الجمهوريّة التّونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب **الحمد لله،**

القرار عدد 88824

تاريخه: 03 فيفري 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ **** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه بسوسة ***والمرسم تحت عدد ***.

في حق: *** **و***** ، محلّ مخابرتهما بمكتب محاميهما الأستاذ *** الكائن ***.

ضدّ: *** **و**** ، مقرّهما ****.

طعنا في القرار الاستئنافي الاستعجالي عدد 11246 الصادر بتاريخ 9 جوان 2025 عن محكمة الاستئناف بسوسة القاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتغريم المستأنف بالمال المؤمن.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بتاريخ 4 سبتمبر 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة **** حسب رقيمها عدد *** والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 5 سبتمبر 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 من م مم 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 وصيغه القانونية المنصوص عليها بأحكام الفصل 175 وما بعده من م مم ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل، المعقب ضدّهما الآن، لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ****، عارضين أنّهما يملكان العقار الفلاحي المشجر زيتونا موضوع الرسم العقاري عدد **** الكائن **** على الشياع مع المدّعى عليهما، المعقبين الآن، واللذين شرعا في البناء عليه دون ترخيص وأضرّا بأشجار الزيتون المغروسة وبالمنطقة الفلاحية، ورغم صدور قرار هدم تحت عدد 51

بتاريخ 2024/7/10عن بلدية المكان وتحرير محضر عدلي ضد المطلوب الأول والتزامه بعدم مواصلة الأشغال إلى حين تسوية الوضعية، تعمدا في المدة الأخيرة استغلال غياب المدعيين وتواجدهما بتونس العاصمة واستأنفا اشغال البناء ليلا ونهارا (قصد صب الدالة) سعيا منهما وعن سوء نية للتحوز بجزء من العقار قبل عملية القسمة وذلك لفرض الأمر الواقع على بقية المالكين بالرسم العقاري، وباعتبار الضرر اللاحق بالمدعيين وبالعقار الفلاحي جرّاء ذلك، طلب الحكم استعجاليا بالزام المدّعى عليهما وكل من حل محلهما بإيقاف أشغال البناء إلى الحد الذي وصلت إليه بالعقار الفلاحي عدد *** والكائن **** وعلى الأحرص من الطرفين رفع قضية أصلية في القسمة مع الإذن بالتنفيذ على المسودة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 13733 بتاريخ 28 فيفري 2025 القاضي ابتدائيا استعجاليا بإلزام المطلوبين بإيقاف أشغال البناء الجارية بالعقار الفلاحي موضوع الرسم عدد *** الكائن **** وموضوع محضر المعاينة المنجز بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة **** بتاريخ 2025/2/20 تحت عدد 6727 وعلى الطالبين القيام بقضيّة أصلية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ صدور هذا القرار مع الإذن بالتنفيذ على المسودّة.

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

فطعن فيه المستأنفان بالتعقيب ناعيين عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرقوسوء تطبيق أحكام الفصل 201 م مم ت والفصلين 58 و62 م ح ع:

قولابتأكيد محكمة القرار المطعون فيه أن مواصلة الأشغال من شأنه أن يؤدي إلى أمور لا يمكن تدارك عواقبها في صورة التمادي عليها واتمامها دون أن تتحرى من توفر شروط القضاء الاستعجالي باعتبار أن رفع الدعوى كان بعد عدة أشهر من انطلاق الأشغال مما يجعل شرط التأكد منعدما، وفضلا عن ذلك فإن الفصل 62 م ح ع قد خول في صورة احداث شيء بالمشترك دون رضاء بقية الشركاء الزام الشريك بإزالة ما أحدثه وبالتالي فإن مواصلة الأشغال لا تؤدي ضرورة إلى أمور لا يمكن تداركها مثلما ذهبت إليه محكمة القرار المطعون فيه، ويحق للمعقبين استنادا لأحكام الفصل 58 م ح ع الانتفاع بالمشترك طالما لم يتجاوزا قدر حصتيهما في المشترك، وطالما أن مناط نظر القاضي الاستعجالي مقصور على رفع الضرر المتأكد دون المساس بأصل النزاع، فتكون محكمة القرار المطعون بذلك فيه قد خرقت وأساءت تطبيق أحكام الفصل 201 م مم ت والفصلين 58 و62 م ح ع.

المطعن الثاني: تحريف الوقائع وضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

قولا بدفع المعقبين بسبق قسمة العقار شفويا بين جميع الأطراف وامتياز كل منهم بمقسم خاص وأضحوا بذلك في وضعية شيوع صوري وتم تأكيد ذلك من خلال محضر المعاينة وشهادتي التصرف المظروفين بالملف إلاّ أنّ محكمة

القرار المطعون فيه لم تستجب لطلباتهما كما لم تناقش الأدلة التي تقدما بها الأمر الذي يجعل حكمها عرضة للنقض من هذه الجهة لهضم حقوق الدفاع والضعف التعليل.

وانتهى نائب المعقب على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما وترابطهما ووحدة وجه القول فيهما:

حيث تأسست المطاعن المثارة على الدفع بعدم توفّر شرط التأكد لمضي أشهر على شروع المعقبين في البناء في تاريخ رفع المعقب ضدّهما المطلب لمحكمة البداية، وعدم حصول الضرر الذي لا يمكن تداركه لقيام حق الشريك في طلب إزالة ما أحدثه شريكه دون رضاه، وعدم تجاوز المعقبين حدود منابهما في العقار المشترك، إضافة إلى قسمة العقار شفويا بين مستحقيه وامتياز كلّ شريك بمقسم خاص.

