين أن المرحوم ***** بن *****
***** توفي و خلف محل سكنى شعبي كائن ب*****
***** و إنحصر إرثه في أرملته و والد المدعين المرحوم ***** بن *****

***** و قد تولت المطلوبة تسجيل العقار لخاصة نفسها لدى المحكمة العقارية بفرعها بمدينة ***** الأمر الذي أضر بحقوقهم لذلك و عملا بأحكام الفصل 337 م.ح.ع. فإنهم يطلبون الإذن تحضيريا بتكليف خبير مختص في البناء ليتولى تحديد قيمة المبلغ الواجب أدائه من المطلوبة غرما للضرر اللاحق بهم جراء تسجيل محل التداعي لفائدتها .

حيث وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الإبتدائي عدد 9581 بتاريخ 2022/04/18 والقاضي " إبتدائيا بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعين ستة و سبعون ألف و مائة و ثمانون دينارا لقاء قيمة مناباتهم في العقار موضوع التسجيل و ستمائة و خمسون دينارا لقاء أجرة الإختبار و ثلاثمائة دينارا لقاء أتعاب تقاضي و أجرة محاماة و حمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك أجرة رقيم الإستدعاء للجلسة و رفض الدعوى فيما زاد على ذلك ."

حيث إستأنفت المدعى عليها بواسطة نائبتها الحكم الإبتدائي المذكور متمسكة بإستحقاقها لكامل العقار بموجب الحيازة المكسبة و غياب الخطأ عن حكم التسجيل العقاري فأصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار الإستئنافي المذكور نصا و عددا المبين بالطالع .

حيث تعقبت المستأنفة بواسطة نائبتها القرار المذكور إستنادا على المطاعن التالية :

مستندات التعقيب:

المطعن الأول : خرق القانون و ضعف التعليل :
قولا بأن محكمة البداية أحسنت تطبيق القانون لما اعتمدت في قضائها على التثبت من مدى استحقاق المستأنفين للعقار موضوع النزاع ذلك أنه تطبيقا

للفصل 337 فإن المحكمة مدعوة للتأكد من المالك الحقيقي للعقار بناءً على أبحاث ميدانية و تلقي البينة و الحجج وأجزمت الأبحاث أن التسجيل و حسب محكمة البداية تم لغير المالك الحقيقي و بالتالي فإن تسجيل العقار لفائدة المستأنف ضده تم خطأ و لولا ذلك لما تم التسجيل لفائدة المستأنف ضده كما أحسنت تطبيق القانون لما أقرت حق المستأنفين في التعويض من جراء تسجيل عقارهم خطأ لفائدة الغير و قد اعتمدت المحكمة الابتدائية في تقديرها لقيمة العقار على الاختبار المأذون به من طرفها و الحال أن الخبير المنتدب لم يعتمد على عنصر التنظير في تقدير قيمة المتر المربع أي أنه لم يعتمد على عقود بيع أخرى لتحديد قيمة المتر المربع رغم وجود عقود بيع عديدة مسجلة بالقباضة المالية تتعلق بعقارات مجاورة للعقار موضوع القضية الراهنة و تبنت محكمة الاستئناف المطعون في حكمها نفس الموقف الذي اعتمدته المحكمة الابتدائية معتبرة أن عدم اعتماد الاختبار على عنصر التنظير في تقدير القيمة بناءً على عقود بيع أخرى لا يوهن الاختبار ضرورة أن عدم توفر مثل تلك العقود لا يحول دون التأكد من معرفة القيمة الحقيقية للعقار " فكان موقفها مقترباً بضعف واضح في التعليل ومخالفاً للواقع و القانون لذا تروم الطاعنة تسليط طعنها على الفرع من الحكم الاستئنافي المتعلق فقط برفض طلبها في الطور الاستئنافي المتمثل في الاذن تحضيراً بتكليف خبير آخر في البناء يتولى تقدير القيمة الحقيقية للعقار محل النزاع ثم الحكم طبق ما سينتجه و إنتهى نائب المعقبة إلى طال الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه لخرق القانون و ضعف التعليل فقط في فرعه المتعلق برفض طلب المنوبة الاذن تحضيراً بتكليف خبير آخر في البناء يتولى تقدير القيمة الحقيقية لمحل الداعي و إحالة الملف على محكمة

الإستئناف ب***** لإعادة مجدداً بهيئة أخرى و تغريم المعقب ضدّه بألفي ديناراً عن أتعاب التقاضي و أجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليه .

الردّ على مستندات التعقيب :

و حيث أجاب نائب المعقب ضدّه ملاحظاً أنّ الطاعنة لم تتول إضافة علامة البلوغ للمعقب ضدّه المتوفى منذ سنة 2005 كيفما هو ثابت من مضمون وفاته المدلى به بما يتجه معه التصريح برفض مطلب التعقيب شكلاً منتهياً لطلب الحكم برفض مطلب التعقيب شكلاً .

