

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية: 80333

تاريخه: 2026/01/27

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/12/13 من الأستاذة *****
المحامية لدى التعقيب

في حق

*****، قاطن ***** ***** محل مخبرته مكتب محاميته الأستاذة ***** الكائن *****

***** ***** ***** ***** ***** *****

ضد:

***** قاطن ***** ***** ***** الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب

طعنا في القرار الاستئنائي عدد 5206 الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ
2023/07/07 و القاضي نصه "قضت المحكمة نهائيا بقبول الإستئناف الأصلي
والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بالزام المستأنف
ضده برفع المضرة المشتكى منها طبق الطريقة المقترحة من الخبير المنتدب السيد ***** في

تقرير اختباره الأصلي المؤرخ في 2022/10/22 المعدل بموجب تقريره التكميلي المؤرخ في 2023/03/08 وذلك بان يتراجع المستأنف ضده بجدار الطابق العلوي مسافة 2,6 متر من ظهر البناية تحقيقا للمسافة تراجع قدرها أربعة متر (4 م) وذلك في غضون شهر من صيرورة هذا الحكم قابلا للتنفيذ وعند الامتناع فالإذن للمستأنف بإتمام ذلك على نفقته وله حق الرجوع بالمصاريف على المستأنف ضده وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع المال المؤمن اليه وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده بما في ذلك أجرة الإختبار المعدلة بتسعمائة دينار (1900) وتغريمه للمستأنف بأربعمائة وخمسون دينار (450) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وبالرفض فيما زاد على ذلك

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2025/01/10 والمبلغة للمعقب ضده وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م ت

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المحررة من قبل الاستاذة ***** في حق المعقب ضده و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و اصلا مع النقض و الاحالة

وبعد الاطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصول 175 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل (المعقب ضده الان) لدى المحكمة الابتدائية ب***** عارضا بواسطة نائبه أنه يملك محل سكنى كائن ب***** ب***** ويجاوره المطلوب (المعقب الان) بالسكنى من الجهة الجنوبية وأن هذا الأخير لم يحترم مسافة الارتداد المقدرة بأربعة أمتار كما أنه شرع مؤخرا في بناء محل سكنى صغير في الحد الشمالي الشرقي العقاره وتحديدًا على الحائط الفاصل بين عقاره وعقار المدعي بشكل أدى إلى الكشف على منزل هذا الأخير وحجب عنه الهواء رقم مطالبته للمطلوب بشكل ودي بإيقاف الأشغال إلا أن هذا الأخير تعنت الأمر الذي اضطره للتنبيه عليها عن طريق عدل التنفيذ الأستاذ ***** وحسب رقيمه عدد 23136 بتاريخ 2016/08/02 وطالب على أساس ذلك تكليف خبير في البناء لمعاينة الإحداثيات وبيان مدى احترام مسافة الإرتداد من عدم كبيان مدى حجبه للشمس والهواء عن منزل المدعي وحفظ الحق في بقية الطلبات إلى حين ورود نتيجة الاختبار

وحيث بعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة البداية حكمها عدد عدد 1104 بتاريخ 2019/05/14 والقاضي نصه ابتدائيا : برفض الدعوى الأصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائم بها وقبول المعارضة شكلا وأصلا وبتغريم المدعي لفائدة المدعى عليه ب 300 دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة محاماة.

فاستأنفه المدعي في الاصل فاصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه بالطالع فتعقبه المدعى عليه في الاصل بواسطة نائبته ناعيا عليه ما يلي

