

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القضية: 81368

تاريخه: 2026/01/27

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2025/01/20 من قبل الاستاذ *****
المحامي لدى التعقيب *****

في حق:

***** و ***** القاطنين ب ***** محل مخابرتهم
مكتب نائبهما الأستاذ ***** الكان ب *****

ضد:

1. ***** ، القاطنة ب *****
الأستاذة ***** المحامية لدى التعقيب
2 ***** ، القاطنة ب *****

***** ، نائبه الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب
طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 5843 الصادر عن المحكمة الابتدائية ب *****
بوصفها محكمة استئناف لأحكام النواحي الراجعين لها بالنظر بتاريخ 2025/01/08 نهائياً
بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلاً وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به
وتخطية المستأنفان بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما كتغريمهما لفائدة كل واحد من
المستأنف ضدهما بمبلغ قدره أربعمئة دينار (400,000د) لناء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2025/01/29 و المبلغة للمعقب
ضدها وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل
185 من م م م ت

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

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 المدعية في
الاصل (المعقب ضدها الأولى الان) لدى لدى محكمة ناحية ب ***** عارضة بواسطة
نائبها انه على ملكها العقار موضوع الرسم العقاري 97845 المسمى ***** بموجب
الشراء بمقتضى الحجة العادلة المحررة بواسطة عدلي الاشهاد ***** و جليسه
المسجل بالقباضة المالية ب ***** بتاريخ 2016/04/08 و يتمثل العقار في 300 م م جزء
منها في مساحة 140 م م مشيد عليه محل سكنى و الباقي 160 م م ارض بيضاء تولى
المدعى عليهما في الاصل (المعقبان الان) الاستيلاء عليها و توليا احاطتها بسور و بناء
مستودع داخلها وانها تولت معاينة ذلك بواسطة عدل التنفيذ ***** حسب رقمه
عدد 19203 بتاريخ 2019/02/25 و طلبت الإذن بتكليف خبير ليتولى معاينة شغب

المدعى عليهما لعقارها المسجل موضوع الرسم العقاري عدد 97845 *****
الكائن ب ***** ***** ***** ***** وكيفية رفع الشغب الحاصل وما يتطلب ذلك مالا
ووقتا ضمن تقرير مع تمكين المدعية من تقديم طلباتها على ضوء ذلك وإلزام المدعى عليهما
بكف شغبهما على عقار المدعية كإلزامهما بالتضامن بأن يؤديا إلى المدعية معلوم رقيم
الاستدعاء مع مبلغ 800 دينار أجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما .

وحيث بعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 698 بتاريخ
2022/05/18 والقاضي نصه ابتدائيا بإلزام المطلوبين بكف الشغب عن عقار النزاع المتمثل
في مساحة قدرها 71 متر مربع موضوع الرسم العقاري عدد 97854/6924 *****
والمشخصة بتقرير الاختبار المجرى بواسطة الخبير ***** ***** وطبق الطريقة المبينة به
وتركها شاغرة من جميع الشواغل وتغريم المطلوبين لفائدة المدعية بالمبالغ التالية:

1. 750 دينارا عن أجرة الاختبار.
2. 56,250 دينارا عن أجرة رقيم الاستدعاء .
3. 400 دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليهما وإخراج
الدخيل ***** ***** من نطاق التداعي.

فاستأنفه المدعى عليهما في الأصل فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المضمن نصه
بالطالع فتعقبه المدعى عليهما في الأصل بواسطة نائبها القانوني ناعين عليه ما يلي
المطعن الوحيد: في ضعف التعليل و هضم حقوق الدفاع و مخالفة أحكام الفصول 86 و 123
من م م م و 58 و 71 و 307 من م ح ع لإتحاد القول
بمقولة أن القرار المطعون فيه جاء ضعيف التعليل و قاصر التسبيب و هاضما لحقوق الدفاع و
لم يتطرق مطلقا صلب حيثياته مطلقا إلى جملة المطاعن والدفعات الجوهرية التي تمسك بها
الطاعنان و لم تبد موقفا واضحا من جملة الأدلة المقدمة خاصة منها حكم التحيين الصادر عن
المحكمة العقارية بتاريخ 2024-05-19 تحت عدد 75530 وكتب المقاسمة الرضائية المبرم

