

القرار عدد 80444

تاريخه: 27 جانفي 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب ***** بتاريخ 27 ديسمبر 2024 والمرسم تحت عدد 2579.

في حق: ***** و *****، مقررهما ب *****، محلّ مخابرتهما بمكتب محاميهما الأستاذ ***** الكائن ب. *****

ضدّ: *****، مقررّه ب *****، *****، محاميه الأستاذ *****.

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 26712 الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2023 عن محكمة الاستئناف ب ***** القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به طبق نصّه وتخطية الطاعنين بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 3 جانفي 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب رقيمه عدد 19218 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 14 جانفي 2025 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 مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ ***** في حق المعقب ضده.

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

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل، المعقب ضده الآن، لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب *****، عارضا بواسطة محاميه الأستاذ ***** أنه يملك على الشيع مع المدعى عليهما، المعقبين الآن، 400 جزء من مجموع 32409 جزء من الرسم العقاري عدد 6919 *****، وسبق له الاتفاق معهما على إفراز منابه مثلما هو ثابت من مطلب التقسيم والرسم التوضيحي لمشروع التقسيم المضاف، إلا أنّهما تراجعا عن ذلك الاتفاق مما جعل وضعية الشيع تستمر ومنع المدعي من الاستفادة من ملكيته، لذا طلب الإذن تحضيرا بتكليف خبير في قيس الأراضي ورسم الخرائط يتولّى إفراز مناب المدعي مع أخذ اتفاق التقسيم بعين الاعتبار ثمّ الحكم بإفراز منابه وفق تقرير الاختبار.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 6159 بتاريخ 20 ماي 2019 القاضي ابتدائيا بقسمة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 6919 ***** الكائن بمعمدية ***** من ولاية ***** بين طرفي التداعي طبق مشروع القسمة المعدّ من الخبراء ***** و ***** و ***** حسب تقريرهم المؤرخ في 25 ديسمبر 2018 والمثال الهندسي المرافق له وحمل المصاريف القانونية على طرفي الدعوى بما في ذلك أجرة الاختبار المقدّرة بألف وخمسمائة دينار (1500د) كلّ حسب نسبة استحقاقه في العقار.

فطعن فيه المدعي عليهما في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعن فيه المستأنفان بالتعقيب ناعين عليه ما يلي:

المطعن الأول: مخالفة مشروع القسمة لأحكام الفصل 70 م ح ع:

قولاً بأنّ الفصل 70 من مجلة الحقوق العينية يقتضي أنّ الشيوخ ينقضي بالقسمة، ونصت مأمورية الاختبار على فرز مناب كل شريك على حدة، ولئن توصل الاختبار إلى فرز مناب المعقب ضده وإفراده بمناب مستقل، فإنه أبقى المعقبان في حالة شيوخ وأفردهما بباقي القطعة 113 وكامل القطعتين 114 و 115 من الرسم العقاري 6919 *****، ولم يحقق إبقاءهما في حالة شيوخ الهدف من رفع الدعوى وهو أمر مخالف لمنطوق الفصل 70 م ح ع، ذلك أن مشروع القسمة لا يتماشى وما أذنت به محكمة البداية وفرز مناب كل شريك على حدة ولم يخرج الرسم العقاري من حالة الشيوخ الحالية، وهو ما يستوجب استبعاد تقرير الاختبار وعدم اعتماده .

المطعن الثاني: مخالفة مشروع القسمة أحكام الفصل 68 م ح ع:

قولاً بأنّ الفصل 68 من مجلة الحقوق العينية ينصّ على أن "ما استقر عليه رأى أغلبية الشركاء يلزم الباقين فيما يتعلق بإدارة المشترك واستغلاله على شرط ان تبلغ الاغلبية الثلاثة من قيمة الانصباء"، وتبلغ مساحة الرسم العقاري موضوع القسمة 32409 متر مربع يملك منها المعقب ضده 400 متر مربع فقط، أما الباقي وقدره 32009 متر مربع فهو على ملك المعقبين اللذين رفضا مقترح الخبراء الذي مكن المعقب ضده من جزء من القطعة عدد 113 التي تقع على الطريق الوطنية وقيمتها أرفع بكثير من باقي القطع، سيما وأن منابه بعرض 20 متر على الطريق الوطنية ذات القيمة التجارية المضافة وهو ما قلص من القيمة المالية لباقي العقار، وأن تقدير القيمة المالية للعقار من قبل الخبراء لم تأخذ بعين الاعتبار القيمة المالية المرتفعة للأرض الواقعة على الطريق الوطنية، فاعتبر أن القيمة هي نفسها حتى بالنسبة للأرض الموجودة داخل الرسم العقاري، وأن هذا التقدير لم يعتمد معطيات واقعية وعلمية سليمة باعتبار أن العقار الذي يقع في واجهة الطريق الوطنية يكتسي طابعاً تجارياً مهماً وهو ما يضيف عليه قيمة مالية مضافة ثابتة، وأن منح المعقب ضده قطعة بها 20 متر على واجهة الطريق الرئيسية رغم أن منابه من جملة الرسم العقاري مقدر بجزء واحد من جملة ستة وتسعون جزء (01/96)، فيه إجحاف كبير بحقوق المعقبين سيما وأن نسبة تملكه ضئيلة جداً ولا تخوله الحصول على كل هذا الامتياز، وفي نفس السياق فإن كل الرسم العقاري موضوع القسمة لا

