

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد 41604 / 2022

تاريخه : 05 نوفمبر 2025

الحمد لله,

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 01 فيفري 2022 تحت عدد 666 من قبل الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن :

***** عامل بالخارج , القاطن ب *****
***** نائبه الأستاذ *****
***** الكائن مكتبه ب *****

ضدّ :

1) *****

***** الكائن ب *****

***** , القاطنة ب ***** (2

, و بمكتب محاميها الأستاذ ***** الكائن ب *****

***** .

***** , القاطنة ب ***** (3

***** , و بمكتب محاميها

الأستاذ ***** الكائن ب *****

***** .

طعنا في الحكم الإستئنافي المدني عدد 5221 الصادر بتاريخ

2021/06/21 عن المحكمة الابتدائية ب ***** بوصفها محكمة

إستئناف لأحكام حكام النواحي الراجعة لها بالنظر و القاضي: " نهائيا بقبول

الإستئنافين الأصلي و العرضي شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء

العمل به طبق نصّه و تخطية الطاعن بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية

عليه ، و تغريمه لفائدة المستأنف ضدهما بأربعمئة دينار (400,000 د) لقاء

أتعاب التقاضي و أجور الدفاع .

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدل

التنفيذ الأستاذ ***** حسب المحضر عدد 16378 المؤرخ

في 2022/02/25 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة

في 2022/03/01 حسب مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية

إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و حجز المال المؤمن .

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

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والمؤيدات التي تضمنها الملف قيام المدعيتين في الأصل المعقب ضدّهما الآن بواسطة نائبهما لدى محكمة الناحية ب ***** عارضتين أنّه استقر على ملكهما على الشياخ و أنصافا بينهما جميع قطعتي أرض موضوع الرسم العقاري عدد ***** المسمى ***** و موضوع الرسم العقاري عدد ***** إنجرت ملكيتها إليهما بمقتضى كتب معاوضة مؤرخ في 2011/05/01 و كتب بيع بالحجة العادلة مؤرخ في 2015/02/26 و الحكم الإستحقاقى عدد 10689 الواقع إقراره بالقرار الإستئنافية عدد 42194 و أنّه قد آل للمطلوبان من التقسيم المذكور المقاسم عدد 11 و 13 و هي مقاسم ملاصقة لملك المدعيتان من الجهة الغربية و قد أقاما عليها بناءات سكنية تجاوزا بها داخل القطعتين الراجعتان لهما يمثل إعتداء على عقاريهما و هو ما اضطرهما لرفع دعوى الحال لكفّ الشغب و طلبتا تكليف أهل الخبرة لتحقيق الشغب المسلط على عقاريهما ثم الحكم بإلزام المطلوبين برفعه و إزالته .

حيث وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الناحية الحكم عدد 21332 بتاريخ 2019/11/29 و القاضي "إبتدائيا بإلزام المدعي عليهما بكف شغبهما عن عقار المدعيتان وفق تقرير الخبير المنتدب ***** المؤرخ

في 15/07/2019 و ذلك تحت نظره و في ظرف شهر من صيرورة الحكم قابلا للتنفيذ و في صورة امتناعهما او تقاعسهما عن ذلك فتمكين المدعيتان من القيام به على نفقتهما الخاصة مع حقهما الرجوع بالمصاريف على المدعي عليهما في حدود تقديرات الخبير المنتدب لكليهما كل ذلك مع تغريم المدعى عليهما لفائدة المدعيتان بمائتان و خمسون دينار (250 د) لقاء اتعاب تقاضي و أجره محاماة و حمل المصاريف القانونية عليهما بما في ذلك أجره الإختبار المقدرة بسبعمائة دينارا (700.000 د) .

حيث إستأنف المدعى عليه الأول في الأصل بواسطة نائبه الحكم الابتدائي المذكور بناء على إنعدام صفة القيام في جانب المدعيتان لعدم التنصيص على إسميهما بشهادة الملكية و على عدم إختصاص محكمة الناحية بالقضية لتعلق موضوعها برفع المضرة لقضاء المحكمة بإزالة الإحداثات متمسكا بحسن نيته عند القيام بها فأصدرت محكمة الإستئناف القرار الإستئنافي المذكور نصا و عددا المبين بالطالع .

