

الجمهورية التونسية  
وزارة العدل  
محكمة التعقيب  
ع 82321 القضية  
تاريخه: 2025-11-05

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2025/02/06 تحت عدد 1724 من الأستاذ  
\*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب .  
نيابة عن : \*\*\*\*\*.

الضدّ :

- 1- \*\*\*\*\* القاطن ب \*\*\*\*\* نائبه الاستاذ \*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب.
- 2- البنك \*\*\*\*\* في شخص ممثله القانوني  
الكائن مقره ب \*\*\*\*\* .

طعنا في الحكم الاستئنافي المدني عدد 21735 الصادر بتاريخ 2024/12/18 عن  
محكمة الاستئناف ب \*\*\*\*\* والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا  
وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصه وذلك بقسمة العقار وفق مشروع المقاسمة  
المقترح من الخبراء \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* والمضمن بتقريرهم المؤرخ في  
2024/09/17 والأمثلة البيانية المرافقة له وإلزام كل طرف برفع يده عما صح للآخر  
وتسليمه شاغرا من كل الشواغل وإعفاء المستأنف من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه  
وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده ورفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ  
\*\*\*\*\* حسب محضره عدد 14581 بتاريخ 2025/ 02/10 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة في 2025/02/13  
حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .  
وبعد الاطلاع على مذكرة الردّ على مستندات التعقيب المقدمة من الأستاذ \*\*\*\*\* بتاريخ  
2025/02/ 21 والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا متى قبل شكلا.

و بعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول  
مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن.

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

## من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية

## من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والمؤيدات التي تضمنها الملف قيام المدعي المعقب ضده الآن بواسطة نائبه لدى المحكمة الابتدائية ب\*\*\*\*\* عارضا بأنه على ملكه بمعية المطلوب الأول إنصافا بينهما جميع العقار المسمى \*\*\*\*\* موضع الرسم العقاري \*\*\*\*\* الكائن ب\*\*\*\*\* وهو مثقل برهن لفائدة البنك \*\*\*\*\* في س م ق توثقة لقرض بقيمة خمسة آلاف دينار ومسند من البنك المذكور لفائدة \*\*\*\*\* وقد تضرر من حالة الشيوخ وطلب بناءا على أحكام الفصل 71 من مجلة الحقوق العينية الحكم تحضيريا بتسمية خبير يتولى تحرير مشروع قسمة وفرز مناب كل مستحق .

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الابتدائي عدد 11040 بتاريخ 2022/01/17 والقاضي ابتدائيا بقسمة العقار محل النزاع بين الطرفين وفق مشروع المقاسمة الأول المقترح من قبل الخبراء \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* والمضمن بتقريرهم المؤرخ في 2001/03/29 والأمثلة البيانية المرافقة له وبالزام كل طرف برفع يده عما متع الاخر بموجبه وتسليمه له شاغرا من كل الشواغل وبحمل المصاريف القانونية على الطرفين بما في ذلك أجرة الاختبار المقدرة ب 1500 د كل حسب نصيبه في الاستحقاق وحيث استأنف المحكوم ضده \*\*\*\*\* بواسطة نائبه الحكم الابتدائي المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار الاستئنافي المشار إليه أعلاه عددا وتاريخا ونصا فطعن فيه المستأنف بالتعقيب استنادا للمطاعن التالية:

## مستندات التعقيب

### المطعن الأول مخالفة الفصل 119 من م ح ع

قولا ان المقسم المسند للطاعن يحتوي على حوض مياه قدت قيمته ب 8000 د وبئر قيمتها ب 10.000 د وهي تجهيزات لا قيمة لها وغير صالحة طرحت قيمتها من منابه رغم عدم صلوحيتها وعدم حاجته إليها فيما امتاز المعقب ضده بتلك القيمة عينا وهو ما أفضى إلى عدم المساواة في القيمة وبالتالي اختلال مشروع القسمة من أصله والغبن الذي لحق الطاعن وهو ما يعد مخالفا للفصل 119 من م ح ع.

### المطعن الثاني ضعف التعليل وهضم حق الدفاع

قولاً أن الطاعن كان دفع أمام محكمة القرار المنتقد بوجود ممر يمكن المعقب ضده من الولوج إلى مقسم في عرض أربعة أمتار ومحدد بطابية هندي واحضر شاهدين تم سماعهما بموجب حكم تحضيري لم تقع الإشارة إليه إلا أن الحكم تجاهلوا ذلك الممر ومكنوا المعقب ضده من ممر خاص يوصله إلى مقسمه بعد هدم جزء من الجدار الذي أقامه الطاعن ومن حر ماله وهو جدار تام البناء يحد المشترك من الناحية الجوفية والحال أنه لا حاجة للمعقب ضده تمثيل ذلك المقترح الأمر الذي يعد تمييزاً لأحد الشركاء على الآخر والإضرار به وتجاوزت المحكمة ما دفع به الطاعن دون تعليل قضائها عدى الاكتفاء بالإشارة إلى أحكام الفصلين 73 و 119 من مجلة الحقوق العينية

