

الحمد لله

الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
محكمة التعقيب  
ع80648-دد القضية  
تاريخ القرار: 12-01-2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ \*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب بتاريخ 2024-12-30.

نيابة عن: \*\*\*\*\* القاطنة بـ \*\*\*\*\*

ضد: الشركة \*\*\*\*\* في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* محاميها الأستاذ \*\*\*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 40807 الصادر عن محكمة الاستئناف \*\*\*\*\* بتاريخ 2024-10-08 والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطيه المستأنفة بالمال المؤمن وإلزام المستأنفة بأن تؤدي للمستأنف ضدها في شخص ممثلها القانوني خمسمائة دينار (500د) لقاء اتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مذكرة الطعن المقدمة في 2025-01-24 والمبلغة للمعقب ضدها بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ \*\*\*\*\* حسب محضره عدد 77883 المؤرخ في 13-01-2025.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات الطعن المقدمة من الأستاذ \*\*\*\*\* بتاريخ 2025-02-05 في حق المعقب ضدها.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام الرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

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

### من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصول 175 و185 وما بعده من م م م م وتعين قبوله شكلا.

### من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها أن المدعية في الأصل المعقب الان قام أمام المحكمة الابتدائية \*\*\*\*\* عارضة بواسطة نائبها أنه استقر على ملكها العقار المسمى "\*\*\*\*\*" موضوع ارسوم العقاري عدد 41027 \*\*\*\*\* والكائن بمشيخة \*\*\*\*\* والبالغ مساحته 344 متر مربع من كامل تجزئة العقار المذكور ويتمثل في قطعة ارض كائنة \*\*\*\*\* تحتوي على مخزن يفتح على \*\*\*\*\* و قد اتصل بها هاتفيا عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* و اعلمها بصور حكم تبنتت عن المحكمة الابتدائية \*\*\*\*\* تحت عدد 1622 بتاريخ 26-06-2008 قضى بتبنتت العقار الراجع لها بالملك و المسمى "\*\*\*\*\*" موضوع الرسم العقاري عدد 41027 \*\*\*\*\* الكائن \*\*\*\*\* لفائدة الشركة \*\*\*\*\* القائمة بالتتابع منبها عليها بتسليم المفاتيح في اقرب الآجال و بالاطلاع على الحكم المذكور اتضح و أنه جاء مخالفا للواقع والقانون ذلك أنه وقع استدعاء المعقول عنها القاطنة \*\*\*\*\* في حين ان المدعية تدعى \*\*\*\*\* حسب مضمون ولادتها وتظن لدى والدتها بعدد \*\*\*\*\* حسب شهادة الاقامة المسلمة من طرف والدتها وقد تعزز ذلك بالاطلاع على جواز سفرها وتبعاً لذلك فقد بات من الثابت ان محضر الاستدعاء باطل بطلانا مطلقا وهو الامر الذي حرّمها من الدفاع عن حقوقها في اطار اجراءات التبنتت كما اتضح بالاطلاع على محضر الاعلام المحرر بواسطة الاستاذ \*\*\*\*\* المحرر بتاريخ 10-02-2009 تحت عدد 1546 أن الاعلام بالحكم تسلمه زوجها \*\*\*\*\* مساكنها في حين أنها لم تكن مساكنة لزوجها وذلك لوجود خلافات بينهما و لكونها مستقرة \*\*\*\*\* ويبدو ان هناك وفاق بين المدين والدائنة لحرمان المدعية من الحضور والدفاع على حقوقها اخذا بعين الاعتبار قيمة العقار المبتت و ثمن المبيع الذي يعتبر زهيدا جدا مقارنة بموقع العقار والبناءات المشتمل عليها و أضافت أنه رغم تبليغ محضر الاستدعاء للجلسة عدد 95274 المحرر بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ \*\*\*\*\* بتاريخ 02-04-2008 الى المدين الأصلي \*\*\*\*\* فإنه لم يحرك ساكنا و لم يكلف محام خاصة و ان محضر الاستدعاء باطل كما تم الاعلام بالحكم مباشرة لفائدة المدين وهو الامر المخالف للقانون طالبة

لجملة ما تقدم القضاء بإبطال محضر الاستدعاء للجلسة عدد 95274 بتاريخ  
02/04/2008 المحرر بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* كإبطال محضر الاعلام  
بالحكم المحرر بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ \*\*\*\*\* عدد 1546 بتاريخ 10-02-  
2009 كإبطال حكم التثبيت عدد 1622 الصادر عن المحكمة الابتدائية \*\*\*\*\*  
بتاريخ 26-06-2008 وتغريم المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني لفائدة  
المدعية بمبلغ 1.500.000 بعنوان اجرة حمامة واتعاب تقاضي.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 36706 بتاريخ  
30-10-2023 ابتدائياً بعدم سماع الدعوى وإبقاء مصاريفها محمولة على القائمة  
بها.

