

الجمهورية التونسية
محكمة التعقب

قضية عدد: 81078

تاريخ القرار: 21 جانفي 2026

قرار تعقيبي مدني

الحمد لله وحده

أصدرت محكمة التعقيب القرار التالي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب وما يفيد خلاص المعاليم القانونية

المقدم من الأستاذ ***** بتاريخ 16 جانفي 2025

والمضمن تحت عدد 1206 في حق المعقب ***** بن *****

***** الكائن مقره ب***** ***** *****

***** نائبه الأستاذ ***** الكائن

مكتبه ب***** ***** *****

ضد المعقب ضدهم :** ** و ***** و ***** بنات *****

***** القاطنات ب***** ***** ***** *****

***** *****

***** بنت ***** ***** و ***** بنت ***** بن

***** الكائن مقرهما ب***** ***** *****

***** محاميهم الأستاذ ***** *****

طعنا في الحكم المدني الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف

ب***** بتاريخ 19 نوفمبر 2024 تحت عدد 2127 والقاضي

نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل

بنقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا بعدم سماع الدعوى وإعفاء

المستأنفات من الخطية وإرجاع مالها المؤمن بعنوانها إليهن وتغريم

المستأنف ضده لفائدة المستأنفات سوية بينهن بثمانمائة دينار 800د لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على ما يفيد تبليغ مستندات التعقيب إلى المعقب ضدهن بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بواسطة رقمه عدد 24772 المؤرخ في 6 فيفري 2025 .

وبعد الإطلاع على الرد على مستندات التعقيب المودع بكتابة محكمة التعقيب في الأجل القانونية .

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه والأسانيد التي إنبنى عليها .

وبعد الإطلاع على جميع أوراق الملف ومظروفاته .

وبعد الإطلاع على طلبات الادعاء العام والرامية إلى النقض والإحالة .

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي :

***من حيث الشكل :**

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغته الشكالية وإتجه قبوله من هذه الناحية .

***من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتها القرار المنتقد والوقائع التي إنبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب ضده الآن عارضا أنه طلب من المدعى عليهن إلزامهن بتحرير كتب تكميلي معه لكتب البيع المبرم بينه ومورثهن المسجل في القباضة المالية ب**** بتاريخ 17 مارس 2017 يقع التنصيب فيه على أن البيع موضوع الكتب المذكور هو على الشياخ من التجزئة العامة للعقار المقدرة ب1601403 وإعفاء حافظ الملكية العقارية ب**** من ذكر القطع ومن وصفها وتحديدها والإذن له بترسيم كتب البيع المسجل بالقباضة المالية ب**** بتاريخ 17 مارس 2017 تحت عدد 17101731 حسب الوصل 17478 بالرسم العقاري عدد **** المسمى **** في حدود المنابات المشاعة موضوع البيع وقدرها 280186 جزء على الشياخ من التجزئة العامة للعقار المقدرة ب1601403 وذلك في ظرف شهر من تاريخ الإعلام بالحكم وإلا إعتبر هذا الحكم قائما مقام الكتب التكميلي .

وحيث بإستيفاء الإجراءات القانونية قضت المحكمة الابتدائية ب**** بموجب حكمها عدد 17085 المؤرخ في 18 جانفي 2024 ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بتحرير كتب تكميلي مع المدعي لكتب البيع المبرم بين مورث المدعى عليهم والمدعي والمسجل بالقباضة المالية ب**** بتاريخ 17 مارس 2017 يقع التنصيب فيه على أن البيع موضوع الكتب المذكور هو على الشياخ في الرسم العقاري عدد **** المسمى **** ويشمل 400000 جزء على الشياخ من التجزئة العامة للعقار وذلك في ظرف شهر من الإعلام بالحكم وإلا إعتبر هذا الحكم قائما مقام الكتب التكميلي كالإزام المدعى عليهم بالتضامن بان يؤدوا للمدعي سبعمائة وأربعة عشر دينار 714 د بعنوان أجره الإختبار ومبلغ

خمسمائة دينار 500د لقاء أجره محاماة وأتعاب تقاض وحمل
المصاريف القانونية عليهم وقبول الدعوى المعارضة شكلا
ورفضها أصلا .