حيث تعقب المستأنف بواسطة نائبه القرار المذكور إستنادا على المطاعن التالية :

مستندات التعقيب:

المطعن الأول : ضعف التعليل و التناقض فيه و هضم حقوق الدفاع :
قولا بأنّ المعقب ليس مشاغبا للمعقب ضدهما و لا غيرهما بإعتباره يملك العقار المتنازع فيه على الشياع مع غيره من الأطراف ممن لم يشملته النزاع الأمر الذي يجعل الدعوى دعوى إستحقاقية عينية بإمتياز و ليست دعوى حوزية مناط الفصلين 51 و 54 م.ح.ع. إلا أن محكمة القرار المنتقد لم تثبت من حجج ملكية الأطراف كما التفتت عن واجب حماية عقار النزاع من جانب الموكل

باعتباره مالك حسن النية ولا شك في ذلك ضرورة أن تعليلها في هذا الصدد لم يكن في طريقه و لم تبحث المحكمة في مصدر الشغب المتظلم منه واكتفت بما صرح المدعيتان في الأصل رغم ما أضيف بملف القضية من مؤيدات تمثلت في وثائق وحجج واضحة خصوصا في ملكية سواء البناء الذي أحدثه الموكل أو غيره المعقب ضدها "*****" و أوردت كلاما غير مبرر ومتناقض لا يبنني على ثوابت صحيحة وخصوصا لم تأخذ بعين الاعتبار الدفع والسندات الصادرة عن المحكوم ضدهما ولم تناقشها فضلا على رفضها تطبيق عدة حجج أضيفت بملف القضية لها أهمية على وجه الفصل فيها و يكون انتقاء التعليل موجبا للنقض من هذا الجانب.

المطعن الثاني: خرق أحكام الفصل 251 م.م.م.ت..

تضمن موضوع النزاع باعتبار وأنه يتعلق برسم عقاري واحد باعتبار أن ذلك تضمن إزالة إحداثات استتباعا للقضاء بكف الشغب وذلك مخالف لأحكام الفصل 251 م.م.م.ت الذي يوجب عرض الملف على ممثل النيابة العمومية في صورة بالاحتجاج بعدم الاختصاص بالنظر الحكمي وهو الإجراء وجوبي بصريح عبارات النص التشريعي المذكور وقد دأبت محكمة التعقيب على فرض تطبيقه واحترام مقتضياته في عدة قرارات سابقة و باعتبار أنه لم يقع عرض ملف قضية الحال على النيابة العمومية .

المطعن الثالث : خرق أحكام الفصل 70 م.م.م.ت :

قولا بأنه لا جدال في أن ملكية محل النزاع مشاعة بين عدة أطراف فاق عددهم من شملتهم قضية الحال، ضرورة أن الشيوع لا ينقضي إلا بالقسمة ولا يمكن للمدعيتين أن تزعم أن محل النزاع الذي هو جزء من العقار المسجل تابع لهما بمفردهما الأمر الذي يجب أن ينتهي إلى النقض والإحالة للحكم المطعون فيه من هذا الجانب.

و من جهة أخرى لاحظ أن المحكمة خرقت قاعدة إجرائية هامة تتعلق بضرورة ضم ملف قضية الحال إلى ملف ثان منشور بالتوازي بين نفس الأطراف لنفس السبب ونفس الموضوع رسم تحت عدد 5079 وهو موضوع القضية التعقيبية عدد 40392 لما في ذلك من توحيد للإجراءات وتقاديا لتضارب الأحكام والتي كان على المحكمة احترامها والنظر فيها الأمر الذي ليس له أثر في لائحتي الحكمين المطعون فيهما بالتعقيب وهو طعن يستوجب النقض.

المطعن الرابع: خرق الفصلين 377 و 377 ثالثا :

قولاً أنه و باعتبار أن ملف القضية يهم رسم عقاري واحد بالنسبة لجميع الأطراف فإنه وجب على محكمة منتقد مراعاة أحكام الفصل 377 م.ح.ع و الفصل 377 ثالثا من نفس المجلة و قد سبق للطاعن التمسك بأنه لم يقع تحرير عقد المعاوضة المحتج به من المعقب ضد هما "***** و *****" والمعتمد من طرف محكمة الاستئناف طبقا لما نصت عليه الفصول التشريعية المذكورة بما يتجه مراجعة اعتماد ذلك في إثبات الحق باعتبار أن الأمر لا يجوز. ضرورة أن محكمة القرار المنتقد اعتبرت وان القطعة عدد 1 موضوع الرسم العقاري عدد ***** فهي ملك مشترك للمدعيتين بموجب كتب المعاوضة المبرم بينهما وبين مالكة القطعة وان ذلك الكتب كاف لإثبات ملكيتهما وانه لم يقع ترسيمه بإدارة الملكية العقارية ولا يمكن مواجهتهما بالفصل 305 م. ح. ع. لان الرسم العقاري غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم ويجوز الاستناد في الملكية على الصكوك لا غير و إنتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا و نقض القرار الاستئنافي المدني الحوزي الصادر عن المحكمة الابتدائية ***** تحت عدد 5221 بتاريخ 21/06/2021 وإحالته على المحكمة المذكورة للنظر فيه مجددا بواسطة هيئة أخرى .