يشتمل الا على 80 متر تفتح على الطريق الرئيسية ومن غير المنطقي تمكين المعقب ضده من ربع المساحة الموجودة على الطريق العام، بل أن في ذلك انحياز وتنفيل كبير للمعقب ضده دون أي تبرير، ذلك أن قسمة العقارات يراعى فيها مصلحة المشترك والشركاء، وغيب مشروع القسمة مصلحة الشركاء تماما، رغم أن المعقبين هما أصحاب الأغلبية المطلقة في العقار، وأساء تقدير القيمة المالية للمنايات وانحاز لفائدة المعقب ضده واتجه استبعاده.

المطعن الثالث: تحريف الوقائع:

قولا بأنه قد جاء بالحكم المطعون فيه "حيث تم إنجاز الاختبار من طرف 03 خبراء عدليين ... واعتمادا على تصريحات الحضور من كونهم يرغبون في فرز مناب المدعي على حدة فقط وهو ما يعنى الإبقاء على بقية الملك مشتركا بينهما ..."، في حين لم يثبت صدور هذا التصريح عن المعقبين مطلقا لا ضمن تقرير الاختبار ولا ضمن التحريات المكتبية المؤرخة في 23 ماي 2023 ولا ضمن تقارير الدفاع المضافة بالملف طيلة أطوار التقاضي، وإن اعتماد الحكم المطعون فيه على هذا التصريح المنسوب خطأ للمعقبين يجعل الحكم الاستئنائي محرفا للوقائع.

المطعن الرابع: تبني تقرير الاختبار لمطلب تقسيم مفتعل ومطعون فيه بالزور:

قولا باستظهار المعقب ضده بمطلب تقسيم مؤرخ في 2012/4/30 ومعرف بالإمضاء عليه ببلدية ***** وتمسك المعقب ***** طيلة أطوار التقاضي بأنه لم يكن طرفا في هذا المطلب ولا يمكن أن يلزمه في شيء كما نفى المعقب ***** إمضاءه ذلك المطلب أو توجهه مطلقا لبلدية ***** للتعريف بالإمضاء عليه، إلا أن الخبراء المنتدبون اعتمدوا في أعمالهم على مطلب التقسيم المذكور بدليل انطباق محتواه مع محتوى المشروع المقترح من طرفهم انطباقا تاما، وتقدم المعقب ***** بشكاية جزائية في التدليس ومسك واستعمال مدلس ضد المعقب ضده وكل من سيكشف عنه البحث في خصوص افتعال إمضائه الوارد بمطلب التقسيم وتم تعهيد فرقة الأبحاث والتفتيش بمنطقة الحرس ب ***** للبحث في الشكاية الجزائية عدد 49992 المؤرخة في 2024/12/24، وعليه فان تفعيل وتبني مطلب تقسيم غير قانوني من طرف الخبراء فيه إضرار بحقوق المعقبين واتجه استبعاده.

المطعن الخامس: هضم حقوق الدفاع:

قولاً بتمسك المعقبين طيلة أطوار التقاضي بطلب إجراء اختبار تكميلي لقسمة العقار موضوع التداعي بشكل يراعي مصلحة الشركاء والمشاركين ويفرز مناب كل شريك على حدة مع مراعاة نسب تملك الأطراف عند توزيع المناوبات على واجهة الطريق الرئيسية، إلا أن محكمة الحكم المطعون فيه تجاوزت الطلب دون تعليل سليم في هضم لحقوق الدفاع.

وانتهى نائب المعقبين على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث رد نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب فدفع بموافقة المعقبين على البقاء في حالة الشيوع فلا يمكن للمحكمة جبرهما على الخروج منها، مضيفاً أنّ بعض المطاعن لا تعدّ مطاعن قانونية على معنى الفصل 175 م م ت وأنّ التبع الجزائي المحتج به قد أثر حديثاً وبعد صدور القرار المطعون فيه، وطلب على ذلك الأساس رفض مطلب التعقيب أصلاً إن استقام شكلاً.

المحكمة

عن جملة المطاعن لتداخلها وتربطها ووحدة وجه القول فيها:

حيث تمحورت المطاعن المثارة حول المنازعة في مشروع القسمة المعتمد من محكمة القرار المنتقد رغم الهنات التي شابت أعمال الاختبار ومخالفتها أحكام الفصلين 68 و 70 من مجلة الحقوق العينية لإبقائها المعقبين في حالة شيوع وإجحافها بحقوقهما لتنفيذ المعقب ضده بتمييزه بمقسم يفتح على الطريق العام تبلغ واجهته 20 متراً وتتجاوز قيمته قيمة بقيّة العقار الذي على ملكهما.

