

**قرار تعقيب مدني عدد 4928**  
**مؤرخ في 14 فيفري 2006**  
**صدر برئاسة السيدة نجاح مهذب**

. أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت عدد 4928 المرفوع من الأستاذ  
\*\*\*\*\* في 18 جوان 2005.

نيابة عن : ن\*\*\*\*\*.

**ضد :** بنك\*\*\*\*\* في شخص ممثله القانوني مرسم بالسجل التجاري تحت  
عدد 148811997ب الذي عيّن محل مخابراته بمكتب محاميه الأستاذ  
\*\*\*\*\*الكائن بسوسة.

طعنا في الحكم المدني الصادر عن محكمة سوسة الابتدائية عند إنتصابها في مادة  
البيوعات العقارية بتاريخ 13 مارس 2004 تحت عدد 1794 والقاضي برفض الإعتراض  
شكلا وإبقاء مصاريفه محمولة على القائم به.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه وعلى مستندات الطعن و محضر تبليغها  
للمعقب عليه وعلى بقية الوثائق التي أوجب تقديمها الفصل 185 من م.م.م.ت وعلى تقرير  
الرد المقدم من نائب المعقب ضده.

وعلى ملحوظات النيابة العمومية والإستماع لشرح ممثلها بالجلسة وبعد التأمل من  
كافة أوراق الملف والمدولة طبق القانون.

من حيث الشكل :

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع شروطه القانونية لذا فهو مقبول من هذه الناحية.

### من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها القرار المنتقد والوثائق التي إنبنى عليها قيام المعارض في الأصل المعقب ضد المطلوب المعقب ضده لدى دائرة البيوعات بالمحكمة الابتدائية بسوسة عارضا أن خصمه المطلوب إستصدر ضده أمر بالدفع تحت عدد 28321 من السيد رئيس المحكمة الابتدائية بتونس في 7 جوان 1995 وتولى إثر ذلك إجراء عقلة عقارية على عقاره المرسم بإدارة الملكية العقارية تحت عدد 41848 سوسة ثم رفع دعوى في تثبيت ذلك العقار واتضح بالإطلاع على مؤيدات تلك الدعوى انها مختلة من الناحية الشكلية مما يتجه معه الحكم بإيقاف اجراءات التثبيت وبيان ذلك كما يلي.

حيث استصدر طالب التثبيت اذنين على العريضة الاوّل بتاريخ 19 ماي 2003 يقضي بتكليف الخبير السيد جمال حميدة بتشخيص عقار النزاع المتمثل في ارض فلاحية وتقدير قيمته و الثاني بتاريخ 2003/6/9 عدد 63025 يتضمن تكليف الخبير السيد ابو حامد بيار لتقدير قيمة الاحداثات المقامة على الرسم العقاري عدد 41848 سوسة و تبعا للأذنين على العريضة المذكورين أعلاه تولى الخبيران إعداد تقريرين تضمن نص الأول تقدير قيمة العقار بوصفه عقارا فلاحيا والثاني تقدير قيمة البناء الا ان الخبير السيد جمال حميدة غير مختص فنيا لانجاز المأمورية المسندة إليه باعتباره مختصا في الهندسة الريفية لا غير كما ان تقدير قيمة عقار المدعي بواسطة خبيرين مختلفين وقيام كل واحد منهما بانجاز عمله بمعزل عن الآخر من شأنه ان يضر بحقوق المدعي اذ ان عقاره له صبغة مزدوجة ويحتوي على ارض مشجرة زيتونا وعودا رقيقا داخل المنطقة البلدية لمدينة شط مريم و تحيط به العديد من البناءات وبذلك فان القيمة الجمالية التي

قدرها الخبيران لا تعكس بالمرّة القيمة الحقيقية لعقاره وكان الأجدد تكليف خبير واحد تكون له دراية تامة بموقع العقار و صبغته المزدوجة لتكون القيمة التي يقترحها اقرب للواقع وتمثل الثمن الافتتاحي العادل .

ومن جهة اخرى فان المعارض قام بخلاص جزء كبير من الدين المستحق من بنك \*\*\*\*\* الا ان هذا الاخير لم يقدّم بطرح ما قبضه من المدعي من المبلغ الجملي موضوع الامر بالدفع عدد 28321.

وحيث ان اتمام اجراءات قضية التثبيت اعتمادا على الدين الجملي الوارد بالامر بالدفع عدد 28321 وعدم طرح التسبقة التي تحصل عليها المطلوب من المعارض فاقدة للسند القانوني الصحيح مما يتجه معه الحكم بايقاف عملية التثبيت.

