

الجمهورية التونسية

محكمة التعقيب

قضية عدد: 88350

تاريخ القرار: 28 جانفي 2026

قرار تعقيبي مدني

الحمد لله وحده

أصدرت محكمة التعقيب القرار التالي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب وما يفيد خلاص المعاليم القانونية
المقدم من الاستاذ ***** بتاريخ 29 جويلية 2025
والمضمن تحت عدد 1201 في حق المعقب *****
محل مخابراته بمكتب نائبه الأستاذ ***** الكائن ب
*****.

***ضد المعقب ضدهما:**

***** القاطن *****
***** القاطنة *****
نائبتهما الأستاذة *****.

طعنا في الحكم المدني الإستئنافي الصادر عن المحكمة الابتدائية
ب***** بوصفها محكمة إستئناف لأحكام محاكم النواحي
الراجعة لها بالنظر تحت عدد 7745 المؤرخ في 24 أفريل 2025
والقاضي نهائيا بقبول الإستئناف الأصليين والعرضي شكلا وفي
الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنف
بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه كتغريمه لفائدة

المستأنف ضدهما بأربعمائة دينار 400د لقاء أتعاب التقاضي وأجرة محاماة .

وبعد الإطلاع على ما يفيد تبليغ مستندات التعقيب إلى المعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ ***** بتاريخ 12 أوت 2025 حسب رقيمه عدد 67659 .

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه والأسانيد التي إنبنى عليها .

وبعد الإطلاع على جميع أوراق الملف ومظروفاته .

وبعد الإطلاع على طلبات الادعاء العام والرامية إلى رفض التعقيب أصلا .

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي :

***من حيث الشكل :**

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغته الشكلية وإتجه قبولهم هذه الناحية .

***من حيث الأصل :**

حيث تفيد وقائع القضية مثلما أثبتها القرار المنتقد والوقائع التي إنبنى عليها قيام المدعيان في الأصل المعقب ضدهما الآن عارضان بواسطة نائبهما أمام محكمة الناحية ب***** أنه إستقر

على ملكهما جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد *****
***** المتمثل في أرض سكنية كائنة بالقرب من ولاية *****
إنجرت لهما بموجب الإسناد والشراء من الوكالة العقارية للسكنى
منذ سنة 2017 المرسم بإدارة الملكية العقارية في 22 مارس
2018 حسب شهادة الملكية وعقد البيع وقد فوجي المدعيان بتعمد
المدعى عليه إقامة بناية على كامل عقارهما المسجل في فترة
وجيزة أثناء القيود بين الولايات بسبب جائحة الكورونا وأن ما أتاه
المدعى عليه يمثل شغبا صارخا على عقار مسجل منتهيان إلى
طلب تكليف خبير للتوجه إلى العقار موضوع الشغب وتشخيصه
وضبط طريقة تلافيه ثم الحكم بكف شغب المدعى عليه .

وحيث بإستيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة الناحية
ب ***** بتاريخ 29 مارس 2024 تحت عدد 4753 إبتدائيا بإلزام
المدعى عليه وكل من حل محله بكف شغبه عن العقار الكائن
***** موضوع الرسم العقاري عدد ***** المتمكون
من القطعة عدد 49 من المثلالتقسيمي للرسم العقاري عدد
***** وتركه شاغرا من كل الشواغل الفعلية والقانونية
طبقا لتقرير الإختبار المؤرخ في 26 فيفري 2024 المجرى من
طرف الخبير ***** وتحت إشرافه وفي صورة تقاعسه
في ظرف شهر من تاريخ صيرورة هذا الحكم قابلا للتنفيذ الإذن
للمدعين بالقيام بالأشغال اللازمة على نفقتهما الخاصة وتحت
إشراف الخبير المنتدب ولهما حق الرجوع بها على المدعى عليه
وإلزام هذا الأخير بأن يؤدي لفائدة المدعيان المبالغ المالية التالية :
* ألف دينار 1000 د عن أجرة الإختبار المنجز من قبل الخبير
***** .