المحكمة

* عن المطعن الأول و الفرع الأول من المطعن الثالث لوحدة القول فيهما:
حيث نعى الطاعن على محكمة القرار المنتقد ضعف التعليل و هضم حقوق
الدفاع إلى جانب مخالفة القانون فيما خلصت إليه من قيام الشغب في جانبه دون
إلتفات لصفته كمالك على الشياح في العقار و لا لحسن نيته في إقامة البناية
فوقه علاوة على عدم ثبوت إنفراد المدعيتين في الأصل بالجزء المتداعى في شأنه
.

و حيث و على خلاف ما تمّ الدفع به فإنّ محكمة الأصل قد إضطلعت بدورها
التحقيقي للدعوى من خلال الإختبار المأذون به لتطبيق حجج التملك على العين
الذي إستبان منه أنّ الطاعن قد إستولى على كامل القطعة عدد 4 موضوع الرسم
العقاري عدد ***** الراجعة للمعقب ضدّها *****
بمفردها و أحدث فوقها بناءات .

و حيث أنّ الفعل المذكور الصادر عن الطاعن يجسّد عين الشغب في الإنتفاع
بالعقار المسجّل على معنى الفصل 307 من م.ح.ع. و المستهدف بدعوى كفّ
الشغب المخوّلة لصاحب الحق المرسم و التي لا تقبل الدحض بمجرد إدعاء
المشاغب حسن النية في إتيانه لواقعة الشغب بإعتبارها لا تمثل الإطار القانوني
الملائم لطرح هكذا منازعات كما فقّهته عن صواب محكمة القرار المخدوش فيه .
و حيث و طالما ثبت أنّ الشغب قد تسلط على رسم عقاري منفرد و يعود بالملكيّة
المسجلة الخاصة لإحدى المدعيتين في الأصل فإنّ الدفع بالملكية المشاعة و عدم
ثبوت الإنفراد بالحقّ العقاري المرسم المراد حمايته يكون جميعه فاقدا لموضوعه و
لا طائل منه بما يجعل المطعنين حريين بالردّ .

* عن المطعن الثاني :

حيث تمسك الطاعن بمخالفة المحكمة لأحكام الفصل 251 من م.م.م.ت. لعدم عرضها الملف على النيابة العمومية رغم الإحتجاج بعدم الإختصاص الحكمي . و حيث و لئن إتضح بمراجعة ملف القضية أنّه لم تقع إحالته على النيابة العمومية لإبداء رأيها في المنازعة المطروحة إلا أنّ المشرّع عزّز دور النيابة على مستوى إجراءات محكمة التعقيب فأوجب بالفصل 187 من م.م.م.ت. إحالة الملف عليها لتتولى عن طريق وكيل الدولة العام أو أحد المدعين العامين تحرير ملحوظات الكتابية حول صحّة الطعن من عدمه.

و حيث تبين من ملحوظات المدّعي العام المضروفة بالملف أنّه طلب تجاوز المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 251 من م.م.م.ت. لوهنه لعدم جدية التمسك بعدم الإختصاص الحكمي بما يغني عن ضرورة طلب رأي النيابة العمومية في شأنه و طالما أنّ النيابة العمومية لا تتجزأ فإنّ رأيها الراهن يفي بالحاجة و كفيل بتحقيق الغاية المرجوة من الإجراء وهو ما يجعل المطعن حريّا بالردّ.

* عن الفرع الثاني من المطعن الثالث :

حيث نسب الطاعن لمحكمة الإستئناف خرقها لقاعدة إجرائية هامة بإغفالها ضمّ ملف قضية الحال للملف موضوع الطعن بالإستئناف من طرف المحكوم ضدها الثانية السيّدة ***** .

و حيث لا خلاف أنّه لا وجود لقاعدة قانونية إجرائية توجب على المحكمة ضمّ القضايا لبعضها عند وجود إرتباط بينهما أو إتحادها في الحكم المطعون فيه و إنّما يتعلق الأمر بآلية دأب العمل القضائي على اللجوء إليها متى إرتآها كفيلة بتقادي تعارض الأحكام و ضمان حسن سير القضاء .