وحيث اصدرت المحكمة الابتدائية بسوسة حكما المشار اليه بالطالع بناء على ان المبتدّ ضده لم يحترم اجل الاعتراض التي ضبطها الفصل 437 م م م ت والتي جاءت صريحة في كون اجل القيام يجري بداية من تاريخ ايداع كراس الشروط وينتهي قبل جلسة التثبيت بعشرة ايام وهي الجلسة المعينة بكراس الشروط.

فتعقبه الطاعن ناسبا له /

الخطأ في تطبيق القانون و هضم حقوق الدفاع /

بمقولة ان المحكمة اساءت تاويل الفصل 437 م م م ت لما اعتبرت ان اجل الاعتراض يجري من تاريخ ايداع كراس الشروط الى تاريخ جلسة التثبيت المعينة به و الحال انه وبعد تنقيح الفصل 425 بالقانون لسنة 2002 المؤرخ في 3 اوت 2002 اصبح انه على المحكمة ان تؤخر التثبيت مرة او مرتين مع النزول بالثمن الافتتاحي وتعيين جلسة جديدة للتثبيت وبالتالي فان جلسة التثبيت

المنصوص عليها بالفصل 437 م م م م ت هي جلسة التثبيت الاخيرة بدليل انها يمكن ان تؤول الى البيع او الى طرح القضية.

## المحكمة

### عن المطعن الوحيد :

حيث أسست محكمة الحكم المنتقد قضاءها برفض الدعوى المعارضة المرفوعة من المدين المعقول عنه ضد إجراءات البتة العقارية الجارية ضده على اعتبار أن الفصل 437 م م م م ت لا يسمح برفع تلك الدعوى إلا قبل 10 أيام من تاريخ الجلسة المعينة للتثبيت بكراس الشروط.

وحيث انه وان كانت جلسة التثبيت واحدة قبل تنقيح الفصل 425 م م م ت بموجب القانون عدد 82 لسنة 2002 المؤرخ في 3 اوت 2002 و اجل الاعتراض على إجراءاتها محدد بعشرة أيام قبل انعقادها بصريح الفصل 437 م م م ت فان الإمكانية التي أتاحتها المشرع ضمن القانون المذكور في تأخير البتة مرة أو مرتين والنزول بالثمن الافتتاحي في صورة عدم وقوع مزايدة لم يصحبها تنقيح لأحكام الفصل 437 المذكور لتحديد جلسة التثبيت المقصودة به وما إذا كانت تعني الجلسة المعينة للتثبيت بعد الحط من الثمن أم الجلسة الأولى المعينة بكراس الشروط.

وحيث أن التأويل الذي اعتمده محكمة الحكم المنتقد لأحكام الفصل 437 م م م م ت لم يستند الى عبارة واضحة فيه تقتضي ذلك التأويل اذ جاءت عبارته مطلقة في كون اجل تقديم الدعاوى المعارضة ينتهي قبل انعقاد جلسة التثبيت بعشرة ايام.

ويث اقتضى الفصل 533 م ا ع انه اذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها كما اقتضى الفصل 541 م ا ع انه اذا أوجبت الضرورة لتأويل القانون جاز التيسير في شدته ولا يكون التأويل داعيا لزيادة التضييق أبدا .

وحيث انه و طالما كانت عبارة الفصل 437 م م م ت مطلقة و طالما لم تنقح احكامه بمناسبة تنقيح الفصل 425 بموجب القانون عدد 82 لسنة 2002 للتصيص على ان جلسة التثبيت التي عناها هي الجلسة الاولى المعينة بكراس الشروط لا الجلسات الموالية التي يمكن ان تؤخر لها البتة بموجب احكام الفصل 425 م م م ت فان ما اعتمده المحكمة من تاويل لاحكام الفصل 437 من م م م ت يكون فاقد للسند و تعين لذلك نقض حكمها.

### **ولهذه الأسباب**

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا و نقض القرار المطعون فيه و احالة الضية على المحكمة الابتدائية بسوسة بوصفها محكمة استئناف لاحكام محاكم النواحي التابعة لها للنظر فيها مجددا بهيئة اخرى و انهاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن إليه .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 2006/2/14 عن الدائرة الثانية مدني المترتبة من رئيسها السيدة نجاح مهذب وعضوية المستشارين السيدين محمد المنصف المبرز وهادية بوسن بحضور المدعي العمومي السيد المنذر الشتيوي وبمساعدة كاتب(ة) الجلسة السيد(ة) عفاف حاجي.

**وحرر في تاريخه**