

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية ****

تاريخه: 2025/12/10

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب عدد 1340 المقدم بتاريخ 2025/09/11 من طرف الأستاذ
***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن:

***** بنت ***** مقرها . *****

ضدّ:

1-***** بن ***** محل مخبرته بمكتب محاميه الأستاذ ***** الكائن

ب.***** *****

2-***** بن ***** المعين محل مخبرته بمكتب محاميه الأستاذ ***** الكائن

ب.***** *****

نائبهما الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 3588 الصادر بتاريخ 22 ماي 2025 عن

المحكمة الابتدائية ب ***** بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم ***** التابعة لها والقاضي "

نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه مع
تعديل نصّه وذلك بإلزام المستأنفة بكف شغبها عن محل التداعي ورفع يدها عنه وإرجاعه إلى حالته

الطبيعية وذلك بهدم البناية المقامة به وتركه شاغرا من كلّ الشواغل طبق تقرير الاختبار المنجز من

قبل الخبير ***** المؤرخ في 2025/03/01 وتحت إشرافه وتخطية الطاعنة بالمال المؤمن

وتغريمهما عرضيا لفائدة المستأنف ضدهما سوية بينهما بخمسمائة دينار 500.000 د لقاء أتعاب

التقاضي و أجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ

***** حسب رقمه عدد 10070 المؤرخ في 17 سبتمبر 2025

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية الوثائق المقدمة في 19 سبتمبر 2025 وفق أحكام الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الاطلاع على الردّ على مستندات التعقيب المقدمة بتاريخ 14 أكتوبر 2025 والرامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلاً.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن.

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي:

من جهة الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية طبق الفصل 175 وما بعده من م م م ت وتعين التصريح بقبوله شكلا .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل (المعقب ضدهما راهنا) لدى محكمة ناحية ***** عارضين بواسطة نائبهما أنه على ملكهما العقار

موضوع الرسم العقاري عدد 11299 ***** الكائن ***** المجاور لعقار

المدعى عليها المعقبة الآن موضوع الرسم العقاري عدد 1349 وهما كمر محدث بين العقارين يسمح

42 م م موضوع القطعة عدد 3 من المثال الهندسي المحدث من ديوان ***** و المسح

العقاري وتعمدت المدعى عليها الاستيلاء عليها محدثة به بناء وبلغ بها الأمر إلى تصريف مياه

الأمطار فوق سطح عقارهما كما يثبتته محضر المعاينة المنجز بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ *****

***** تحت عدد 17783 بتاريخ 2019/11/24 طالبين على هذا الأساس الإذن تحضيريا

بالتوجه إلى العقار موضوع الرسم العقاري عدد 11299 ***** ومعاينة محل النزاع بواسطة خبير

مرافق وتحرير تقرير في الغرض ثم الحكم بإلزام المدعى عليها بكف شغبهما عن الممر وفق ما يقع

تشخيصه وتحديدده بواسطة الخبير وإلزامها بإزالة جميع الاحداثات المقامة به وتغريمهما لفائدتهما بألف

دينار أجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك مصروف محضر المعاينة 100 د وأجرة الاستدعاء للجلسة.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الابتدائي عدد 787 بتاريخ 2020/01/13 والقاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها ومن حل محلها بكف شغبها عن عقار التداعي الراجع للمدعيان كإلزامهما ومن حل محلهما بتسليمه إليهما شاغرا من كل الشواغل طبق تقرير الاختبار المنجز من الخبير " ***** " والمؤرخ في 2020/07/24 والمثال المرافق له كالقضاء بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعيان معا المبالغ المالية التالية:

- 1- مبلغ ثمانمائة دينار 800.000 د أجرة الاختبار معدلة.
 - 2- مبلغ ثلاثمائة دينار 300.000 د أجرة محاماة معدلة
 - 3- مبلغ خمسة وخمسون دينار 55.000 د أجرة الاستدعاء للجلسة وحمل المصاريف القانونية عليها كالقضاء بقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا".
- وحيث استأنفت المحكوم ضدها بواسطة نائبها الحكم الابتدائي المذكور فأصدرت محكمة الاستئناف القرار الاستئنافي المشار إليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا فتعقبته المستأنفة بواسطة نائبها استنادا إلى المطاعن التالية:

مستندات التعقيب

المطعن الأول : تحريف الوقائع وضعف التعليل

قولاً أنه خلافا لما ذهبت إليه محكمة القرار المطعون فيه فانه بالرجوع إلى شهادة الملكية التابعة للمستأنف ضدهما موضوع الرسم العقاري عدد 11299 ***** يتضح ان كلا من المستأنف ضدهما يملك 165 جزءا مشاعا بما يعني ويتوافق مع التجزئة العامة المتمثلة في 330 جزءا. وأنه بالرجوع إلى تقري الاختبار المنجز من قبل الخبيرين أو بكل تقرير من تقارير اختبارهما يتضح أن المساحة التي أشير إليها بالأمثلة الهندسية المضافة والراجعة بالملكية للمستأنف ضدهما تتمثل في 330 جزء وتمثل القطعة 4 (1) وهي نفس القطعة المشار إليها بشهادة الملكية والمتمثلة في مجموعة القطع 2 والقطع عدد 4 (1)

ومن جهة ثانية فقد اعتبرت محكمة الاستئناف في حكمها أن الخبير قد قام بعملية مطابقة الاختبار المنجز في إطار القضية عدد 5433 ومطابقتها مع حكم التثبيت الصادر تحت عدد 392

واستخلصت أن المعقبة لا تدخل ملكية تلك القطعة اليها والحال أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** الى للمعقبة بوجه الشراء بموجب البنة العقارية وفق ما يتضح من الحكم عدد 5433 الصادر عن المحكمة الابتدائية ب ***** بتاريخ 2005/04/14 المضاف بملف القضية والمتضمن انه جاء بخلاصة الخبير المنتدب بتقريره المؤرخ في 2005/01/31 متكون من القطعتين الأولى (01) 3 والتي تمسح 42 متر مربع والثانية (01) 2 تمسح 305 متر مربع وقد بني في القطعة (01) 3 دكان في تصرف المدعى عليه ***** مستعمل حاليا كمكتب لبيع مواد البناء وإنتاج المقاطع على مساحة نقدر ب 42 متر مربع بالاشتراك مع بقية الورثة".

وقد تضمن ملف القضية الحال نسخة مطابقة للأصل من الحكم عدد 392 الصادر عن المحكمة الابتدائية ب ***** بتاريخ 2010 03/11 القاضي بتبتيث العقار المذكور موضوع الرسم العقاري عدد 1349 ***** لفائدة المعقبة وهو ما يتضح انتقال القطعة عدد (1) 3 ملكيتها للمعقبة بموجب التبتيت وبأنها كانت زمن التبتيت مبنية ومستغلة من قبل احد المعقب ضدهما المدعو ***** احد المبتت ضدهم في العقار موضوع الرسم العقاري 1349. *****

وان المدعو ***** المعقب ضده يسعى الى نقض ما تم من جهته وسعيه مردود عليه عملا بالفصل 547 من م.ع.

كما يثبت الاختبار المجري من الخبير ***** المجري في نطاق القضية عدد 5433 ألت بالحكم بتبتيت العقار صبرة واحدة لعدم قابليته للقسمة أن القطعة عدد (1) 3 التي تمسح 42 متر مربع مستعمل من قبل المدعى عليه ***** كمكتب لبيع مواد البناء وإنتاج المقاطع بالاشتراك مع بقية الورثة.

وانه يتضح كون بناء الممر المشترك كان من البداية بفعل من المعقب ضده الآن ***** بل وكان يستغله كمكتب له.