المحكمة

*من حيث الشكل:

حيث تمسك الأستاذ ***** في الردّ عن مستندات الطعن باختلال المطلب إجرائياً لوفاة المعقب ضدّه ***** منذ سنة 2005 حسب مضمون وفاته عدد 11 لسنة 2005 المدلى به .

و حيث و لئن ثبتت واقعة الوفاة منذ 27 مارس 2005 أي بعد صرف القضية للمرافعة أمام محكمة الإستئناف بجلسة يوم 2005/02/24 إلا أنّ ملف القضية خالي ممّا يفيد إعلام الطاعنة بالوفاة من قبل ورثته أو حصول العلم لها بذلك وهو ما يجعلها منتفعة بنظريّة الظاهر التي مؤداها بقاء الأمور على وضعها الظاهر دون تغيير و بناءً من ثمة بطعنها عن كلّ خرق موجب لبطلانه وهو ما يتجه معه التصريح بقبول المطلب من وجهته الشكلية إعمالاً لمقتضيات الفصل 175 من م.م.م.ت.

*من حيث الأصل :

عن المطعن الوحيد :

حيث نعت الطاعنة على محكمة القرار المنتقد مخالفة الواقع و القانون و ضعف التعليل فيما خلصت إليه من إعتداد تقرير الخبير المنتدب لقيمة العقار محلّ النزاع إنعدام عنصر التنظير فيه بمقولة أنّ ذلك لا يحول دون معرفة القيمة الحقيقية للعقار و ذلك رغم تعدّد عقود البيع لعقارات مماثلة لمحلّ الداعي . و حيث و لئن كان من المستقر عليه أنّ محكمة الموضوع تستقل بصلاحيّة مراقبة أعمال الإختبار و مدى تأسيسها على معايير فنيّة و موضوعيّة سليمة دون أن تكون خاضعة في تقديرها المذكور لرقابة محكمة التعقيب إلا أنّه من المتعيّن في المقابل أن تستند إستخلاصاتها على أسباب مستساغة و متلائمة مع مظروفات الملف و ما له أصل ثابت فيه .

و حيث و لئن صحّ القول بأنّ تحقق التقدير العادل لقيمة العقار لا تتوقف بالضرورة على التنظير ببيوعات لعقارات مماثلة له إلا أنّ الإستغناء عن ذلك العنصر يقتضي من جهة عدم وجود معاملات عقديّة مثبتة له و من جهة أخرى الإستعاضة عنه بوسائل بديلة كفيلة بالتوصّل للقيمة الحقيقية و الملائمة لمحلّ الداعي .

و حيث و في هذا السياق فإنّه من الواضح من أسانيد القرار المنتقد أنّها قد سلمت بما أورده الخبير المنتدب من عدم توفر عقود للتنظير بها كتسليمها بالقيمة المحدّدة من طرفه بإعتبارها هي المعمول بها ب ***** حال أنّ الخبير إقتصر على الإشارة إلى إكتفائه بمعلومات عن طريق السماع للتعرف على الأسعار المعمول بها دون بيان مصدره في البحث و التّقصي في هذا الشأن . و حيث و فضلا على ذلك فقد تبينّ بمراجعة ملف القضية أنّ نائب الطاعنة مع بقيّة المستأنفين إلى جانبها في الأصل كان أدلى لمحكمة الدرجة الثانية بعقد

بيع لعقار تمسك أنه مجاور لمحلّ النزاع مؤرخ في 2004/05/22 يتضمّن قيمة أرفع من المتوصل إليها من طرف الخبير ملاحظاً أنّ هذا الأخير لم يطلب من منوبيه إحضار عقود للتنظير بها و طالبا تكليف خبير آخر في البناء لإعادة عمليّة التقدير إلا أنّ المحكمة أغفلت كلياً الطلب المذكور و المؤيد الداعم له و لم تتناول هذه المنازعة بالدرس و التمهّيص و لا أبدت أسباب رفضها الأخذ بها فأورثت قضاءها من هذه الناحية قصوراً في التعليل و هضماً لحقوق الدفاع بما حال دون بسط رقابتها على مدى صحّة النتيجة المتوصل إليها واقعا و قانونا فعرضت قرارها من أجل ذلك للنقض .

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً و أصلاً و نقض القرار المطعون فيه في حق الطاعنة و إرجاع القضية إلى محكمة الإستئناف ب ***** لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء المعقبة من الخطية و إرجاع معلومها المؤمن إليها .

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الإربعاء 26 نوفمبر 2025 برئاسة السيدة ***** و عضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** و بحضور المدعي العام السيدة ***** و بمساعدة كاتبة المحكمة السيدة *****

و حرر في

***** .

تاريخه