بين ورثة المرحومة ***** الذين لم يشملهم القيام بالطور الابتدائي و لم تستوف جميع الأعمال الاستقرائية و التي من أهمها طلب التحرير مكتبياً على المعقب ضده الثاني المدعو ***** والد المعقب ضدها الأولى و هو خلفها الخاص الذي باع لإبنته جملة من المنابات الناقصة وغير الموجودة على أرض الواقع و لا تنطبق على أوصاف المبيع و الحدود المتاخمة لعقار المعقب المالك و المتحوز بمناباته منذ أكثر من 60 سنة قبل تاريخ شراء المعقب ضدها الأولى لتلك المنبات الناقصة من والدها المعقب ضده الثاني و ان هذا الاخير لم تشمله عملية الإختبار و لم يقع سماعه من طرف الخبير المنتدب و لا من طرف محكمة الدرجة الأولى التي عدلت في البداية عن الإختبار الأولي لوجود عديد النقائص و الإخلالات و عديد الأمور و المسائل الفنية و القانونية التي شابت أعمال الخبير المنتدب مما استوجب منها أن أذنت محكمة البداية بالتحرير على الخبير المنتدب و مطالبتة بإجراء إختبار تكميلي لتلافي النقائص و إتمام جملة الأعمال المنوطة بعهدته لكنها تراجعت فيما محكمة عن الحكم التحضيري المتعلق بإجراء إختبار تكميلي من دون مبرر و ان محكمة الدرجة الثانية لم تستجب لطلب التحرير مكتبياً على المعقب ضده الثاني و لم تستجب لطلب إتمام الإختبار التكميلي و رغم أن الخبير المنتدب أكد على ضرورة القيام بقضية في إجراء قسمة بين جميع المالكين و المستحقين بالعقار خاصة وأن قيام المعقب ضدها الأولى أي المدعية في الأصل لم يشمل جميع الورثة المالكين على الشيعاء بمعية المعقب ضده و اضاف ان الخبير انتهى الى حصول نقص حاصل في مساحة المدعية في حدود 71 م م رغم أنها لا تتحوز سوى بـ 140 م م من جملة 560 م م بما يجعل وجود نقص آخر في مساحة المدعية قدره 349 م م لا يعلم مآله و هو ما يؤكد أن المعقب ضدها الأولى تعلم أن والدها الدخيل البائع لها جملة تلك المساحة لم تعد له أية منابات أخرى على أرض الواقع ك و هو ما يؤكد علمها بأن حدود عقارها ليست ملاصقة العقار المعقبان بدليل عدم تنصيب عقد البيع الصادر لفائدتها على ذلك و أن المعقب ضده الثاني قد قام بعدة عمليات تفويت لفائدة كل من بناته ***** و ***** و ***** و ***** مساحات متفاوتة قدرها 1600 جزء فيما بينهم فضلاً عن التفويت في مساحات هامة من مناباته لفائدة

الغير مثلما هو جميع عقود البيع الصادرة عنه والمظروفة بالنسخة المجردة من الرسم العقاري دون ان يساهم في مساحة الطرقات و ان الخبير المنتدب لم يعتمد تلك الوثائق و كان عليه إستدعاء الدخيل و مطالبته بتقديمها و ان الخبير المنتدب لم يتولى إحتساب المنابات المستحق للمعقبان وبقية أشقائه و التي لم يقع إدراجها بعد بالرسم العقاري والمنجرة لهم بموجب الإرث من جدتهم ***** والمقدرة ب 1350 م م و هو ما يؤكد وجاهة الرأي الفني بضرورة إجراء قسمة قضائية و طرح مساهمة كل شريك في الأنهج والطرقات و أن الخبير المنتدب حدد النقص الحاصل في المساحة ب 71 م م دون أن ينسبه للمعقبان فقط و لم يبين مقداره و مساحته في جانبهما و إكتفى فقط بالإشارة إلى وجود تجاوز في مساحة 71 م م في جانب ورثة المرحومة ***** جميعا و ليس المعقبان فقط و لم يذكرهم و لم يبين الشغب الحاصل في حق كل واحد منهم و الذين لم يقع إستدعائهم أو حتى التمسك بإدخالهم سواء من طرف المدعية أو الدخيل أو الخبير المنتدب و الذين لا يمكن مجابتههم من طرف المدعية لعدم شمول الحكم الذي سيصدر لهم سواء كانوا طرفا اصليا أم دخيلا و حتى يقع بالتالي بيان مقدار مساهمة كل واحد من جملة المستحقين من الورثة و المالكين الأصليين في مساحة الأنهج و الطرقات و الأزقة التي تطرح من مناباتهم بحسب مقدار مناب كل واحد منهم و هو ما يؤكد وجاهة طلب مسكنا بضرورة قيام المدعية بقضية في القسمة مثلما أشار إلى ذلك الخبير المنتدب صلب جلسة التحريات المكتبية و طلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة

و حيث اجاب الاستاذ ***** بالقول ان المعقب ضده الثاني لم يعد شريكا في الملك فقد تولى بيعها جميع تلك المنابات وبالتالي فلا صفة له في نزاع الحال وعلى أساس ذلك فان إخراجها في طريقه و ان محكمة البداية أسست حكمها بناء على ما انتهى اليه الخبير المنتدب الذي وبعد اطلاعه على العقود التي يمسكها طرفي النزاع والامثلة الهندسية وخاصة حجة المقاسمة الرضائية التي قدمها المعقبان اتضح انهما لا يملكان سوى 1069,445 م 2 في حين انهما يتصرفان في مساحة تتجاوز ملكيتهما ب 1140 م 2 دون مساهمتهم في الانهج والطرقات أي بزيادة قدرها 71 م 2 وهو ما اكد حصول الشغب من جانبهما و ان الخبير تقييد بنص المامورية وعان

وجود الشعب و ان تمسك المعقبين بائهما متحوزان بمناباتهما في العقار بما في ذلك 71 م 2 منذ أكثر من 60 سنة مردود عليهما وهو دفع مخالف للقانون ولمقتضيات الفصل 307 م ح ع و ان الخبير المنتدب السيد ***** في حق المعقب ضدها ***** بالقول ان ما قضت به محكمتي الاصل لم يكن اعتباطيا بل مؤسسا على تقريرى اختبار اصلي و تكميلي اكد من خالهما الخبير المنتدب العقار بعد اجراء عملية تثبيت لعلامات التسجيل لحدود الرسم العقاري 97854/6924 ***** وتطبيقا لمثاله الهندسي المستخرج من ديوان قيس الأراضى, اكد وجود شغب من المعقبين و طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

وحيث اجابت الاستاذة ***** في حق المعقب ضدها ***** بالقول ان ما قضت به محكمتي الاصل لم يكن اعتباطيا بل مؤسسا على تقريرى اختبار اصلي و تكميلي اكد من خالهما الخبير المنتدب العقار بعد اجراء عملية تثبيت لعلامات التسجيل لحدود الرسم العقاري 97854/6924 ***** وتطبيقا لمثاله الهندسي المستخرج من ديوان قيس الأراضى, اكد وجود شغب من المعقبين و ان المعقبين يتصرفون في مساحة قدرها 1140 م م بزيادة 71 م م دون مساهمة في الطرقات ان تمسك المعقبين بائهما متحوزان بمناباتهما في العقار بما في ذلك 71 م 2 منذ أكثر من 60 سنة مردود عليهما وهو دفع مخالف للقانون ولمقتضيات الفصل 307 م ح ع و طلب رفض مطلب التعقيب اصلا

المحكمة

عن المظعن الوحيد المأخوذ ضعف التعليل و هضم حقوق الدفاع و مخالفة أحكام الفصول 86 و 123 من م م م و 58 و 71 و 307 من م ح ع لإتحاد القول