و حيث و من هذا المنظور فإنّ هذه المنازعة لا ترقى إلى مرتبة المطعن الجدّي لدى التعقيب إلاّ متى نجم عن عدم تفعيل المحكمة لوسيلة الضمّ مخالفة للقانون

أو سوء تطبيقه أو هضم لحقوق المتمسك بها وهو الأمر الذي لم يقيم الطاعن الحجة عليه أخرى و أنّ الشغب المحكوم بالكف عنه صدر عن كلّ واحد من المحكوم عليهما بصورة مستقلة عن الآخر و تسلّط على رسمين عقاريين مختلفين عن بعضهما البعض وهو ما يتعيّن معه ردّ هذا الفرع .

* عن المطعن الرابع :

حيث يتضح من فحوى هذا المطعن أنّه يتعلق بدفوع جديدة لم يسبق طرحها على محكمة الدرجة الثانية متعلقة بالمنازعة في صحّة كتب المعاوضة المحتجّ به من المدعيتين في الأصل بمقولة مخالفته لبيانات الفصلين 377 و 377 ثالثاً من م.ح.ع. بما لا يسوغ معه التمسك بها لأول مرة أمام محكمة التعقيب بإعتبارها ليست درجة ثالثة من التقاضي ولعدم تعلقها بالنظام العام و الإجراءات الأساسية . و حيث و فضلاً على ذلك فإنّ الحكم صدر على الطاعن من أجل الشغب المسلط من طرفه على العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** الذي لا علاقة له بالحقّ المتأّتي من عقد المعاوضة المستند في أصله للرسم عدد ***** بما يجعل المجادلة في خصوص صحّة ذلك العقد من عدمها لا طائل منها و المطعن من ثمة فاقدا لموضوعه و جديّته و حرّياً بدوره بالردّ .

* عن المطعن المثار من المحكمة تلقائياً :

حيث لا خلاف أنّ قواعد الاختصاص الحكمي من متعلقات النظام العام بما يوجب على محكمة القانون مراقبتها و إثارة أي مخالفة لها و لو من تلقاء نفسها بإعتبار ذلك من صميم دورها الرقابي لمحاكم الأصل . وحيث لا جدال أنّ مناط أحكام الفصل 307 من م ح ع الذي يحدد نطاق الاختصاص الحكمي لحاكم الناحية في البتّ في كف الشغب بالعقار المسجل لا

يخوله التزيد على النصّ والبت في مصير الإحداثيات والبناءات أو ما شبهها والمحدثّة على العقار المسجل والتي كانت سببا في الشغب وعلى أنّه لا اجتهد فيما يخص الاختصاص الحكمي ولا مجال للتوسع فيه ولا للتأويل لأنهما أمور تهّم النظام العام ولا سبيل للاجتهد فيها.

وحيث و من هذا المنظور فإنّ تقرير مآل المحدثات يخرج عن نظر حاكم الناحية المتعهد بدعوى كف الشغب ويبقى معقودا للمحكمة الابتدائية التابع لها مكان تواجد العقار التي تختص بالنظر حكما دون سواها في مآل تلك الإحداثيات وفقا للنظام القانوني المنظم لها مناط الفصلين 36 و 37 من م ح ع و أحكام الفصل 40 من م م م ت.

و حيث أنّ محكمة قرار المنتقد و لئن أصابت المرمى في بسط رقابتها على تحقيق وجود الشغب المدعى به و إقرار ما قضت به محكمة البداية من إلزام الطاعن بكفّه فإنّ تأييدها له من حيث تبني طريقة الخبير المنتدب في رفع المضرة و ذلك عن طريق إزالة و هدم الإحداثيات المقامة على عقار المستأنف ضدها قولا بأنّ تلك الإزالة من تبعات دعوى كف الشغب و أثر حتمي لها قد جانب الصواب و أغفل بسط الرقابة على تجاوز قاضي الناحية مناط إختصاصه الحكمي الموكول له حصريّا بالنظر في دعوى كفّ الشغب و الذي يخرج عنه تقرير مآل الإحداثيات مصدر الشغب وهو ما وصم قضاءها بخصوص هذا الفرع بمخالفة القانون المستوجب للنقض الجزئي .

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا و نقض القرار المطعون فيه جزئيا فيما قضى به بخصوص طريقة كفّ الشغب و إحالة القضية على محكمة الابتدائية ب ***** بوصفها محكمة إستئناف لأحكام حكام النواحي

التابعة لها لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع
معلوماتها المؤمن إليه صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى
يوم الأربعاء 05 نوفمبر 2025 برئاسة السيدة ***** و عضوية
المستشارتين السيدتين ***** و ***** وبحضور المدعي
العام السيد ***** و بمساعدة كاتبة المحكمة السيدة *****
*****.

و حرر في تاريخه