وقد التفتت محكمة القرار المنتقد عن كل هذه الدفوعات ولم تحب عليها بل وحرفت الوقائع وان تعليل حكمها جاء مخالفا وما تضمنته أوراق الملف التبتيت عدد 392 والقضية عدد 5433 مما أورث حكمها تحريفا للوقائع وضعفا في التعليل موجب للنقض.

المطعن الثاني : الخطأ في تطبيق القانون

قولاً أن المعقبة دفعت بكون قضية التبتيت تضمنت بيع كامل العقار بما في ذلك الـ 42 جزء موضوع النزاع للمعقبة وانتقلت ملكيتها أي القطع المشتركة إليها بما في ذلك الجزء المذكور وقد بينت

المعقبة أن المشرع خول للمستحق لقيام بقضية في إبطال حكم البتة طبق الفصل 427 من م م م ت

وقد تغاضت المحكمة عن هذا الدفع واعتبرت ان محل النزاع مازال مشتركا بين المعقبة والمعقب ضدّهما وهو ما يعد خطأ منها في تطبيق أحكام الفصل 427 من م م م ت باعتبارها خرقت الصبغة الباتة لحكم التبتيت.

وان النزاع القضائي ينظر إليه كوحدة متجانسة داخل المنظومة التشريعية لا أن يقع الاعتماد بأحكام الفصل 307 من مجلة الحقوق العينية لخرق موجبات الفصل 427 من م م م ت.

الرد على مستندات التعقيب

حيث أجاب نائب المعقب ضدّهما ان العبرة ببيانات الرسم العقاري حسب القانون العقاري وهي قاعدة أصولية لا جدال فيها والثابت حسب الرسمين العقاريين المطروفين بالملف ام الممر موضع النزاع ملكية مشتركة بين طرفي النزاع.

وان حكم التبتيت عدد 392 لا يمكن ان يمس من حالة الاشتراك هذا الرسم ***** مع الرسم العقاري عدد 11299 ***** الراجع للمعقبين خاصة ان ذلك الحكم تسلط فقط على الرسم العقاري ***** . وان التبتيت العقاري لفائدة المعقب ضدّهما بما في ذلك القطعة المشاعة مع الرسم العقاري ***** والماسحة 42 م 2 لا يعني أفرادها بتلك القطعة وان المعقبان ليسا طرفا في حكم التبتيت عدد 382 ورسمهما العقاري عدد ***** غير مشمول بذلك الحكم فأني للمعقبة إن تتدعي ملكيتها للمر.

وانه لا دخل لأحكام الفصل 427 من م م م ت المحتج به ضرورة أن ملكيتهما لم يمسها حكم التبتيت عدد 392 وهي محفوظة بالرسم العقاري استنادا إلى مبدأ القوة الثبوتية للتسجيل الذي به مفعول حفظي.

وان الحكم المعقب لم يحرف الوقائع ولم يخطئ في تطبيق القانون بل كان في طريقه وجاء معللا تعليلا سليما من الناحية الواقعية والقانونية بما له أصل ثابت بالملف ومؤديا للنتيجة التي انتهت إليها دون تضارب.

المحكمة

عن المطعنين معا لوحدة القول فيهما

حيث نعت الطاعنة على محكمة القرار المطعون فيه مخالفة القانون وضعف التعليل وتحريف الوقائع فيما خلصت إليه من قيام الشغب في جانبها في خصوص محل النزاع حال أن هذا الأخير على ملكها الخاص بموجب حكم التثبيت عدد 392 الصادر في 2010/03/11 ومقام عليه بناية قبل ذلك التاريخ من طرف المعقب ضده ***** وان محكمة الأصل خرقت الصبغة الباتة لحكم التثبيت الذي لا يقبل عند الاقتضاء إلا البطلان الجزئي في صورة التنازع حول استحقاق جزء من العقار المبتت.

