

القرار عدد 81683

تاريخه: 27 جانفي 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب ***** بتاريخ 30 جانفي 2025 والمرسم تحت عدد 12361.

في حق: *****، مقره ب. *****

ضد: *****، مقرها ب. *****

طعنا في القرار الاستئنائي الاستعجالي عدد 42164 الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 2024 عن محكمة الاستئناف ب ***** القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض المطلب وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدها بتاريخ 25 فيفري 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة ***** حسب رقيمها عدد 38479 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 28 فيفري 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

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

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شكلياته وصيغته القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل - المعقب الآن - لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب*****، عارضا بواسطة محاميه الأستاذ ***** أنه قد استقر على ملكه جميع العقار الكائن ب***** بموجب العقد المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 1980/10/28، وعمدت المطلوبة - المعقب ضدها الآن - مالكة العقار الملاصق لعقاره إلى الشروع في انجاز اشغال بناء بعقارها دون ترك مسافة التراجع من الجهة الملاصقة لملكه ومن جهة الطريق العام مخالفة بذلك وبصفة جوهرية رخصة البناء الممنوحة لها والمثال الهندسي المصادق عليه من بلدية *****، وإزاء التجاوزات المذكورة صدر ضدها قرار بإيقاف الاشغال من قبل بلدية ***** بتاريخ 2024/10/30 لتعديدها الواضح على ملكه وعلى الملك العام، الا انها واصلت البناء ضاربة عرض الحائط بكل الترتيب والقوانين المعمول بها ما جعل بناءها يشكل كشفا مباشرا على محله وحرمانا من الشمس والهواء، فتولى بتاريخ 2024/10/17 معاينة الاضرار الحاصلة جراء ذلك بواسطة الأستاذ ***** عدل التنفيذ ب***** حسب رقيمہ عدد 26815 الذي جاء به أن الاشغال لازالت جارية بعقار المطلوبة دون ترك مسافة الارتداد بالنسبة للطريق العام وبالنسبة لبنائته، كما توجد عدة كشوفات تفتح على عقاره دون ترك مسافة التراجع القانونية، وقام المدعي بقضية مدنية في رفع المضرة، ونظرا لعدم احترام المدعى عليها القرار الإداري الصادر عن بلدية *****، طلب القضاء استعجالا بإيقاف الاشغال بعقار المدعى عليها الكائن ب*****، وذلك الى حين البت في دعوى رفع المضرة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 17750 بتاريخ 25 أكتوبر 2024 القاضي ابتدائيا بإلزام المطلوبة بإيقاف الأشغال بعقارها الكائن ب***** وذلك إلى حين البت في القضية الأصلية موضوعها رفع مضرّة تحت عدد 26818 مع الإذن بالتنفيذ على المسوّد.

فطعن في المدعى عليها في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعن فيه المستأنف ضده بالتعقيب ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الوحيد: خرق القانون وهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل والإفراط في السلطة:

قولاً بتعليل محكمة القرار المنتقد قضاءها بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض المطالب، بأنه لا شيء بملف القضية يفيد وجود الخطر الململّم المؤسس لركن التأكد والموجب لتدخل قضاء الأمور المستعجلة، وأن مجرد القيام بقضية في رفع المصرة ليس من شأنه اعاقبة المعقب ضدها من ممارسة الصلاحيات المتولدة قانوناً عن حق الملكية بدعوى وجود مصرة افتراضية، وهو تعليل في غير طريقه، ضرورة أن المصرة ظاهرة للعيان وقد أمكن لعدل التنفيذ صلب المعاينة المضافة إبرازها، وتدعم وجود الضرر الحاصل للمعقب جراء التجاوزات الصارخة للمعقب ضدها من خلال قرار إيقاف الأشغال الصادر عن بلدية ***** بتاريخ 2024/10/3 المتعلق بجميع البناية المتكونة من طابق أرضي وأول وثاني، والمقدم منذ الطور الابتدائي وقد تمت الإشارة الى أهمية القرار الإداري المذكور امام محكمة الدرجة الثانية، إلا أنها لم تكلف نفسها عناء الإشارة اليه، وفي ذلك هضم لحقوق الدفاع، وفي سياق متصل فإن طلب المعقب ضدها أمام محكمة الحكم المطعون فيه كان رامياً إلى نقض الحكم الابتدائي والقضاء برفض المطالب واحتياطياً تعديل نصه وذلك بحصر قرار إيقاف الاشغال بالطابق الأول فقط، وفي ذلك اعتراف ضمني منها على الأقل بالتجاوزات الحاصلة ببقية الطوابق الا ان محكمة الحكم المنتقد لم تتعرض الى قرار إيقاف الأشغال، ولم تشر اليه ولم تذكره بتاتا وقضت بالنقض وفي ذلك وجه من أوجه الإفراط في السلطة، وأردفت بلدية ***** قرارها الصادر بتاريخ 2024/10/3 القاضي بإيقاف الاشغال، بقرار هدم مؤرخ في 2025/1/25، وفي ذلك دلالة أخرى على المضار اللاحقة بعقار المعقب والتي لا يمكن تلافيها الا بإيقاف الأشغال الى حين البت في القضية الأصلية .