فاستأنفه المدعية في الأصل (المحكوم ضدها) وأصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار  
المبين نصه بالطالع فعقبته الطاعنة ناسبة له بواسطة نائبها ما يلي:

### المطعن الأول: الخطأ في تطبيق القانون:

قولا بأن محكمة البداية و من بعدها محكمة القرار المنتقد اخطأت في فهم مدلول أحكام  
الفصل 427 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية ضرورة أن الفصل المذكور جاء  
به " تقرر المحكمة نتيجة التثبيت بمحضر... ولا يجوز الا القيام ببطلان البتة أمام  
المحكمة الابتدائية وذلك مع مراعاة أحكام الفصل 438 من نفس المجلة " كما جاء  
بالفصل 438 من نفس المجلة أن " أوجه البطلان سواء من حيث الشكل أو من حيث  
الأصل المرفوعة ضد اجراءات العقلة العقارية يجب تقديمها وفصلها حسب الصيغ  
وفي الأجل الواردة بالفصل المتقدم " و جاء بالفصل 439 من نفس المجلة أن "  
أحكام الفصل المتقدم لا تسري على مطالب استحقاق العقارات المجرأة عليها العقلة" و  
قد اعتبرت محكمة الاستئناف أن كشف الاخلال بالشكليات كان لاحقا لحكم التثبيت اذ  
أنه بالرجوع الى الفصول 412 و 418 و 419 يتضح أن المشرع أوجب تحديد  
العقار بصفة واضحة واشهاره للعامه لمن يرغب في المشاركة في البتة أو الاعتراض  
على كراس الشروط أو ادعاء استحقاق المعقول وهذا التعليل مخالف لأحكام الفصل  
439 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية ضرورة أن المعقبة تحمل الجنسية  
الفرنسية ولا تحذق اللغة العربية وقد وقع اجبارها على امضاء عقد الضمان من طرف  
زوجها المتواطئ مع البنك و الذي تعمد عدم الخلاص حتى يتولى البنك تثبيت العقار  
بدليل أنه كان يتسلم الاستدعاء والاعلام بالحكم وأيضا بدليل عدم تنفيذ حكم التثبيت من  
قبل المدعى عليها و عليه و طالما ثبت قيام البنك بإجراءات التثبيت ضد \*\*\*\*\*  
والحال أن الطاعنة تدعى \*\*\*\*\* فان جميع الاجراءات المتعلقة بحكم التثبيت تعد باطلة

مطلقا ويحق لها عملا بأحكام الفصل 439 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية المطالبة باستحقاق عقارها المجراة عليه العقلة.

### المطعن الثاني: ضعف التعليل:

قولا بأن محكمة الحكم المطعون فيه قد قضت بإقرار الحكم الابتدائي القاضي بدوره بعدم سماع الدعوى على اعتبار أن الاجراءات والشكليات المتعلقة بحكم التثبيت المراد ابطاله تمت جميعها كما يجب وطبق القانون و قد جاء تعليلها لحكمها يكتنفه الغموض وضعف التعليل ولم يكن مؤديا للنتيجة التي توصل إليها ولم يكن مستساغا بل كان يشوبه القصور والتحريف وليس له أصل ثابت بأوراق الملف لأن أحكام الفصل 439 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية تخول لمن تضرر من اجراءات تثبيت عقاره طلب استحقاقه وقد ثبت جليا مخالفة حكم التثبيت للإجراءات والشكليات المتعلقة به .

وهي تطلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة.

و حيث ردت المعقب ضدها على مستندات الطعن متمسكة بواسطة نائبها بخصوص المطعن الأول : أن تغيير اسم المعقبة بحكم قضائي و ترسيمه بتاريخ لاحق لإجراءات التثبيت يجعل المطعن غير ذي موضوع و حري بالرفض و بخصوص المطعن الثاني: فان محكمة القرار المنتقد أقرت بأن تغيير المعقبة لاسمها وترسيم الاسم الجديد بالرسم العقاري للعقار موضوع البيع كان بتاريخ لاحق لإجراءات البيع التي كانت سليمة ووفق وثائق ومؤيدات الدعوى التي اتسمت بالتطابق التام مع شخص المبتت ضدها الملتزمة وفق عقد قرض موثق برهن بالحلول محل المدين الاصلي في الأداء في صورة رفضه القيام بذلك قانونا وذلك بناء على معطيات مادية ثابتة لم تأت المعقبة بما يحول دون صحتها زمن البيع القضائي طالبة القضاء برفض التعقيب أصلا إن تم التصريح بقبوله شكلا.