وحيث إستأنف المدعى عليهن الحكم الإبتدائي المذكور فقضت
محكمة الإستئناف ب**** طبق الحكم المطعون فيه الآن فعقبه
الطاعن بواسطة نائبه ناعيا على الحكم المطعون فيه ما يلي :

***في مستندات التعقيب :**

**1 - المطعن الأول المتصل بالخطأ في تقدير الوقائع المؤدي إلى
ضعف التعليل :**

قولا أنه ثبت من أعمال الإختبار أن عقد البيع تعلق فعلا بمنايات
مشاعة من القطعتين عدد 1 و عدد 6 بما يستوجب إبرام كتب تكميلي
لتسوية الوضعية في مستوى إدارة الملكية العقارية ولم تلتفت
محكمة القرار المنتقد لتقرير الإختبار ووأهمته تماما والحال أنه
يثبت صحة دعوى الطاعن وبالتالي فإن الحكم المطعون فيه يكون
متسما بالخطأ في تقدير الوقائع وضعف التعليل .

***المطعن الثاني المتصل بتحريف الوقائع :**

قولا أن محكمة الحكم المطعون فيه عللت قرارها بكون إبرام كتب
تكميلي من شأنه إدخال تغييرات جوهرية على العقد وإنشاء
وضعيات جديدة طالما أن التعاقد تم على أجزاء مفرزة وليست
منايات على الشياخ فإن العكس هو الصحيح طالما أن الفصل

الثاني من العقد نص على أنه يوافق المساحات المباعة أجزاء ما يلي :

66398 جزءا على الشياخ من القطعة عدد 1 من العقار عدد ****
**** المجزأ إلى 1601 جزء و 403 أرو كامل القطعة عدد 2
من العقار المذكور و 213788 جزء على الشياخ من القطعة عدد 6
من العقار موضوع الرسم العقاري عدد **** **** المجزأ إلى
1601 أرو و 403 صنتيار .

وبالفصل الرابع منه " يأذن البائع للسيد مدير الملكية العقارية
ب **** بترسيم هذا البيع بالرسم العقاري عدد **** ****
المسمى " **** " والكائن ب **** وإعتباره مسلطا على كامل
القطعة عدد 2 من الرسم العقاري المذكور و 66398 جزء على
الشياخ من القطعة عدد 1 من العقار المذكور والمجزأ إلى
1601 أرو 403 جزء و 213788 جزء على الشياخ من القطعة عدد 6
من نفس العقار مع إعفاء السيد مدير الملكية العقارية من كل عبارة
قد تكون وردت صلب هذا الكتب من شأنها تعطيل الترسيم .
وإعتبر أن البيع تسلط على قطعة واحدة مفرزة وهي القطعة عدد 2
من الرسم العقاري عدد **** **** لكنه تسلط على منابات
مشاعة قدرها 66398 جزء من القطعة عدد 1 من ذات الرسم
ومنابات مشاعة أخرى أيضا من القطعة عدد 6 وقد وقع تأكيد ذلك
بكل وضوح بالفصلين 2 و 4 من العقد وأن ما ذهبت إليه محكمة
القرار المنتقد من إعتبار أن كامل عقد البيع تسلط على قطع مفرزة
ومحددة بعينها وأن الطاعن يسعى لتغيير محال العقد يمثل تحريفا
واضحا لبنود العقد بما يجعل الحكم ضعيف التعليل ويكون مستهدفا
للنقض .