### الرد على مستندات التعقيب

حيث لاحظ نائب المعقب ضده بخصوص المطعن الأول أن منازعة الطاعن بالطور الاستئنائي انصبت حول مقدار التقدير ولم تكن هادفة إلى استبعاد حوض المياه ولبئر من دائرة المشترك مما يجعل إثارته بهذا الطور من قبيل المنازعة الجديدة التي لا تجوز قانوناً في الطور التعقيبي فضلاً على أن محكمة القرار المطعون فيه تجاوزت المنازعة لعدم الإدلاء بمفيد في هذا الشأن

وعن المطعن الثاني لاحظ أن تقرير الاختبار مظروف بالملف وقد اطلع عليه الطاعن وأسست عليه المحكمة قضائها وهي غير ملزمة بالرد على كامل ما يثيره أطراف النزاع خاصة التي لا طائل منها ولا تأثير لها وكان قضائها في هذا الخصوص مؤسسا على تقرير الاختبار الذي لم يطعن فيه المعقب بمفيد.

**المحكمة**

### عن المطعن الاول

حيث تبين بمراجعة ملف القضية أن الطاعن كان ناوع أملم محكمة القرار المطعون فيه في شطط القيمة المقدرة لجابية المياه والبئر اللذين اسندا اليه مقابل طرح ما يقابل قيمتهما من منابه عينا وتمييز المعقب ضده بما يضاهي تلك القيمة مساحة زائدة عن منابه في المشترك فتصدت المحكمة لهذا الدفع بمقولة تجرده عما يفيد المغالاة في التقدير .

وحيث وعلى خلاف ما اورده المحكمة فإن الطاعن كان أدلى لمحكمة الأصل لمحضر معاينة مستدلاً به على الحالة المتردية للجابية والبئر متمسكا أنهما غير صالحين للاستعمال وهو ما كان يقتضي منها إيلاء هذه المنازعة العناية اللازمة بمزيد البحث والتقصي حول حقيقة قيمة المنشآت المذكورة ومدى حصول المنفعة منها لا سيما وقد طرح لقاءها مساحة من المناب الجملي للطاعن في الأرض حتى تتحقق الغاية من القسمة من تمكين كل مستحق من استغلال المناب المفرز له بأكثر منفعة.

وحيث أن تجاوز محكمة الأصل لهذه المنازعة حال دون بسط الرقابة على مدى مراعاة المشروع المقترح لمصلحة الطاعن على قدم المساواة مع شريكه المعقب ضده في الملكية وفقا لما توجبه أحكام الفصل 119 من م ح ع فأورثت قضاءها قصورا في التعليل وهضما لحقوق الدفاع وعرضه من أجل ذلك للنقض.

## عن المطعن الثاني

حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع بمقولة عدم تناولها لدفعه بوجود ممر مسامت للقطعة عدد \*\*\*\*\* في عرض يفوق 4 أمتار على طول مقسم المعقب ضده المقترح بمشروع القسمة يغني عن تمكينه من ممر خاص به وهدم جزء من الجدار الذي أقامه الطاعن من ماله لذلك الغرض .  
وحيث إنه من المستقر عليه أن المحكمة غير ملزمة بالردّ إلا على الدفع الجوهريّة المؤثرة على فصل النزاع ومن هذا المنظور فانه لا تثريب على محكمة الاستئناف في إعراضها عن التعرض بوجه صريح للمنازعة الموماً إليها أعلاه طالما تبين لها بوضوح من تحقيقات الخبراء المنتدبين أن المسلك المحتج به من الطاعن لا أثر له في أمثلة المسح الاجباري وانه في الواقع مقتطع من القطعة عدد \*\*\*\*\* ومن المتعين احترام علامات التسجيل الفاصلة بين الرسوم .

وحيث ترتبنا على ذلك فان تبني المحكمة لأعمال الخبراء يستبطن ردا ضمينا على الدفع المثار ولا يسم قضائها بأي قصور في التعليل أو هضم لحق الدفاع ويجعل النتيجة المتوصل اليها من هذه الناحية مؤسسة واقعا وقانونا بما يتعين معه ردّ هذا المطعن .

## لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف ب \*\*\*\*\* لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وبإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه.

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الاربعاء 05 نوفمبر 2052 برئاسة السيدة \*\*\*\*\* وعضوية المستشارتين السيدة السيدة \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* وبحضور المدعي العام السيد \*\*\*\*\* وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة \*\*\*\*\* .  
حرر في تاريخه