*ثلاثمائة دينار 300 بعنوان أتعاب التقاضي وأجرة محاماة معدلة وحمل المصاريف القانونية على المدعى عليه ورفض الدعوى الأصلية فيما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلا ورفضها أصلا .

وحيث إستأنف المدعى عليه الحكم الابتدائي المذكور فقضت المحكمة الابتدائية ب**** بوصفها محكمة إستئناف لأحكام محاكم النواحي الراجعة لها بالنظر طبق الحكم المطعون فيه الآن على أساس ثبوت الشغب في جانب المدعى عليه فعقبه الطاعن بواسطة نائبه ناعيا عليه ما يلي :

***في مستندات التعقيب :**

المطعن الأول المتصل بخرق أحكام الفصل 39 من م م م ت :

قولا أن نائبة المعقب ضدهما الآن كانت قدمت بجلسة يوم 15 مارس 2024 تقريراً أما م حاكم الناحية ب**** طالبة إلزام منوبه بأن يؤدي للمدعيان مبلغ 30 ألف دينار بعنوان غرامة حرمان من التصرف في العقار طيلة مدة النزاع في حين أن مرجع النظر الحكمي لحاكم الناحية حدد قانوناً ب7 آلاف دينار في الدعاوى المدنية الشخصية والدعاوى المتعلقة بالمنقول ومطالب أداء الديون التجارية وبات واضحاً أن الطلبات تتجاوز مرجع نظر حاكم الناحية وتبقى قواعد الإختصاص الحكمي من القواعد الأمرة التي تتجاوز مرجع نظر حاكم الناحية وبالتالي فإن حاكم الناحية خرق قواعد الإختصاص الحكمي وبات حكمه حرياً بالنقض لهذا السبب .

2- المطعن الثاني المتصل بعدم الاختصاص الحكمي لحاكم الناحية

من حيث تحديد الإطار الصحيح للدعوى هو الفصل 36 من م ح ع قولاً أن النزاع إنحصر في طلب كف شغب الطاعن وإلزامه بإزالة المنزل الذي قام بتشبيده موضوع التداعي إلا أن طلب إزالة الإحداثيات دون أعمال الخيار الممنوح لصاحب العقار الواقع به الإحداثيات ودون بحث حول حسن نية واضع اليد من عدمها لما لها من تأثير على قيمة ما يجب ترجيعه يجعل من الدعوى خارجة عن أنظار قاضي الناحية لعدم الاختصاص الحكمي وأضحت بذلك الدعوى في غير طريقها من الناحية القانونية ويكون إطارها القانوني الصحيح هو الفصل 36 من م ح ع المتعلق بالتعويض عن إحداثيات وبناءات بمفعول الإلتصاق مناط أحكام الفصل 36 فقرة ثالثة من م ح ع وهي راجعة بالاختصاص الحكمي للمحكمة الابتدائية ويكون القرار المطعون فيه قد خالف القانون من هذه الناحية .

***المطعن الثالث المتصل بهضم حق الدفاع لعدم جواب المحكمة عن الدفع المتعلق بمخالفة الفصل 7 من م ج وسابقة الدعوى لأوانها :**

قولاً أن الفصل 7 من م ج نص على أنه يمكن القيام بالدعوى المدنية في آن واحد مع الدعوى العمومية أو بإنفرادها لدى المحكمة المدنية وفي هذه الصورة يتوقف النظر فيها بوجه بات في الدعوى العمومية التي وقعت إثارتها .

ويؤخذ من الفصل المذكور أنه ما دام المعقب ضدهما قد نهجا نهج التتبع الجزائي فإنه لا يحق لهما ممارسة مسلك الدعوى المدنية إلا

بعد صدور حكم بات في الدعوى الجزائية وقد تمسك الطاعن بأحكام الفصل 7 من م إ ج إلا أن محكمة الإستئناف تجاهلته ولم تجب عنه الأمر الذي أورت حكمها هضما لحقوق الدفاع .