المطعن الاول : في تضارب الاختبارات

بمقولة ان محكمة الاستئناف أقرت إجراء اختبار ثاني للوقوف على المضرة المتمثلة في البناء الواقع على الجدار الفاصل بين منزلي الطرفين دون احترام مسافة ارتداد ومدى حجب البناء للشمس والهواء عن منزل الطالب في الأصل. رغم ان محكمة البداية كانت قد عينت السيد الخبير ***** الذي انتهى ضمن اختباره ان لا وجود للمضرة باعتبار ان عقار المعقب يقع داخل المنطقة (UD-UD1) من مثال التهيئة الخاص ببلدية ***** و ان المعقب لم يخالف المثال وبالتالي فان المضرة منتفية في تقديره وحيث و بتحرير عليه اكد ما جاء ضمن اختباره من كون رغم مطابقة المعقب للمثال و الرخص المسندة لا يحول دون إمكانية وجود مضرة وبإجراء الاختبار التكميلي أكد وان لا وجود لمضرة ذلك ان بناء المعقب مطابق للمثال والرخصة فقضت محكمة البداية برفض الدعوى . و ان تقرير الخبير ***** الذي جاء تقريره متضارب مع التقرير لان نص المأمورية يطلب من الخبير تحديد ان كان بناء المعقب مطابق لمثال التهيئة و بيان مدى وجود مضرة المتمثلة في حجب الشمس والهواء على بناية المعقب ضده الآن من عدمها بغض النظر عن الرخص المتحصل عليها. و ان البلديات الصغرى مثل بلدية ***** تحيل ملفات الرخص إلى لجنة فنية جهوية للرخص بوزارة ***** وهي من تنظر في الملفات وتسند الرخص وفق الخصوصيات المعمارية والعمرانية لكل منطقة وهي تجتهد وفق كل حالة على حدة وقد نظمها قرار السيد وزير ***** المؤرخ في 2007/04/17 و ان أمر المضرة قد حسم منذ إسناد الرخص إضافة

الى أن رأي الخبير المنتدب بالطور الأول قد صرح بان لا مضرة تلحق ببناء المعقب ضده وان مثال التهيئة العمرانية لمنطقة ما ما هو الا مثال عام بينما اللجنة تجتهد و تخصص كل عازم على البناء برخصة و مثال حسب الحالة و حسب خصوصياتها وهي وحدها من تسند الرخص بعد دراسة فنية ومعاينة ميدانية و اون توجيه لطلب تطبيق المثال العام لتهيئة العمرانية الخاص ببلدية ***** دون الرجوع الى الرخصة والمثال الخاص بها للمعقب يكون مخالفا للصواب ولا يمكن اعتماد نتيجته و ان الاختبار تعلق به العديد من النقائص اهمها عدم تطبيقه لرخصة المعقب ومثال البناء الخاص به مما يجعله اختبار غير فني

المطعن الثاني : في اختصاص المحاكم العدلية

بمقولة ان أصل الدعوى في رفع المضرة بناء على أن بناء المعقب يحجب الشمس والهواء عن بناء الجار الا أن حكم الاستئناف أصبح يبحث عن مسافة الارتداد بين الأجوار والتي لا يجب أن تقل عن اربعة امتار والحال أن هذا الأمر يخرج عن اختصاصها طبق الفصل 38 و 39 و 40 من م م م ت إذ نجد طيلة تحييث أن المحكمة تناست وجود الضرر المتمثل في حجب الشمس والهواء واصبحت تتحدث عن مسافة الارتداد المتمثلة في اربعة امتار والحال أن هته المسافة تتغير من جهة سكنية الى اخرى حتى أن تقرير الاختبار المعتمد بالطور الاستئنافي لم يبين وجود المضرة المدعى بها والمتمثلة في حجب الشمس والهواء بل فقط نجده يتحدث عن كيفية احترام مسافة الارتداد وهي مسالة تخضع للقضاء الاداري لا للقضاء الحكمي و طلبت نقض القرار المطعون فيه مع الاحالة

وحيث اجابت نائبة المعقب ضده بالقول ان ما جاء بالمطعن الأول لا يمكنه ان يوهن من القرار المطعون فيه و ان مامورية الاختبار كانت في طريقها و لم يقع القدح في الاختبار في

الاصل القانوني و ان الفصل 40 م م م ت فقرة اولى اقتضى ان المحكمة الابتدائية تنظر في جميع الدعاوى ما عدا ما خرج منها بنص خاص. و ان دعاوى رفع المضرّة لم تخرج بنص على اختصاص المحكمة الابتدائية الأمر الذي يتجه معه رد المطاعن و رفض مطلب التعقيب اصلا