***المطعن الثالث المتصل بمخالفة الفصول 241 و242 و243 و630 و631 من م إ ع :**

قولاً أن الطاعن سعى لإدراج عقد البيع بإدارة الملكية العقارية لكن تعذر عليه ذلك بعد أن تمت مطالبته بالإدلاء بعقد تكميلي كما سعى الطاعن لإستصدار حكم تحيين من دائرة الرسوم المجمدة بالمحكمة العقارية لكنه لم يتمكن بعد أن إتضح أن الرسم العقاري موضوع المطالب تمت إقامته بموجب حكم تسجيل صادر بعد شهر أفريل 1998 ولا يمكن أن يكون موضوع مطلب تحيين وبقيت الإمكانية الوحيدة تتمثل في القيام بقضية الحال لإستصدار حكم يقضي بالإلزام الخصوم بإبرام عقد تكميلي وإلا إعتبر الحكم قائماً مقام الكتب وأن المعقب ضدهن بإعتبارهن ورثة البائع يكون لزاماً عليهن الوفاء بما كان إلتزم به هذا الأخير طبق أحكام الفصلين 241 و242 من م إ ع وقد إقتضى الفصل 243 من م إ ع انه يجب الوفاء بالإلتزامات مع تمام الأمانة ولا يلزم ما صرح به فقط بل يلزم كل ما ترتب على الإلتزام .

كما أن البائع يضمن للمشتري الإستحقاق طبق أحكام الفصلين 630 و631 من نفس المجلة ومن البديهي أن ضمان الإستحقاق للمشتري وتمكينه من إدراج عقد البيع بإدارة الملكية العقارية وبالتالي فإنه من واجب المعقب ضدهن بصفتهن ورثة البائع إبرام كتب تكميلي مع الطاعن لتمكينه من إدراج عقد شرائه بالسجل العقاري خلافاً لما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد فإن صيغة الكتب التكميلي التي طالب بها الطاعن لا تمثل خروجاً عن عبارات ولا تحويراً لها بل هي مطابقة تماماً لما إتفق عليه الطرفان صلب الفصلين 2 و4 من العقد المتضمن تعلق البيع بأجزاء مشاعة قدرها 66398 من القطعة عدد 1 و213788 من القطعة عدد 6 من الرسم

العقاري عدد**** * أي ما جملته 280186 جزءا مشاعا وهو ما طالب به الطاعن .

ويتضح أن طلبات الطاعن مطابقة تماما مع مضمون عقد البيع على عكس ما عللت به محكمة الإستئناف قرارها وأن ما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد من إعتبار الدعوى في غير طريقها والقضاء بعدم سماعها ترتب عنه إعفاء المعقب ضدهن من واجب محمول عليهن قانونا وهو ما يمثل خرقا لأحكام الفصول 241 و242 و243 و630 و631 من م إ ع .

***المطعن الرابع : الخطأ في تقدير الوقائع وخرق أحكام الفصل 241 من م إ ع :**

قولا أن محكمة الحكم المطعون فيه إعتبرت أن طلب إبرام كتب تكميلي من شأنه أن ينجر عنه تعمیر لذمة القصر وهو ما لا يستساغ قانونا طالما أن عقد البيع قد تم قبل وفاة المورث الجامع بما لا يمكن معه إعتبارهم خلفا خاصا في الأرض موضوع البيع إلا أن ما عللت به محكمة القرار المنتقد قرارها يمثل خطأ في تقدير الوقائع ومخالفة لأحكام الفصل 241 من م إ ع لأن الدعوى لا تهدف مطلقا إلى تعمیر ذمة القاصر ولا حتى تعمیر ذمة الرشاء من المدعى عليهن في الأصل بإعتبار أن عملية البيع تمت منذ سنة 2001 وإنتقلت الملكية للطاعن منذ ذلك التاريخ طبق أحكام الفصلين 564 و583 من م إ ع وموضوع قضية الحال يتعلق بإبرام كتب تكميلي لتسوية الوضعية على مستوى إدارة الملكية العقارية ومن المسلم به أن المطالبة بإبرام كتب تكميلي لا يمكن أن ينجر عنه أي ضرر للبائع ولا ورثته .

كما أن محكمة القرار المنتقد لم تبين كيف أن الدعوى تهدف إلى
تعمير ذمة القاصر .

وخلافا لما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد فإن المعقب ضدّه
يعتبرن خلفا عاما للبائع بإعتبارهن ورثته ويكون لزاما عليهن
الوفاء بما كان تعهد به مورثهم طبق أحكام الفصل 241 من م إ ع
وأن الحكم المذكور قد ألقى المعقب ضدّه من إلتزامات مورثهن
بما يكون معه قد خالف أحكام الفصل 241 من م إ ع بما يجعله
مستهدفا للنقض لهذا السبب .