4- المطعن الرابع المتصل بخرق أحكام الفصل 481 من م إ ع :
- في خصوص إتصال القضاء بمسالة ثبوت عدم الإختصاص
الحكمي :

قولا أن قاضي الإئتمان العدلي نص في القرار عدد 30 المؤرخ في 6 أكتوبر 2022 أن " الفيلا موضوع الإئتمان مشيدة من حر مال المطلوب وهو الطاعن الآن وهو صاحب الجدران ومالكها الواقعي والقانوني وهو إشكال قانوني مناط الفصل 36 من م ح ع يختص بالبت فيه قاضي الأصل "

وقد إقتضى الفصل 36 من م ح ع فقرة الثالثة أنه " إذا كانت البناءات والمغروسات والمنشآت محدثة من طرف شخص رفعت يده عن الأرض وكان حائزا بشبهة فلا يحق للمالك أن يطلب إزالة ما ذكر وإنما له الخيار بين ترجيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة وكان حائزا بشبهة فلا يحق للمالك أن يطلب إزالة ما ذكر وإنما له الخيار بين ترجيع ثمن مواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك الإحداثيات .

وأضاف أن إزالة الإحداثيات دون إعمال الخيار الممنوح لصاحب العقار الواقع به الإحداثيات ودون بحث حول حسن نية واضع اليد من عدمها لما في ذلك من تأثير على قيمة ما يجب ترجيعه يجعل من الدعوى خارجة عن أنظار محكمة الحكم المطعون فيه لعدم الإختصاص الحكمي وهو ما إستقر عليه إتجاه محكمة التعقيب .

*المطعن الخامس المتصل بتحريف الوقائع :

قولاً أن إدارة الملكية العقارية وديوان قيس الأراضي نصا على أن المقسم عدد 174 يتطابق مع القطعة عدد 49 التي إشتراها الطاعن وأنه لم يقع إستخراجها في رسم عقاري مستقل حسب المذكرة المؤرخة في 4 فيفري 2021 أي بعد تاريخ شراء الخصمين وبالتالي فإن الطاعن إشتري بناء على الترسيمات الواردة بالسجل وقد إعتبرت محكمة الحكم المنتقد أن الطاعن لا يعد غيرا حسن النية لأنه لم يعتمد الترسيمات الواردة بالسجل عند شرائه إلا أن تعليل محكمة القرار المنتقد جاء محرفا للوقائع ومتجاهلا ما هو مظروف بالملف .

وأضاف أن الوكالة العقارية للسكنى باعت للسيد *****
***** جميع المقسم عدد 174/1 البالغة مساحته 508 م الكائن ب ***** أرضا بيضاء صالحة للبناء بموجب الكتب الخطي المؤرخ في 26 ماي 1990 والمسجل في 8 اوت 1990 وقد قام الطاعن بالإطلاع على الرسم العقاري موضوع الشراء قبل شرائه ولم يجد أي مانع كذلك كما لم يجد أي أثر لقرار إسقاط الحق المحتج به وتم الحصول على شهادة من ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري ب ***** تفيد أن رقم المقسم عدد 174 المضمن بالمشروع المتعلق بمطلب التقسيم عدد 95269 للرسم العقاري عدد ***** يتطابق مع رقم القطعة عدد 49 المبينة بالمثال النهائي للتقسيم المذكور والبالغة مساحته 508 م كما تم الحصول كذلك على مذكرة من نفس الديوان تثبت أن القطعة عدد 49 لم يقع إستخراجها من الرسم العقاري عدد ***** حسب المذكرة المؤرخة في 4 فيفري 2021 أي بتاريخ لاحق لشراء

المعقب ضدهما وإفرادهما برسم مستقل وهو ما جعل الطاعن يطمئن إلى سلامة العملية وإنعدام أي مانع قانوني للشراء .

ولا يعقل أن يؤخذ الطاعن بخطأ ارتكبه الوكالة العقارية للسكنى وإدارة الملكية العقارية وديوان قيس الأراضي ولم يرتكبه هو شخصيا بل هو كان ضحية هذا الخطأ وأن الرسم العقاري لم يرسم به قرار إسقاط الحق ولم يتضمن أي قيد احتياطي يمكن أن ينبه المشترين المحتملين وتطبيقا لأحكام الفصل 305 من م ح ع فإن الطاعن يظل غيرا حسن النية يتمتع بالحماية القانونية .