وحيث تقتضي أحكام الفقرة الأولى من الفصل 71 من مجلة الحقوق العينية أنّه "لا يجبر أحد على البقاء في الشيوع فلكل شريك الحق في طلب القسمة وكل شرط يخالف ذلك يعدّ لاغياً."

وحيث استخلصت محكمة القرار المنتقد من تصريحات المستأنفين، المعقبين الآن، لدى إجراء أعمال الاختبار المأذون بها والتي مفادها أنّهما لا يريان مانعا من إجراء القسمة ورغبتهما في فرز مناب المدعي في الأصل، المعقب ضدّه الآن، على حدة، أنّها تعني الإبقاء على بقية الملك مشتركا بينهما.

وحيث وخلافا لما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد في تأويل لإرادة المعقبين وما اتّجه إليه مقصدهما من خلال التصريحات المذكورة، فإنّ الغاية من دعاوى القسمة، إنهاء حالة الشيع بين المستحقين، وعدم جبر أي منهم على البقاء عليها ما لم يعرب بعضهم صراحة عن رغبتهم في إبقائهم على تلك الحالة في ما بينهم، وبصفة لا تقبل الشكّ أو التخمين.

وحيث ما لم يتبيّن طلب المعقبين إبقاءهما على حالة الشيع بصفة واضحة وصريحة لا يعترّيها شكّ أو لبس سواء لدى إجراء أعمال الاختبار المأذون بها أو بموجب التقارير المقدّمة في حقّهم لمحكمة الموضوع بدرجتيها، فإنّ محكمة القرار المنتقد تكون قد خرقت أحكام الفصل 70 من مجلة الحقوق العينية حين اعتمدت أعمال الخبراء التي أفرزت مناب المدعي في الأصل، المعقب ضدّه الآن، وأبقتهما على حالة الشيع رغم عدم صدور ما يفيد طلبهما ذلك بوجه صريح.

وحيث وبالإضافة إلى ذلك فإنّ أحكام الفصل 119 من مجلة الحقوق العينية تقتضي من المحكمة أن تتولى ضبط نصيب كل شريك وفرز ما يمكن أن يمتاز به من الأعيان المشتركة مراعية في ذلك مصلحة المشترك والشركاء وإمكانية استغلال كل مناب مفرز بأكثر منفعة، وإن تعذر تمييز كل شريك بكامل منابه عينا فيقدر له مبلغ من النقود لتعديل القسمة، وهو ما يستشفّ منه وجوب أن تكون القسمة عادلة وأن تأخذ موقع المقاسم ومساحتها وقيمتها التجارية عند إسنادها للمستحقين ولو مع التعديل.

وحيث تعدّ الاختبارات من الوسائل الاستقرائية التي تكتسي أهميّة في مرحلة تحقيق الدعوى المدنية، فتلجأ إليها محاكم الأصل وتستعين بأهل الخبرة لإدراك المسائل الفنية للنزاع.

وحيث أنّ إعداد مشاريع القسمة إنّما هي من المسائل الفنية التي تستوجب الاستعانة بأهل الخبرة للوقوف عليها ولا يمكن للمحكمة الاستغناء عن هذه الوسيلة الاستقرائية لإنهاء حالة الشيع والتوصّل إلى قسمة عادلة تضمن حقوق جميع الشركاء.

وحيث أنّ ما أثاره المعقبان من منازعة بشأن مشروع القسمة المعتمد من محكمة القرار المنتقد وإذ ينصهر ضمن المسائل الموضوعية التي تعود بالنظر لمحاكم الموضوع إلا أنّ ذلك لا يجعلها بمنأى عن رقابة لمحكمة التعقيب حين يكون تعليل قضاءها مشوبا بخرق المعايير التي وضعها المشرع بالفصل 119 وما بعده من مجلة الحقوق العينية، ضمانا لحقّ الشركاء في إنهاء حالة الشيوخ وقسمة مكاسبهم المشتركة قسمة عادلة لا يعترّيها حيف أو تمييز أحدهم وتنفيذه.

وحيث طالما قد أبقت محكمة القرار المنتقد المعقبان على حالة الشيوخ دون طلب صريح منهما، ولم تتولّى الردّ عن دفعهما الجوهرى المؤسس على المنازعة في عدالة مشروع القسمة المعتمد منها وإجحافه بحقوقهما استنادا منهما لقيمة المقسم المسند للمعقب ضدّه شريكهما في الملك المستمدّة من موقعه وطول واجهته التي تفتح على الطريق، ولم تبحث في ذلك ولن تول ذلك الدفع الأهمية اللازمة رغم تأثيرها على وجه الفصل في دعوى القسمة، فإنّها تكون قد أورثت قضاءها قصورا في التعليل وخرقا للقانون، بما يجعل المطاعن المثارة حرّة بالقبول لوجهتها وهو ما يستوجب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث أفلح الطاعنان في طعنهما ويتجه إعفاؤهما من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهما 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 ب ***** لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليهما.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 27 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيستها السيدة ***** والمستشارين السيدة ***** والسيدة ***** بمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتب الجلسة السيد *****.

وحرر في تاريخه