وإنتهى تبعا لكل ما سبق بسطه إلى نقض الحكم المطعون فيه دون
إحالة طالما أن الحكم الإبتدائي قد أحسن تقدير الوقائع وتطبيق
القانون ولم يعد هناك موجبا للنقض مع الإحالة .

وحيث رد الأستاذ ***** على مستندات التعقيب قولا ان المدعي
في الأصل المعقب الأنالْتجاً للمحكمة للحصول على حكم في إلتزام
المعقب ضدّه بتغيير موضوع العقد الأصلي المزعوم نسبته
لمورثهن وذلك بإخراج موضوع البيع من الإفراز إلى الشيوخ
وتوزيع المبيع على كامل العقار دون حصره في قطعة أو قطع
معينة بما يعني أن المطلوب تغييره من شروط العقد هو تحديد
محل البيع وهو من الأركان التي يقوم عليها العقد وتتصرف إليها
الإرادة مضييفا أنه يمكن بسط أكثر من أثر قانوني يمسها مباشرة
تغيير محل العقد من ذلك خلق حالة شيوخ بموضوع العقد لم
يقصدها المتعاقدان فيرجع كل واحد منهما مكتسبا حقا في الشفعة
تجاه الآخر بخلاف ما إنصرفت إليه إرادتهما عند إبرام العقد .

ومما ينفي سلطة القاضي في التدخل لتغيير موضوع العقد هو بقاء الحكم المضمن لذلك مؤسسة غير مفهومة فهل أن الحكم يصير عقدا أم يبقى حكما بما للحكم من قوة ثبوتية وحفظية.

ويتضح هذا الإشكال عند ظهور أي سبب من أسباب القيام لفسخ ذلك العقد أو ظهور سبب لإبطاله فهل يمكن تسليط جزاء الفسخ أو الإبطال على حكم إستوعب ذلك العقد وأمر بإعتبار الحكم عقدا ولاجل ذلك أنكر المشرع التونسي على القاضي التدخل لتغيير العقد المبني على إرادة أطرافه ولم يرتب من الجزاء إلا الفسخ والخسارة كحق للدائن أمام المدين وإعتبر أن محكمة الحكم المطعون فيه عللت قضاءها تعليلا ضافيا يتناسق مع مؤيدات الملف وطبيعة النزاع وأن محكمة التعقيب ترمي إلى مخالفة إجتهد محكمة الأصل بإجتهد آخر وهو من الأمور الأصلية التي تخرج عن حالات التعقيب المحددة قانونا فتجعل من محكمة التعقيب محكمة أصل تعيد الإستقراء والإستنتاج وهي مسائل تخرج عن إختصاصها وطلب على ذلك الأساس رفض التعقيب أصلا .

المحكمة

*** عن كافة المطاعن لتداخلها ووحدة القول فيها :**

حيث إنحصر الخلاف بين الطرفين في مدى وجاهة المطالبة بإبرام كتب تكميلي للكتب الأصلي المؤرخ في في 17 مارس 2017 يتضمن تحويل المبيع إلى أجزاء مشاعة من التجزئة العامة للعقار موضوع الرسم العقاري عدد *** والحال أن التنصيصات المطلوب إدراجها ضمن الكتب التكميلي من شأنها أن تدخل تغييرات على موضوع التعاقد وما إنصرفت إليه إرادة المتعاقدين .

وحيث تبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه والأسانيد التي إنبنى عليها أن مورث طرفي النزاع المدعو ***** كان فوت بالبيع لفائدة ابنه ***** بمقتضى العقد المؤرخ في 27 أبريل 2001 والمسجل في 17 مارس 2017 في مساحة 6 هكتارات و63 آر و98 سنتياري من القطعة عدد 1 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** المسمى ***** والكائن ب***** وكامل القطعة عدد 2 من نفس العقار ومساحة 21 هكتار و37 آر و88 سنتياري من القطعة عدد 6 من الجهة القبلية للقطعة المذكور.

