

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عد77882دد القضية

تاريخ القرار : 14 أكتوبر 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 08 أكتوبر 2024 من الأستاذ ***** المحامي
لدى التعقيب.

نيابة عن :

***** بن ***** بن ***** ، القاطن ب.***** ***** ***** ***** ***** *****

ضد :

1 ***** / بنت ***** *****

2 ***** / بنت ***** بن ***** بن ***** *****

3 ***** / بنت ***** بن ***** بن ***** *****

4 ***** / بن ***** بن ***** بن ***** *****

5 ***** / بن ***** بن ***** بن ***** *****

6 ***** / بنت ***** بن ***** بن ***** *****

جميعهم محل مخابرتهم بمكتب محاميهم الأستاذ ***** الكائن بعمارة *****

***** . ينوبهم الأستاذ. *****

طعنا في الحكم الاستئنائي المدني عدد 40054 الصادر عن محكمة الاستئناف ب ***** بتاريخ 21 ماي 2024 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي و العرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و تغطية بالمال المؤمن و تغريمه للمستأنف ضدهم سوية بينهم بخمسمائة دينار لقاء أتعاب المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم و على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

و بعد الإطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة في حق المعقب ضدهم بواسطة الأستاذ ***** الرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية والرامية إلى رفض مطلب التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل (المعقب ضدهم الآن) لدى المحكمة الابتدائية ب ***** عارضا بواسطة نائبهم أن المطلوب في الأصل (المعقب الآن) اشترى بمعية شقيقه ***** من مورثهم ***** بن ***** أنصافا و على

الشياع بينهما جميع مساحة ارض بيضاء تبلغ مساحتها ألفا و ستة أمتار مربعة ستقتطع من الرسم العقاري عدد ***** الذي اصب حالان يحمل معرف الرسم عدد ***** و المتكون من القطع عدد 05-06-07-19 الكائن ***** بثمان جملي قدره 11.500.000 د دينار و ذلك بموجب حجة عادلة مؤرخة في 1993/07/31 الخالص معلوم نقلها لدى القباضة المالية ب ***** بتاريخ 1994/11/02 بوصل عدد 237 و قد توفي مورثهم في 1995/07/03 و أحاطهم بإرثه و فوت الشاذلي شقيق المدعى عليه لفائدة هذا الأخير في جميع ما يملكه من منابات مشاعة في العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** و ذلك بموجب كتب خطي مؤرخ في 1999/04/15 مسجل بالقباضة المالية ب ***** بتاريخ 1999/04/29 بوصل عدد 14845 تسجيل عدد 99100908 ، و قد اتضح من خلال أعمال التقسيم من طرف أعوان قيس الأراضي و رسم الخرائط و بعد طرح مساحة الطرقات و البئر أن شراء المطلوب يتسلط في حقيقة الأمر على جميع المقسم عدد 19 البالغة مساحته 668 مترا مربعا فقط من المثلالتقسيمي للرسم عدد ***** و تم التنصيب صلب كتب البيع الأصلي على التزام الطرفين المتعاقدين بالإمضاء لبعضهما البعض على كتب تكميلي بعد إجراء أعمال التقسيم و تحجير الرسم و ضبط مساحة القطع من طرف ديوان قيس الأراضي يتم بموجبه تحديد المساحة بالضبط للقطعة موضوع التعاقد و قد وجه المدعون للمطلوب محضر بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** بمقتضى رقمه عدد 74270 المؤرخ في 2021/10/21 قصد مطالبته بالإمضاء على كتب تكميلي يقع صلبه توضيح موضوع البيع المحرر بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 1993/07/31 الخالص معلوم نقلها لدى القباضة المالية ب ***** بتاريخ 1994/11/02 بوصل عدد 2374 و ذلك بتسليطه على جميع المقسم عدد 19 البالغة مساحته 668 م م من المثلالتقسيمي للرسم عدد ***** الكائن ب ***** معتمديتها ***** كطلب من إدارة الملكية العقارية ب ***** تعديل الترسيم المدرج بتاريخ 2012/04/24 الإيداع ***** المجلد 3/12 العدد 4248 و الترسيم المدرج بتاريخ 2012/04/24 الإيداع ***** المجلد 3/12 العدد 4249 و استخراج هذه القطعة من الرسم

الأم و أفرادها برسم عقاري مستقل وقد ضرب المدعون للمطلوب موعدا للإمضاء على الكتب التكميلي أقصاه في 2021/10/06 و قد انقضى هذا الأجل دون أن يتولى الاتصال بمكتب محاميهم قصد الإمضاء على الكتب التكميلي المعروض عليه ، و طلبوا الحكم بإلزامه بالإمضاء على الكتب التكميلي المؤرخ في 2021/09/30 و ذلك في اجل شهر من تاريخ إعلامه بالحكم و في صورة رفضه ذلك فاعتبار الحكم يقوم مقام الكتب التكميلي و أن البيع المحرر بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 1993/07/31 الخالص معلوم نقلها لدى القبضة المالية ب ***** بتاريخ 1994/11/02 بوصل عدد 2374 يتسلط على جميع المقسم عدد 19 البالغة مساحته 668 م من المثل التقسيمي للرسم عدد ***** الكائن ب ***** معتمديتها ***** ، كالإذن لإدارة الملكية العقارية ب ***** على ضوء ذلك بتعديل الترسيم المدرج بتاريخ 2012/04/24 الإيداع ***** المجلد 3/12 العدد 4248 و الترسيم المدرج بتاريخ 2012/04/24 الإيداع ***** المجلد 3/12 العدد 4249 و استخراج هذه القطعة من الرسم الأم و أفرادها برسم عقاري مستقل.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 11901 بتاريخ 2023/07/03 و القاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بالإمضاء على الكتب التكميلي لعقد البيع المحرر بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 1993/07/31 الخالص معلوم نقلها لدى القبضة المالية ب ***** بتاريخ 1994/11/02 بوصل عدد 2374 يتسلط على جميع المقسم عدد 19 البالغة مساحته 668 م من المثل التقسيمي للرسم عدد ***** الكائن ب ***** معتمديتها ***** و في صورة رفضه الإمضاء فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام الكتب التكميلي و ذلك في ظرف 15 يوما من تاريخ صيرورة هذا الحكم باتا و إلزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعين المبالغ المالية التالية:

144.2361 /د لقاء أجرة محضر عرض كتب تكميلي و تنبيه عدد 74270

400.0002 /د لقاء أتعاب تقاضي و أجرة محاماة.

وحمل المصاريف القانونية عليها و رفض الدعوى فيما زاد على ذلك و فقبول الدعوى المعارضة شكلا و رفضها أصلا .

فاستأنفه المدعي في الأصل طالبا نقضه و القضاء من جديد برفض الدعوى وأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف ببيان نصه أعلاه.

فتعقبه المدعي في الأصل بواسطة نائبه الأستاذ ***** الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه مع الإحالة بناء على ما يلي:

المطعن الأول : خرق مقتضيات الفصل 67 و ما بعده من مجلة التهيئة الترابية:

قولاً بأن الفصل المذكور نص على انه في صورة المصادقة على تقسيم فان البلدية التي تقع بدائرتها تصبح مالكة للطرق و المناطق الخضراء التي وقع استخراجها بموجب مثال التقسيم، و لا يترتب على ذلك مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد عن ربع مساحة التقسيم و أن الاحتجاج بمقتضيات الفصل 242 من م ا ع في غير طريقه ضرورة أن المعقب هو المتضرر من التقسيم و النص الخاص يقدم على النص العام و لا يمكن أن تكون مساهمته في الطرق أكثر من مساهمة باقي المالكين و لم تفلح محكمة القرار المطعون فيه في قراءة مقتضيات الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية و ربطه بما جاء بالفصل 242 من م ا ع.

المطعن الثاني : هضم حقوق الدفاع و ضعف التعليل:

قولاً بأنه سبق التمسك بعدم مصادقة المعقب على أن يقع التخفيض في مساحة المقسم إلا أن محكمة القرار المنتقد لم ترد على هذا الدفع.

وحيث أجاب الأستاذ ***** في حق المعقب ضدهم قولاً بأن العقد شريعة الطرفين و كان موضوع التعاقد محددا و ليس قابلا للجدل و يتحمل المتعاقدون و خلفهم العام و الخاص ما

نص عليه ذلك العقد ، و أن المعقب ضدهم ليسوا معنيين بأحكام الفصل من 67 م ت ت فالعقد حدد موضوع البيع و مساحته و حدد من يتحمل النقص الذي سيحصل في تلك المساحة و طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعين معا لوحدة القول فيهما

حيث عاب الطاعن على محكمة القرار المنتقد خرق أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير و عدم ردها عن الدفع الذي سبق له التمسك به لديها المتمثل في عدم مصادقته على التخفيض في مساحة المقسم.

حيث أنه وخلافا لما ورد بالمطعن فان العقد المبرم بين الطاعن و شقيقه ***** من جهة بوصفهم مشترين للعقار موضوع التداعي و مورث المعقب ضدهم ***** بن ***** من جهة أخرى بوصفه بائعا تضمن تنصيحا واضحا من انه " يتم ذكر عدد القطعة المباعة المذكورة عندما يتم التقسيم نهائيا و ذلك بكتب تكميلي يبرم بين البائع المذكور و المشترين المذكورين و يقع فيه التنصيب على مساحة القطعة المذكورة بالضبط وذلك بعد التحجير و ضبط مساحة القطع من طرف ديوان قيس الأراضي " ، و طالما كان العقد مستكملا لشروطه و أركانه بين طرفي العقد على معنى الفصل الثاني من مجلة الالتزامات و العقود فهو بذلك اتفاق نافذ بين طرفيه و منتج لآثاره بين المتعاقدين و ورثتهم و من ترتب له حق منهم على معنى أحكام الفصل 241 من م ا ع.

وحيث يتضح بمراجعة الحكم المطعون فيه و الأسانيد القانونية التي انبنى عليها أن المحكمة مصدرته أقرت عن صواب حكم البداية حينما أسست قضاءها على أحكام الفصل 242 م ا ع طالما أن العقد هو شريعة الطرفين كما أصابت باستبعادها انطباق أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير عن الوقائع المعروضة أمامها باعتبار أن التعويض المنصوص عليه بالفصل المذكور، متى توفرت شروطه، يخرج عن نطاق دعوى الحال و لا يجوز الاحتجاج به إلا ضد البلدية لا في مواجهة

المعقب ضدهم الآن ، و هو ما يجعل القرار المطعون فيه مؤسسا على عناصر لها اصل ثابت بأوراق القضية و مؤديًا إلى النتيجة التي انتهى إليها و لا يشوبه ضعف في التعليل أو هضم لحقوق الدفاع وهو ما يتعين معه رد المطعين المثارين لعدم وجاهتهما و القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و حيز معلوم الخطية المؤمن .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 14 أكتوبر 2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر

برئاسة السيدة ***** وعضوية المستشارين السيد ***** و السيدة *****

وبحضور المدعي العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحرر في تاريخه