المحكمة

عن جملة المطاعن لوحدة القول فيها:

حيث و لئن خوّلت أحكام الفصل 99 من مجلة الالتزامات و العقود للأجوار حق القيام على أصحاب الأماكن المضرّة بالصحة أو المكدرّة لراحتهم بطلب إزالتها أو اتخاذ الوسائل اللازمة لرفع سبب المضرّة التي يمكن أن تتجسم في كل تشويش من شأنه أن يعيق الانتفاع بالعقار فإن دعوى رفع المضرّة باعتبارها مندرجة ضمن أحكام المسؤولية التقصيرية و تحديدا في باب الالتزامات الناشئة عن الجرح وشبه الجرح لا تقوم إلا بإثبات المضرّة الحالة و المحققة المدعى بها وهي مسألة واقعية يعتمد في معاينة وجودها من عدمه والوقوف على أسبابها الى المؤيدات المقدمة من الطرفين فضلا عن وسائل البحث والاستقصاء التي خوّل القانون للمحكمة القيام بها قصد الكشف عن الحقيقة وإثبات الحالة الواقعية للمضرّة اضافة الى الخطأ المتمثل في الفعل الضار أو التعدي و العلاقة السببية بينهما باعتبارها أركان أساسية لقيام المسؤولية و تحقق وجه من أوجه المؤاخذة المدنية.

و حيث أن الاختبار المأذون به من المحكمة كوسيلة من وسائل التقصي عن المضرّة و أسبابها لا يهم سوى الجانب التقني و العلمي للنزاع دون الجانب القانوني الذي يبقى خاضعا لمحض اجتهادها و لسلطتها التقديرية الكاملة كما يرجع للمحكمة سلطة الاخذ

بنتيجة الاختبار إن رأت و أنها تمثل وجه الحق في الدعوى أو استبعادها ان لم تقتنع بها بشرط التعليل المستساغ الموصل للنتيجة التي انتهت اليها دون تحريف للوقائع أو هضم لحقوق الدفاع أو خرق للقانون.

و حيث و إن كان لمحكمة الموضوع كامل السلطة لتقدير أهمية المعطيات الفنية التي انتهت اليها أعمال الاختبار و ترتيب النتائج القانونية عليها فإن ذلك مقترن بشرط التعليل المستساغ و المبني على التطبيق السليم للقانون

و حيث أن عدم احترام المعقبة لمسافة التراجع القانونية و اقامة البناء دون التقيد بالتراتب العمرانية لا يكفي بمفرده لقيام العلاقة السببية بين الفعل الضار و الضرر بل لا بد أن يكون لذلك الفعل دور مباشر في حصول الضرر الذي يجب ان يكون ثابتا و حالا و هو امر غير متوفر في ملف قضية الحال اذ لم يثبت ان عقار المعقب تسبب في مضرة معينة لعقار المعقب ضده من قبيل حجب النور و التهوية و هو ما يجعل المضرة أساس القيام طبق الفصل 99 م 1 ع غير حالة و غير محققة هذا من جهة و من جهة اخرى فان في تبني محكمة القرار المنتقد النتيجة الواردة بأعمال الاختبار على حالتها دون الوقوف على حقيقة ما تمسكت به الطاعن من أن بناءه لا يحجب الشمس والهواء عن بناء المعقب ضده يتجافى و التطبيق السليم لأحكام الفصل 99 من مجلة الالتزامات و العقود و يجعل الحكم المطعون فيه مشوبا بالخرق الواضح للقانون و هضما لحقوق الدفاع و لاسيما في ظل التفاتها عن المآخذ المثارة بهذا الشأن

و حيث بات من المتجه نقض القرار المطعون فيه و احالة القضية على المحكمة المصدرة له لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى.

لهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2026/01/27 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر المترتبة من رئيستها السيدة ***** وعضوية المستشارين السيد ***** و السيدة ***** بحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة

وحرر في تاريخه