حيث يقتضي النظر في كل نزاع قضائي أن تتفحص المحكمة المؤيدات المظروفة بالملف فحفا مدققا وأن تستجلي حقيقة الواقعة وتسعى إلى تقصي الحقيقة وأن تتعرض لمختلف الدفوع التي أثارها الأطراف وتجب عنها بالقبول او الرد بصفة صريحة وليس لها أن تتخلى عن هذه المهمة احتراماً لمبدأ المواجهة والموازنة بين الأدلة وأساساً لضمان حقوق الدفاع وحتى يكون قضاؤها مؤسساً واقعاً وقانوناً ومعللاً تعليلاً سليماً مستمداً مما له اصل ثابت باوراق الملف

وحيث دفع الطاعنان الآن لدى محكمة القرار المطعون فيه بعدة دفعوعات من بينها انتفاء الشغب في جانبهم على اعتبار انهم يتصرفون في حدود مناهم و ان المعقب ضدها الأولى تعلم أن والدها الدخيل البائع لها لم تعد له أية منابات أخرى على أرض الواقع و علمها بأن حدود عقارها ليست ملاصقة لعقار المعقبان بدليل عدم تنصيب عقد البيع الصادر لفائدتها على ذلك و أن المعقب ضده الثاني قد قام بعدة عمليات تفويت دون ان يساهم في مساحة الطرقات نتيجة الاختبار و ان نتيجة الاختبار كانت منقوصة بخصوص تلك المسالة وان النزاع يقتضي ادخال جميع ورثة المرحومة ***** و تطبيق عقد المقاسمة المجرى بينهم الموضح لتخصيصهم جزء من مناهم مساهمة في احداث الطرقات خلافا للمعقب ضده الثاني البائع للمعقب ضدها الاولى

وحيث تعد المنازعة المثارة من قبل الطاعنان الآن لدى محكمة القرار المطعون فيه منازعة جدية بالنظر لكون النزاع يتعلق بالرسم العقاري عدد 6924 ***** الذي يملك فيه حوالي 149 مستحق من بينهم المدعية في الاصل المعقب ضدها الاولى و الذي تحول حسب ما بينه الخبير المنتدب الى مقاسم مستقلة يستغلها كل مستحق على حدة دون ان تكون قد اجريت قسمة رضائية او قضائية تميز كل مستحق من منابه

وحيث ان تمسك المدعية في الاصل المعقب ضدها الاولى الان بكون المعقبان توليا مشاغبتهما و استوليا على جزء من مناهما في العقار دوناً عن بقية المستحقين في الرسم العقاري امر غير مبرر خاصة و ان المعقبان تمسكا منذ الطور الاول ان النقص في مناب المدعية مرده تعمد والدها البائع لها و لغيرها بيع كل منابه دون مساهمة منه في مساحة الطرقات مثل بقية المستحقين من الورثة و المالكين الأصليين في مساحة الأنهج و الطرقات و الأزقة

وحيث ان محكمة القرار المطعون فيه اقرت الحكم الابتدائي رغم النتيجة الغير ثابتة لاعمال الاختبار المأذون به و رغم ان محكمة البداية اذنت بإجراء إختبار تكميلي لتلافي النقائص و إتمام جملة الأعمال المنوطة بعهدته و تراجعت في ذلك دون تعليل كما لم ترد على دفعوعات الطاعن الآن رغم أهميتها على وجه الفصل في النزاع و لم تستجب لطلبه الرامي الى التحرير

على الطرفين و خاصة المعقب ضده الثاني(الدخيل في الاصل) و لم تبين سبب تجاوزها للطلب المذكور و تكون بذلك قد تخلت عن دورها في البحث الاستقرار و في الموازنة بين الأدلة المعروضة عليها و لن تستنفذ ولايتها في النزاع و هو ما يورث قضاءها هضما لحقوق الدفاع المشوب بضعف التعليل و اتجه و الحالة تلك نقض قرارها المطعون فيه مع الإحالة
لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على المحكمة الابتدائية ب***** بوصفها محكمة استئناف لاحكام النواحي التابعة لها لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى و اعفاء الطاعنان من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليهما
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم الثلاثاء 2026/01/27 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر المتركة من رئيستها السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدتين *****
و ***** و ***** بحضور المدعي العام السيد ***** و بمساعدة كاتبة الجلسة
السيدة *****

وحرر في تاريخه