وقد صدرت رخصة البناء باسم السيد ***** بعد خلاص الطاعن جميع الأداءات البلدية منذ سنة 1997 وتقديم مطلب عن طريق مهندس معماري مع العلم أن مطلب الرخصة قدم باسم المشتري الأول وأن مطلب الترخيص قدم بإسمه لأن العقار يظل مسجلا بإسمه في قائمة المالكين لدى بلدية المكان .

وقد حقق رئيس بلدية ***** عند سماعه من لدن السيد حاكم التحقيق أنه ليست له معرفة سابقة بالطاعن وأن مطلب الرخصة تم التعامل معه مثلما يتم التعامل مع جميع المطالب ولم تخصص له معاملة إستثنائية .

كما حقق الممثل القانوني للوكالة العقارية للسكنى أنه لم تتول ترسيم قرار الإسقاط وأن من يطلع على الرسم العقاري يجد المقسم محل النزاع باسم ***** وليس باسم الشاكي ***** .

وبالتالي بقي عقد الشاكي ***** ساريا ولم يقع إعلام بلدية المكان لتغيير اسم المالك القديم بالمالك الجديد في قائمة تقسيم الوكالة العقارية ويقع تغيير وضعيتها الإدارية طبق كراس الشروط وبالتالي فإن الطاعن كان يجهل تماما العقد المذكور ولا هو على علم به وهو الأمر الذي تعزز بشهادة الممثل القانوني للوكالة العقارية للسكنى من طرف التفقدية العامة لوزارة العدل نفسها إذ أكد أن الوكالة لم تقم بترسيم قرار إسقاط الحق المحتج به كما لم تقم بإعلام بلدية المكان بعقد البيع الثاني المنجر لفائدة الطاعنين وقد ظل عقدهما سريا ولم يعلم به الطاعن وأضحى الحكم المطعون فيه محرفا للوقائع وطلب على هذا الأساس نقضه .

6- المطعن السادس المتصل بتناقض أجزاء الحكم وضعف التعليل:

قولا أن الحكم المطعون فيه ورد متناقضا في أجزاءه إذ ذكرت محكمة الحكم المطعون فيه أن الغير حسن النية هو الذي يشتري بناء على الترسيمات الواردة بالسجل ومن جهة أخرى تعتبر أن الطاعن لم يكن حسن النية رغم أنه أثبت أن شراؤه كان اعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل العقاري وهو ما يجعل حكمها متناقض الأجزاء وبات بذلك الحكم المطعون فيه محرفا للوقائع ومتجاهلا لما قدمه الطاعن من إثباتات تؤكد أنه كان حسن النية وأنه إشتري العقار بناء على الترسيمات الواردة بالسجل خاصة شهادة ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري ب***** التي تفيد أن رقم المقسم عدد 174 المضمن بالمشروع المتعلق بمطلب التقسيم عدد 95269 للرسم العقاري عدد ***** يتطابق مع رقم القطعة عدد 49 المبينة بالمثال النهائي للتقسيم المذكور والبالغة مساحته 508م والمذكرة الصادرة عن نفس الديوان التي

تثبت أن القطعة عدد49لم يقع إستخراجها من الرسم العقاري
عدد***** وإفرادها برسم عقاري مستقل .

وإنتهى إلى أن الحكم المطعون فيه جاء هاضما لحقوق الدفاع
ومحرفا للوقائع الثابتة وضعيف التعليل ومتناقض الأجزاء وطلب
على ذلك الأساس النقض والإحالة على محكمة ***** الابتدائية
بوصفها محكمة إستئناف لأحكام محاكم النواحي للنظر فيها مجددا
بهيئة أخرى .

وحيث ردت الأستاذة ***** نائبة المعقب ضدّهما على
مستندات التعقيب قولا في خصوص المطعن الأول أن المحكمة
ردت عنه بإعتبار أن قاضي الناحية مختصا حكما بالنظر في
دعاوى كف الشغب ورفضت النظر في دعوى التعويض عن
الحرمان من إستغلال العقار لخروجها عن أنظارها .