وحيث يقع النظر استعجاليا وبصفة مؤقتة في جميع الحالات دون مساس بالأصل وفقا لما تقتضيه أحكام الفصل 201 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وحيث وفي ما يتعلّق بالدفع المؤسس على انتفاء ركن التأكد، فإنّه وخلافا لما ذهب إليه الطاعنان فإنّ ركن التأكد في مطالب إيقاف الأشغال، لا يقوم او يتحدّد بالمدّة الفاصلة بين تاريخ الشروع في تلك الأشغال وتاريخ القيام في إيقافها، وإنّما بالضرر الناشئ عن ذلك واللاحق بالشريك جرّاء قيام شريكه بأشغال بالعقار المشترك حال قيام حالة الشيوع وعدم انقضائها وعدم حصوله على موافقة باقي الشركاء في الملك، فيمكنه القيام استعجاليا في طلب إيقاف تلك الأشغال مادامت لا تزال جارية ولم يقع انهاؤها وما دام الضرر الذي يخشى من التمادي عليها وإتمامها قائما، ولا تحدّ من حقّه في التقاضي الاستعجالي أيّة قيود مادامت شروط الفصل 201 م م م ت متوفّرة،فالعبرة في استخلاص ركن التأكد بثبوت الضرر أو الخطر المستوجب لتدخل القضاء الاستعجالي وليس بمدى سرعة صاحب الحق أو حرصه في المطالبة بوضع حد لتفاقم ضرره، والتأكد لا يقاس بالإسراع باللجوء للقضاء وإنما بوجود الخطر الملم والداهم الذي يجعل الحقّ محل تهديد جدي .

وحيث أنّ مهمة قاضي الأمور المستعجلة وإن كانت في جوهرها وحدودها توجب عليه عدم التعرض لصميم الحق وأصل النزاع وتجنب القطع في ترجيح جانب على جانب حتى لا يسبق في قضائه حكم محكمة الموضوع، الا أن ذلك لا يمنعه من اتخاذ كافة الوسائل الضرورية لحماية الحقوق المهدّدة أو أن يتناول موضوع الحق ويتطرق الى النزاع لبحث وجه الجدية فيه على أن يكون بحثه عرضيا يتحسس به ما يحتمل أن يكون هو وجه الصواب في المعروض عليه على أن يتناضل الخصمان في أصل النزاع أمام قضاء الموضوع، ذلك أنّ الحماية العاجلة المرجوة من تدخل

قضاء الأمور المستعجلة تستوجب الموازنة بين مراكز الأطراف ليتبيّن الحق الظاهر المطلوب حمايته من خلال الحجج المدلى بها دون أن يستبق قضاء الأصل الموكول له الحسم في النزاع.

وحيث لا جدال في تعلّق المطلب المرفوع من المعقب ضدّهما لمحكمة البداية بإيقاف أشغال البناء التي شرع المعقب ضدّهما فيها بالعقار الفلاحي المشاعة ملكيته بين طرفي النزاع إضافة إلى غيرهم من المستحقين حسب ظاهر شهادة الملكية المظروفة بالملف.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 58 من مجلة الحقوق العينية أنّه "لكل من الشركاء أن ينتفع بالشيء المشترك بقدر حصته بشرط ألا يستعمله خلافا لطبيعته أو لما أعد له وألا يكون استعماله مضرا بمصالح الشركاء أو مانعا لهم من التصرف بقدر ما لهم من الحق".

وحيث ليس لأحد الشركاء أن يحدث شيئا في المشترك إلا برضى الباقين صراحة أو دلالة وفقا لما تقتضيه أحكام الفصل 62 من نفس المجلّة.

وحيث لا يعدو طلب إيقاف أشغال البناء أن يكون سوى مجرّد إجراء وقتي وتحفظي لا مساس فيه بالأصل وليست الغاية منه إنشاء حق أو تغييره أو إعدامه وإنّما الغاية منه منع إحداث بناء قد يغيّر من واقع العقار لدى قسمته بين مستحقيه، وطالما قد توفّرت صفة الشريك في جانب المعقب ضدّهما فإنّ صفتهما ومصلحتهما من طلب إيقاف أشغال البناء بالعقار المشترك تكون قائمة درءا لما قد يترتّب عن تلك الأشغال من آثار يصعب تدارك عواقبها وارجاع الحالة إلى ما كانت عليه دون مساس بأصل الحق، ومن حقّهما كمالكين على الشياع أن يعارضا في إحداث غيرهما من المالكين شيئا بالمشترك وأن يطلبا حماية القضاء الاستعجالي وليس في ذلك أي تعارض مع حق الملكية المكتسب للمعقبين كحق دستوري أو إجحاف به.

وحيث ما لم يتبيّن انقضاء حالة الشيوع ووجود مقاسمة رضائية بين جميع المستحقين أو تقسيم مصادق عليه منهم، فإنّ محكمة القرار المنتقد تكون قد أصابت حين قضت بإقرار الحكم الابتدائي القاضي بإلزام المعقبين الآن بإيقاف الأشغال الجارية بالعقار المشترك ولا تثريب عليها في اتخاذ ذلك الإجراء الوقتي الذي يحمي ويحفظ حقوق المستحقين.

وحيث لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه ويتعيّن لما تقدّم ردّ المطعنين المثارين ورفض مطلب التعقيب أصلا على ذلك الأساس.

وحيث خاب الطاعنان في طعنهما ويتجه حجز معلوم الخطية المؤمن تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 03 فيفري 2026عن الدائرة المدنية الثانية المتألفة من رئيستها السيدة **** والمستشارين السيدة **** والسيدة *** بمحضر المدعي العام السيد ***و مساعدة كاتب الجلسة السيد ****.

وحرر في تاريخه