## المحكمة

### عن المطعين لوحددة القول فيهما:

حيث اقتضت أحكام الفصل 441 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ان دائرة العقارات العقارية التي تجرى أمامها البتة تختص وحدها بالنظر في جميع الدعاوي العارضة المنصوص عليها بالفصول 433 إلى 438 و 440 والأحكام الصادرة في تلك الدعاوي تكون غير قابلة للإستئناف .

وحيث ورد بالفصل 427 من نفس المجلة أنه تقرر المحكمة نتيجة التثبيت بمحضر يصاغ في الشكل العادي للأحكام ويكون هذا المحضر غير قابل لأي وجه من أوجه الطعن ولو بالتعقيب ولا يجوز إلا القيام ببطلان البتة أمام المحكمة الابتدائية وذلك مع مراعاة أحكام الفصل 438 من هذه المجلة.

وحيث يؤخذ من أحكام الفصول المتقدمة أن المشرع وضع نظاما خاصا بالدعاوى العارضة مناط أحكام الفصول من 433 الى 438 من مجلة المرافعات المدنية لتمييزها عن دعوى البطلان الواردة بأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 427 من نفس المجلة باعتبارها دعوى أصلية تقام وفق الصيغ والأجال العادية لنشر القضايا أمام المحكمة الابتدائية.

و حيث و بالرجوع الى أحكام الفصول من 433 إلى 438 فإن الدعاوى المعارضة على تنوعها تستهدف إما تأجيل موعد البتة أو تعديل كراس الشروط بإدراج احترازات أو ملحوظات به أو التخفيف من وطأة العقلة العقارية على المدين بتوقيفها أو حصر مداها متى توفرت الشروط المستوجبة لذلك و إما أنها تستهدف اثاره وجه من أوجه البطلان الشكلية أو الموضوعية ضد اجراءات العقلة العقارية وهي جميعها دعاوى تجد سندا لها في الاجراءات السابقة لجلسة التثبيت ضمانا لصحتها و سلامتها و لذلك يجب تقديمها وفصلها حسب الصيغ وفي الأجال الواردة بالفصل 437 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية و لا يقبل أن تكون موضوعا لدعوى أصلية لسقوط الحق في القيام بها.

و حيث و على خلاف ذلك فإن دعوى البطلان المثارة على معنى أحكام الفصل 427 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية ضد نتيجة التثبيت التي تقرر بمحضر يصاغ في الشكل العادي للأحكام لا تكون إلا في اطار دعوى مدنية أصلية ترفع أمام المحكمة الابتدائية وفق الصيغ العادية و لا تسلط سوى على الاخلالات الطارئة على اجراءات التثبيت بصورة متزامنة مع جلسة التثبيت أو لاحقة لها و المؤثرة على صحتها.

و حيث أن الخلل المنسوب لإجراءات التثبيت في مستوى تبليغ محضر الاستدعاء للجلسة و ذلك بتوجيهه الى المسماة \*\*\*\*\* عوضا عن المسماة \*\*\*\*\* و إن كان من الإجراءات المتزامنة و جلسة التثبيت فإنه لا يشكل خطأ من شأنه المساس بصحة و سلامة إجراءات البتة التي استهدفت المعقول عنها بوصفها كفيلا عينية و ضامنة في خلاص مبلغ القرض بمقتضى سند مرسم حسب الهوية المدرجة بعقد القرض و بالسجل العقاري فضلا على أن استصدار المعقبة لحكم في اصلاح اسمها لا يعارض به الغير و لا حتى معاقبتها الا من تاريخ ادراجه بالرسم العقاري بما يتعين معه رفض هذا المطعن.

وحيث وخلافا لما تمسكت به الطاعنة فإن الفصل 439 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية باعتباره من النصوص التي تنتزل ضمن نزاعات التنفيذ وهي الدعاوى التي تنصب على المنازعة في صحة أعمال التنفيذ وتستهدف القضاء ببطانها أو بإيقافها وتدور حول الشروط الواجب توافرها لإتمام أعمال التنفيذ الجبري لا ترفع الا من الغير الذي لم يكن طرفا في اعمال التنفيذ الجبري (طالباً أو مطلوباً) ويدعي ملكية العقار الذي تعلقت به اجراءات التنفيذ بغرض تقرير حقه عليه وهو ما يجعله غير ذي انطباق على المدينة المعنية بإجراءات التثبيت بما يكون معه القرار المنتقد قد استوفى شرط التعليل السليم و المطابق لأحكام القانون و تعين رفض هذا المطعن أيضا.

وحيث لم يرد بمستندات الطعن ما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه و تعين رفض التعقيب أصلا.

## لهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 12 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثالثة والثلاثين برئاسة السيدة \*\*\*\*\* وعضوية المستشارين السيدتين \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* وبحضور المدعي العام السيدة \*\*\*\*\* وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة \*\*\*\*\*.

وحرر في تاريخه