وفي خصوص إنعدام حسن نية المعقب أجابت أن محكمة الحكم
المطعون فيه إقتفت أثر إنعدام حسن النية لديه وذلك إستنادا إلى فتح
تحقيق في موضوع الحال بناء على تهمة إفتكاك حوز بالقوة في
مكتب التحقيق الأول ب***** وتم إستجلاب الملف إلى المحكمة
الإبتدائية ب***** التي أحالت المستأنف على محكمة الناحية
ب***** من أجل إفتكاك حوز بالقوة وحاليا تم إستجلابه مرة ثانية
إلى محكمة الناحية ب***** .

*ترسيم حقوق الطاعنان بإدارة الملكية العقارية في 22
مارس 2018 في حين أن عقد شراء المعقب مسجل بالقباضة
المالية في 22 أكتوبر 2018؟

* بلدية ***** منحت رخصة بناء لفائدة ميت وتم تسليم شهادة
نهاية الأشغال لشخص لا صفة له في تسلمها لأن رخصة البناء التي
قدم مطلبها ميت ***** تمت بتاريخ 4 فيفري 2019 أي
بعد تاريخ تحويل الطاعن بالمقسم في 17 جانفي 2019 مما يؤكد
بطلان عقد شراء الطاعن لإنبائه على تدليس واضح في كونه تعلق
بمحل بصدد البناء وإنعقدت اللجنة في 12 فيفري 2019 ومنحت
الرخصة في 22 فيفري 2019؟؟؟.
*ديوان قيس الأراضي بتسليمه للمعقب مذكرة في عدم إستخراج
القطعة عدد 49 في رسم عقاري جديد والحال أنه تم إستخراجها
وإفرادها برسم مستقل منذ 22 مارس 2018.

*أن المحكمة العقارية بإصدارها لحكم في ترسيم عقد البيع المدلس
والمضمن لمعطيات غير صحيحة بتاريخ 24 ماي 2021 والحال
أن القطعة أصبحت ملكا للمعقب ضدهما بموجب شهادة ملكية منذ
18 مارس 2018 وهو أمر بسيط في الإجراءات لا يخفى على
العموم .

***** الذي شارك في تدليس عقد بيع
بالتنصيب به على أمور غير صحيحة بهدف التظليل والتحيل
والذي لم يستظهر إلا بنسخة مطابقة للأصل من عقد شرائه من

***** في 17 ماي 1993 دون محام ولم
يعرف بالإمضاء على العقد الباطل لتحريره دون محامي إلا بتاريخ
6 نوفمبر 2014 أي بعد 21 سنة من إمضاء البائع وبعد 21 سنة
من وفاة البائع ***** .

*لقد نص عقد البيع على شراء محل سكني غير مكتمل البناء في
حين أدلى المعقب ضدهما الآن لدى الطور الابتدائي بمحضر

تحويزهما من الوكالة العقارية للسكنى يفيد تحويزهما بمقسم خال من كل إنشاء أو بناء وهو ما يجعل عقد البيع المرمي بالتدليس قد تضمن أشياء لا أساس لها من الصحة ومخالفة للواقع مما يجعله مرميا بالزور والتدليس .

منتهية إلى أن جملة الوثائق المقدمة تثبت سوء نية المعقب وعلمه بفساد عملية الشراء والبناء على مقسم ويعلم علم اليقين أن فيه إشكال إسقاط حق بدليل عدم سعيه للحصول على كتب توضيحي في شأنه من الوكالة العقارية للسكنى ولم يتصل بها بتاتا إلا بعد أن تأكد من وجود شهادة ملكية لفائدة المعقب ضدهما وإستحال عليه ترسيم الحكم العقاري المشكوك في نزاهته كذلك .

وإنتهت إلى أن الحكم المطعون فيه ورد معللا تعليلا قانونيا سليما وطلبت الإلتفات على كافة المطاعن لعدم وجاهتها والقضاء برفض التعقيب أصلا .