وحيث تبين من المراسلة الموجهة من إدارة الملكية العقارية ب***** عند سعي المعقب لإدراج الكتب تمت مطالبته بكتب تكميلي تام الموجبات القانونية يتم فيه التنصيب صراحة تسليط موضوع البيع على الشياح بإعتماد التجزئة العامة للعقار مع الإعفاء من ذكر عدد القطع .

وحيث خلافا لما تمسك به المعقب ضدهم من كون تحويل المبيع إلى أجزاء على الشياح من شأنه أن يغير موضوع العقد ويخالف ما إنصرفت إليه إرادة المتعاقدين فقد تبين من الفصل الثاني لعقد البيع المشار إليه أعلاه أن موضوع البيع يتمثل في مساحة 6 هكتارات و63 آر و98 سنتياري من القطعة عدد 1 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** المسمى ***** والكائن ب***** وكامل القطعة عدد 2 من نفس العقار ومساحة 21 هكتار و37 آر و88 سنتياري من القطعة عدد 6 من الجهة القبلية للقطعة المذكور كما نص صراحة على أنه يوافق المساحات المباعة المذكورة أجزاء ما يلي :

66398 جزء على الشياح من القطعة عدد 1 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد **** المجزأ إلى 1601403 جزء 1 وكامل القطعة عدد 2 من العقار المذكور و 213788 جزء اعلى الشياح من القطعة عدد 6 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد **** المجزء إلى 1601403 جزء 1 .

كما تضمن الفصل الرابع من نفس العقد "يأذن البائع للسيد مدير الملكية العقارية ب **** بترسيم هذا البيع بالرسم العقاري عدد **** المسمى **** والكائن ب **** وإعتباره مسلطا على كامل القطعة عدد 2 من الرسم المذكور و 66398 جزء على الشياح من القطعة عدد 1 من العقار المذكور والمجزء إلى 1.601.403 جزء و 213798 جزء على الشياح من القطعة عدد 6 من نفس العقار مع إعفاء السيد مدير الملكية العقارية من كل عبارة قد تكون وردت صلب هذا الكتب من شأنها تعطيل الترسيم" وحيث يستخلص من عبارات الكتب أن إرادة المتعاقدين إنصرفت إلى إعتبار المبيع أجزاء مشاعة من العقار موضوع الرسم العقاري عدد **** بصريح الفصلين 2 و 4 من العقد المذكور .

وحيث لا جدال في أن ما إنصرفت إليه إرادة المتعاقدين يسري على من إنجر له حق منهما طبق ما إقتضاه الفصل 241 من م إ ع .

وحيث طالما تبين أن إدراج عقد البيع المبرم بين المعقب ومورث المعقب ضدهم المدعو **** يتوقف على تحرير كتب تكميلي يتضمن تحويل المبيع إلى أجزاء مشاعة وطالما أن التنصيب المذكور لا يتعارض مع إرادة طرفي العقد ولا ينطوي على أي تغيير لعباراته وطالما تبين أن المعقب ضدهم هم المحيطين

بإرث البائع ***** فإنه لا وجهة للإمتناع عن إبرام
الكتب المذكور وإلا فإن هذا الحكم يقوم مقامه قانونا .

وحيث أن التعليل الذي توخته محكمة القرار المنتقد من إعتبار
الكتب التكميلي من شأنه أن يدخل تغييرات على موضوع التعاقد
ويمس من حقوق القاصر ***** يتعارض مع ما
تضمنه كتب البيع صراحة وإنطوى على سوء فهم لعبارات العقد
مما إنجر عنه سوء تطبيق للقانون المبرر للنقض والإحالة من هذه
الناحية .

وحيث أفلح الطاعن في طعنه مما يتعين معه إعفاؤه من الخطية
وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار
المطعون فيه وإرجاع القضية إلى محكمة الإستئناف ب*****
للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع
معلومها المؤمن إليه .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 21 جانفي 2026 عن
الدائرة الرابعة والعشرين المتألّفة من رئيستها السيدة *****
***** وعضوية المستشارتين السيدتين *****
و***** وبحضور ممثل النيابة العمومية السيدة
***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة ***** .