

الجمهورية التونسية  
وزارة العدل

الحمد لله

محكمة التعقيب

باسم الشعب التونسي

عدد القضية: 50774

تاريخه : 2018/03/29

### أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 31256  
والمقدم في 04 / 05 / 2017 من طرف المحامي الأستاذ "ع.أ.آ"

في حق : 1 / "ه.ب" 2 / "ف.ب"

ضد : ورثة المرحوم "ج.ب.خ.ب.م.ر" سابقا وحاليا "ط" وهم:  
1 / "م" 2 / "ف" 3 / "ن.د" 4 / "ع.ع" 5 / "ب" 6 / "ي" 7 / "م" 8 /  
"س" محاميتهم الاستاذة "آ.م"

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 44585 الصادر بتاريخ 23 / 11 /  
2016 عن محكمة الاستئناف بتونس نهائيا بقبول الاستئناف الاصيلي  
والعرضي شكلا وفي الاصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية  
المستأنفتين بالمال المؤمن وتخريمهما لفائدة المستأنف ضدهم بأربعمائة  
دينارا (400.000د) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل  
المصاريف القانونية عليهما.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم  
بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ "ح.د" حسب محضره عدد 1658 بتاريخ  
10 / 05 / 2017 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع  
الاجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة  
والرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

**من حيث الشكل:**

حيث كان مطالب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده م م م م مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و الأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيتين في الأصل ( المعقبتان الان) لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضتين أنه بمقتضى حجة عادلة مؤرخة في 1982 /08/22 و المقامة بواسطة عدلي الإشهاد "م.ب.ز" وجليسه قام مورث المدعى عليهم "ج.ب.خ.ر" سابقا "ط" حاليا بإبرام عقد بيع عقار باع لهما بمقتضاه انصافا بينهما جميع قطعة أرض مساحتها 462 مترا مربعا كائنة بسيدي داود المرسي تونس على حافة نهج الهادي شاكر و التي وقع اقتطاعها من الرسم العقاري عدد 70468 تونس كما يثبت ذلك من اصل الحجة العادلة وقد وقعت قسمة العقار موضوع الرسم العقاري المذكور و فوجئت المدعيتان ان قطع الأرض المسندة لهما لا تمسح سوى 188 مترا مربعا و 189 مترا مربعا بما مجموعه 377 مترا مربعا في حين ان الأرض المشتراة مساحتها 462 مترا مربعا أي بفارق قدره 85 مترا مربعا لذلك طلبتا الإذن تحضيريا بتكليف خبير مختص قصد تحديد قيمة المساحة الناقصة و الحكم تبعا لذلك بإلزام المدعى عليهم بوصفهم ورثة البائع و بالتضامن بدفع قيمة المساحة الناقصة كتحميلهم المصاريف و المحاماة

و بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 12524 بتاريخ 23 /02 /2012 القاضي ابتداءيا بعدم سماع الدعوى الاصلية و إبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها و قبول الدعوى المعارضة شكلا و في الأصل بإلزام المدعيتين بالتضامن بينهما بأن تؤديا للمدعى عليهم ثلاثمائة ديناراً 300,000 عن اتعاب التقاضي و المحاماة.

وحيث استأنفت المدعيتان في الأصل الحكم المذكور طالبتين نقضه والقضاء من جديد طبق الطلبات المضمنة بعريضة الدعوى استنادا الى ان القول بان النقص في مساحة الارض المبيعة ناجم عن مثال التقسيم مجاني للصواب باعتبار ان عملية الشراء تمت على اساس مثال هندسي كما لم ينص كتب البيع على ان الشراء تم على الشياح .

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المضمن نصه بالطالع استنادا التقرير الاختبار المجري في القضية و استنادا إلى أحكام الفصل 629 م ا ع.

فتعقبته الطاعنتان وورد بمسئندات طعنهما بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيهما على القرار المطعون فيه ما يلي:

بمقولة ان الخبير المنتدب منذ الطور الابتدائي أو عزز النقص الحاصل بالمساحة إلى استخراج الرسم العقاري الاصيل عدد 70468 تونس الذي 109632 تونس من الرسم العقاري الاصيل عدد 70468 تونس الذي لاحظ ان مشروع قسمته طبقا لمقتضيات الحكم الابتدائي عدد 3123 المؤرخ في 1999/ 02/25 تطلب تخصيص نسبة 41 . 18 بالمائة من مساحة كل عقار إلى مساحة الأنهج المبرمجة التي اقتضاها الخروج من حالة الشيوخ و رغم ان المعقبين اشترتا قطعة أرض معينة و محددة بمقتضى عقد بيع و مثال هندسي محرر من طرف مهندس معماري مساحتها 462 مترا مربعا فإن الخبير أبى إلا ان يرجع نسبة النقص الى مقتضيات الحكم الابتدائي عدد 3123 المؤرخ في 25 / 02 / 1999 في حين ان المساحة المنتقصة من عقار المعقبين البالغة 85 مترا مربعا من مجموع 462 مترا مربعا تفوق بكثير نسبة 41 . 18 بالمائة بما يعيب نتيجة الاختبار وعليه طلبت قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه وارجاع القضية للمحكمة التي أصدرته للنظر فيه بهيئة اخرى.

و حيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظت نائبة المعقب ضدهم أنه وعلى خلاف ما تمسكت به الطاعنتان فقد ثبت من ملف القضية أن مورث منوبيها لم يترك لهم من الإرث شيئا كما هو ثابت من حجة الوفاة المدلى بها من طرف المعقبين ذلك ان ملكيتهم لأجزاء على الشياخ بنفس العقار كان بإرث من والدتهم ضرورة ان مورثهم قد اشترى هو نفسه الأجزاء المشاعة التي فوت فيها للمعقبين من زوجته مورثة منوبيها مضيقة انه وفقا لمقتضيات الفصل 67 م ح ع تنقص المساحة غير المهيأة بنسبة 25 بالمائة من المساحة الأصلية لفائدة أعمال التهيئة وهي نسبة غير قابلة للتعويض و تدمج بالملك البلدي العام المتمثلة في الطرقات و المساحات الخضراء وانتهت الى أن مستندات المعقبين لم تأت بما من شأنه أن يوهن مستندات القرار المطعون فيه وعليه طلبت رفض التعقيب أصلا إن كان مقبولا شكلا.

## المحكمة

حيث ان ما أثارته نائبة المعقب ضدهم بخصوص انعدام صفة القيام عن منوبيها قد سبق لمحكمة القرار المنتقد ان ردت به بتعليل صحيح مستمد من أحكام الفصل 241 م ا ع التي اقتضت ان " الالتزامات لا تجري أحكامها على المتعاقدين فقط بل تجري ايضا على ورثتهم وعلى

من ترتب له حق منهم ... " بما يتعين معه اعتبار صفة القيام عليهم متوفرة .

وحيث ان مطاعن المعقبين فضلا عن كونها وردت غامضة ومبهمة إذ لم يقع تبويبها في أي صورة من صور الطعن بالتعقيب المنصوص عليها بالفصل 175 م م م ت ، فإنها انطوت على منازعة موضوعية ترمي في واقع الأمر إلى مناقشة محكمة الأساس في فهمها للوقائع والأدلة و استخلاص النتائج القانونية منها وهو أمر من اختصاصها وخاضع لمحض اجتهادها دون رقابة عليها في ذلك من محكمة التعقيب ما دامت قد عللت رأيها تعليلا قانونيا سليما مستمدا من أوراق الملف ومؤديا إلى النتيجة التي انتهت إليها .

وحيث عللت محكمة القرار المنتقد قضاءها ببرد ما نسبته المعقبين للاختبار المعتمد منها بمقولة " ان سبب النقص في المساحة لا يحمل على البائع الذي عليه واجب ضمان استحقاق المبيع بل مرده اعمال التهيئة المتمثلة في الأنهج و الطرقات و تدمج بالملك العمومي البلدي و ما تتطلبه اعمال القسمة من وجوبية تخصيص تلك المساحات لفائدة المرفق العام " وهذا التعليل هو تعليل سليم استتته المحكمة مما عرض عليها من مؤيدات و لا سيما تقرير الاختبار المجرى في إطار هذه القضية و كذلك حكم القسمة عدد 3123 الصادر بتاريخ 02 / 25 / 1999 الذي أكد ان سبب النقص في المساحة يعزى إلى نسبة المساهمة في الطرقات المخصصة لإجراء القسمة و الخروج من حالة الشيوخ بان خصصت نسبة 41 . 18 بالمائة للأنهج المبرمجة التي اقتضاها مثال التهيئة .

وحيث من جهة اخرى فإنه خلافا لما دفعت به الطاعنتان من ان المساحة المنتقصة من عقارهما البالغة 85 مترا مربعا من مجموع 462 مترا مربعا تفوق بكثير نسبة 41 . 18 بالمائة من كامل المساحة المشتراة ، فإنه بإجراء عملية حسابية بسيطة يتضح ان ما تم اقتطاعه من عقارهما أقل من المساحة الواجب اقتطاعها بفارق 0.54 ( ضرورة ان 462 في 41 . 18 : 100 = 054 ، 85 ) بما يجعل قضاء المحكمة سليما لتأسيسه على سند قويم من القانون يؤدي حتما إلى تجاوز هذا الدفع .

وحيث تفريعا عليه تكون محكمة القرار المنتقد قد أصابت المرمى فيما ذهبت إليه لما اعتبرت ان المعقب ضدهم لا يتحملون النقص في المساحة فكان حكمها سديدا موجبا لرد مطلب التعقيب أصلا .

### ولهذه الأسباب

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

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 29 / 03 / 2018 عن الدائرة المدنية الواحدة و العشرين المترتبة من رئيستها السيدة سلوى الزين وعضوية المستشارتين السيدتين نادرة بن سالم و شفيقة الحجلاوي وبحضور المدعي العام السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد ./.

وحرر في تاريخه