المحكمة

عن المطعن الأول المتصل بخرق أحكام الفصل 39 من م م م ت من حيث الإختصاص الحكمي لحاكم الناحية :

حيث خلافا لما تمسك به نائب الطاعن فإنه وإن تمسكت نائبة المعقب ضدهما بطلب غرم الضرر عن حرمانهما من إستغلال عقارهما طيلة فترة النزاع وأن المبلغ المطلوب يتجاوز إختصاص محاكم النواحي فإن محكمة القرار المنتقد أجابت عن هذا المطعن بإعتبار أن الإطار القانوني للنزاع الحالي هو دعوى في كف شغب على عقار مسجل مناط الفصل 307 من م ح ع وهي إختصاص

مطلق لحاكم الناحية بقطع النظر عن الفرع الرامي إلى طلب التعويض والذي قضت محكمة القرار المنتقد برفضه فكان قضاؤها سليما من هذه الناحية ومستندا على قراءة سليمة للنصوص القانونية بما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته قانونا .

*** عن المطعن الثاني المتصل بعدم الإختصاص الحكمي لعدم تأطير النزاع على معنى الفصل 36 من م ح ع :**

حيث تمسك الطاعن بأن الإطار القانوني السليم للدعوى هو الفصل 36 من م ح ع طالما أن المعقب أقام إحداثات على أرض الغير وعن حسن نية .

وحيث خلافا لما تمسك به نائب الطاعن فإن المعقب ضدهما بوصفهما مالكين للعقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** طلبا الحماية القانونية لعقارهما على معنى الفصل 307 من م ح ع وحيث إقتضى الفصل 307 من م ح ع أنه " لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم وليس لأي كان ن يتمسك بالحوز مهما طال مدته "

وحيث لا جدال في أن المعقب ضدهما إكتسبا ملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** بمقتضى عقد ثابت التاريخ ومرسم بدفتر الملكية العقارية بتاريخ 22 مارس 2018.

وحيث أن الرسم العقاري المذكور خاضعا لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم بمعنى أن كل حق عيني عليه لا يتكون إلا بترسيمه بإدارة الملكية العقارية

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد أدرج على الرسم العقاري عدد ***** شرط سقوط حق بتاريخ 22 مارس 2018 أي بتاريخ سابق عن مشتري المعقب المؤرخ والمسجل في 20 أكتوبر 2018 حسبما يستفاد من التنصيصات بالسجل العقاري وبالتالي فإن تمسك المعقب بإعتماده على الترسيمات الواردة بالسجل يتعارض مع ما هو مضمن به وهو ما توصلت إليه محكمة القرار المنتقد عن صواب وفي إطار فهم سليم للوقائع وتكييفها القانوني السليم .

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فإن الإطار القانوني المطروح الآن على حاكم الناحية تمثل في طلب الحماية القانونية لمالك مرسوم على معنى الفصل 307 من م ح ع وأن التمسك بأحكام الفصل 36 من م ح ع لا يجد إطاره القانوني ضمن الدعوى الحالية أمام حاكم الناحية وهي تخرج قانونا عن اختصاصه ولا يمكن التمسك بتطبيق هذا الفصل على الأقل أمام حاكم الناحية الذي يختص بصفة حصرية ومطلقة بالنظر في دعوى كف الشغب .

وحيث طالما توصلت محكمة القرار المنتقد إلى تأطير النزاع الحالي التأطير القانوني السليم وذلك بإعتباره خاضعا لأحكام الفصل 307 من م ح ع المتمثل في طلب الحماية القانونية لمالك مرسوم على عقار خاضع لمبدأ المفعول المنشئ للترسيم فإن قضاؤها كان سليما من الناحية القانونية ولا تثريب عليها في ما قضت به مما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته قانونا .

***3- عن المطعن الثالث لإغفال المحكمة الرد على أحكام الفصل 7 من م م م ت :**

حيث أنه خلافا لما تمسك به نائب الطاعن فإن نشر قضية جزائية من أجل إفتكاك حوز بالقوة لا يحول دون نظر حاكم الناحية في دعوى كف الشغب على عقار مسجل مناط الفصل 307 من م ح ع طالما أنها دعوى وقتية تهدف إلى حماية الحق العيني المرسم بالسجل العقاري وثبوت النيل منه بأي عمل يحول دون إنتفاع صاحب الحق المرسم به سواء كان هذا الشغب بمقتضى عمل مادي أو قانوني .