وحيث يتضح من مستندات القرار المطعون فيه أن المحكمة مصدرته قد تعرضت لمنازعة الطاعنة الموءء إليها آنفا وأذنت بإجراء اختبار ثاني من طرفها لتطبيق حججها على العين وتبين لها من تحقيقاته أن التثبيت لم ينقل الملكية الخاصة المنفردة للطاعنة إلا الرسم العقاري عدد 1349 ***** ومساحته 305 م 2 فيما بقيت القطعة عدد 3 (1) المساحة 42 م 2 مراً مشتركاً على الشيع مع الرسم 11299 ***** الراجع للمعقب ضدّهما وهي ذات التنصيصات المشمولة ببيانات الرسم الأخير في الذكر .

وحيث أضحي بالتالي استخلاص المحكمة لمشغبة الطاعنة للمعقب ضدّهما عن طريق استئثارها لخاصة نفسها بكامل الممر واستغلاله بالبناء قائماً على عناصر فنية ثابتة بالملف مدعومة بحجية بيانات الرسمين العقاريين للطرفين الدالة على الاشتراك في الممر والتي ظلت على حالتها في استمرار ذلك الاشتراك حتى بعد إدراج حكم التثبيت الذي يكون من ثمة قد نقل العقار للطاعنة على وضعية الشاملة لقطعة مفرزة وقائمة الذات وأخرى مشاعة مع رسم المعقب ضدّهم.

وحيث يؤخذ من ذلك أن المحكمة وضعت الدعوى في إطارها القانوني الصحيح بناء على قراءة سليمة للوقائع وتمحيص صائب للأدلة فأحسن تطبيق الفصل 307 من م ح ع دون أي نيل من حجية حكم التثبيت ولا حصانته ولا صحة في القول بأنه كان أخرى بالمعقب ضدّهما السعي لإبطال حكم التثبيت المذكور جزئياً لانعدام أي مصلحة لهما في ذلك طالما أن ملكيتهما المشتركة في الممر ثابتة ومحفوظة بمفعول ترسيمها بالسجل العقاري.

وحيث يتحصص مما سبق بيانه أن القرار المخدوش فيه قد تأسس على مبنى قانوني وواقعي سليم وأن مستندات الطعن لم تأت بما يوهنه وهو ما يجعل هذا الأخير فاقداً لكل جدية وحرية هذه الناحية بالرفض.

عن المطعن المثار تلقائياً من طرف المحكمة لتعلقه بقواعد الاختصاص الحكمي.

حيث يتبين من أسانيد القرار المنتقد أن المحكمة مصدرته قد قبلت الاستئناف العرضي المرفوع من المعقب ضدّهما وعدلت منطوق الحكم الابتدائي القاضي بكف الشغب برفع يد الطاعنة عن محل النزاع وذلك بإلزام هذه الأخيرة بهدم البناية المقامة عليه طبق تقرير الاختبار وتحت إشراف الخبير المنتدب.

وحيث لا خلاف أن بسط المحكمة نظرها على مال البناء المحدث بعقار التداعي يتجاوز اختصاص قاضي الناحية بما أن هذه المسألة تنضوي تحت طائلة أحكام الفصل 36 من م ح ع ويتم التقاضي في شأنها في إطار القيام منفرد تختص به المحكمة الابتدائية بعد وقوفها على توفر شروطه وتلقي ما للطرفين من أدلة وحجج وتحقيق الطريقة الفنية المثلى عند الاقتضاء لعملية الإزالة بما يقي بقية عقارات الطرفين والأجوار من أي أخطار محتملة كما أشار إلى ذلك الخبيران المنتدبان بدرجتي التقاضي.

وحيث أضحى القرار المطعون فيه من هذه الناحية خارقا لقواعد الاختصاص الحكمي والمرتبطة بالنظام العام وعرضه من أجل ذلك للنقض.

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به في خصوص هدم البناية وإحالة ملف القضية على المحكمة الابتدائية ب ***** بوصفها محكمة استئناف لأحكام محاكم النواحي التابعة لها لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها .

صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الأربعاء 10 ديسمبر 2025 برئاسة

السيدة ***** وعضوية المستشارتين السيدة السيدة ***** والسيدة ***** وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة ***** .

حرر في تاريخه