وانتهى نائب المعقب على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض القرار المطعون دون إحالة.

عن المطعن الوحيد المأخوذ منخرق القانون وهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل والإفراط في السلطة:

حيث عاب الطاعن على محكمة القرار المطعون فيه خرق القانون وهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل والإفراط في السلطة لما اعتبرت أنّ الملف خلوّ ممّا يفيد وجود الخطر الملمّ المؤسس لركن التأكد والموجب لتدخل قضاء الأمور المستعجلة، وأنّ مجرد القيام بقضية في رفع المضرة لا يحول دون حق المعقب ضدها في البناء على ملكها ولما تغاضت عن قرار إيقاف الأشغال الصادر عن بلدية المكان رغم أهميته.

وحيث يشترط لانعقاد النظر لقاضي الأمور المستعجلة وفقاً لما تقتضيه أحكام الفصل 201 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، أن يكون الحق موضوع طلب الحماية أو الحفظ، ولو كان ظاهراً، مهدداً، والإجراء الملتمس عاجلاً يخشى عليه من فوات الوقت وألاّ يمسّ بأصل الحقوق التي يعهد بالبتّ والحسم فيها لقضاء الأصل.

وحيث يستوجب إيقاف الأشغال توقّف صبغة الجدّية وقوّة الإقناع في جانب الأسباب التي انبنى عليها الطلب، وثبوت الضرر الذي لا يمكن تداركه في صورة التماضي عليها وإتمامها.

وحيث أنّ قاضي الأمور المستعجلة مقيّد حال نظره في المطالب المرفوعة إليه بتوفر شرط التأكد وبعدم المساس بأصل الحقوق وفقاً لما تقتضيه أحكام الفصل 201 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، فلا يتدخل والحالة تلك إلاّ بقدر ما تقتضيه الضرورة لحفظ الحقوق المهدّدة باتخاذ الوسيلة الوقائية الكفيلة بدرء الخطر عنها دون أن ينشئ حقاً أو يغيره أو يهدره ودون التعرض لصميم الحق وأصل النزاع مع تجنب القطع في ترجيح جانب على جانب حتى لا يسبق في قضائه حكم محكمة الموضوع.

وحيث أنّ إيقاف الأشغال كإجراء وقائي يحدّ من حرية المعقب ضدها وحققها في البناء على عقارها، يجب أن يكون إجراء لا بدّ منه وأن يكون متناسباً مع المضرة المدّعى بها وأن تراعى في تحديد نطاقه الجدوى منه، إضافة إلى ما يستوجبه من ثبوت الضرر الحال الذي لا يمكن تداركه في صورة التماضي على الأشغال.

وحيث تبين بالرجوع إلى ظاهر المؤيدات المحتج بها من كلا الطرفين أنّ قيام المعقب في طلب إيقاف الأشغال التي شرعت المعقب ضدها في إنجازها مؤسس على عدم احترامها مسافة الارتداد القانونية من الجهة المجاورة لعقاره ومن الواجهة الأمامية، وتعهّد قضاء الأصل بدعوى رفع المضرة الناشئة عن ذلك.

وحيث مادامت أشغال البناء الكبرى المدّعى بحصول المضرة منها قد أنجزت فعلا حسب ظاهر محضر المعاينة المؤسس عليه القيام، فإنّه لا تأكد في تعطيل الأشغال الجارية بعقار المعقب ضدها، إذ يعود النظر في وجود التجاوزات والمضرة المدّعى بها والناشئة عن تلك الأشغال لقضاء الأصل المتعهّد بدعوى رفع المضرة.

وحيث أنّ قرار إيقاف الأشغال وقرار الهدم المحتج بهما من الطاعن لا يقيّدان قضاء الأمور المستعجلة إذ يتوقّف تدخّله على توقّر شروط التقاضي الاستعجالي كيفما حدّدها الفصل 201 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، فطالما قد تبين عدم توقّر شرط التأكد كيفما انتهت إليه محكمة القرار المنتقد عن صواب، وعلّلت قضاءها في هذا الإطار تعليلا مستساغا واقعا وقانونا، فإنّه لا تتريب عليها حين قضت بنقض الحكم الابتدائي القاضي بإيقاف الأشغال.

وحيث لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه، ويتجه لما تقدّم ردّ المطعن المثار ورفض مطلب التعقيب أصلا.

وحيث خاب الطاعن في طعنه ويتجه حجز معلوم الخطية المؤمن تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 27 جانفي 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيسها السيدة ***** والمستشارين السيدة ***** والسيدة ***** بمحضر المدعي العام السيد ***** ومساعدة كاتب الجلسة السيد *****.

وحرر في تاريخه