وعليه فإن مسار التداعي الجزائي لا يمكن أن يعيق مسار التداعي المدني الهادف إلى توفير حماية مؤقتة لصاحب الحق المرسم .
وحيث أضحي هذا المطعن لا يستند إلى أي سند قانوني مما يبرر رده لعدم وجاهته قانونا .

4- عن المطعن الرابع المتصل بخرق أحكام الفصل 481 من م إ ع :

حيث تمسك نائب الطاعن بما قضى به قاضي الإئتمان والتصفية لما إنتهى إلى أن النزاع الحالي مناطه أحكام الفصل 36 من م ح ع وأن ما شهد به الحكام يكتسب حجية قانونية على معنى الفصل 443 من م إ ع :

وحيث خلافا لما تمسك به نائب الطاعن فإن قرار قاضي الإئتمان والتصفية لا يمكن أن يحول دون إنتصاب قاضي الناحية للنظر في دعوى كف شغب على عقار مسجل مناط الفصل 307 من م ح ع وقد توفرت جميع شروطها وأنه لا وجاهة للتمسك بأحكام الفصل 481 من م م ت لعدم توفر شروط إتصال القضاء التي تقتضي وحدة الأطراف والسبب والموضوع .

وحيث أن قرار قاضيا لإئتمان والتصفية صدر في إطار إئتمان عدلي على العقار موضوع النزاع في حين أن دعوى الحال إطارها القانوني دعوى كف الشغب على معنى الفصل 307 من م ح ع وهو ما ينفي وحدة الموضوع وبالتالي إنتفاء شروط إتصال القضاء وتعين على هذا الأساس رد هذا المطعن لعدم وجاهته قانونا .

***عن المطعين الخامس والسادس المتصلين بتحريف الوقائع وتناقض أجزاء الحكم وضعف التعليل :**

حيث خلافا لما ورد بهذا المطعن ففضلا على كونه يهدف إلى مجادلة محكمة الموضوع في فهمها للوقائع وإستخلاص النتيجة القانونية منها وهو يعد من قبيل الجدل الموضوعي الذي لا يجوز إثارته أمام محكمة التعقيب فإن البحث في حسن أو سوء نية المعقب لا تأثير له على دعوى كف الشغب طالما أن ثبوتها لا يقتضي توفر سوء نية المشاغب وإنما تتحقق وتثبت بمجرد ثبوت وضع اليد على عقار مرسوم لفائدة الغير ومنعه سواء واقعا أو قانونيا من إستغلاله وأن البحث في توفر شرط حسن النية من عدمه لدى المعقب مناطه التداعي موضوع الفصل 36 من م ح ع الذي يخرج عن إختصاص محكمة الناحية وأن الحكم المطعون فيه لم ينطو على أي تناقض وإنما توصلت المحكمة إلى إستخلاص سوء نية المعقب كان في إطار فهمها للوقائع والذي سبق إعتباره نقاشا غير مطروح في قضية كف الشغب ولا تأثير له على ثبوت الأركان القانونية لهذه الدعوى من عدمها .

وحيث بات والحال ما ذكر المطعنين من قبيل الجدل الموضوعي الذي لا يجوز إثارته أمام محكمة التعقيب بما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته قانونا .

وحيث بات النقاش بخصوص سوء أو حسن نية المعقب غير ذي جدوى صلب قضية الحال وتعين على ذلك الأساس تجاوز هذا المطعن بقطع النظر عن ثبوت حسن النية من عدمها لدى المعقب . وحيث أضحت جميع المطاعن غير متجهة من الناحية القانونية مما يتعين معه تجاوزها والقضاء برفض مطلب التعقيب أصلا وحيث خاب الطاعن في طعنه وتعين حجز المال المؤمن .

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا وحجز المال المؤمن .

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 28 جانفي 2026 عن
الدائرة الرابعة والعشرين المتألّفة من رئيستها السيدة *****
***** وعضوية المستشارتين السيدتين ***** *****
و***** ***** وبحضور ممثل النيابة العمومية السيدة
***** ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة ***** ***** .