

الحمد لله،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

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

في حق: 1. \*\*\*\*، مقرّه \*\*\*\*.

2. \*\*\*\*، مقرّه \*\*\*\*.

ضدّ: \*\*\*\*، مقرّه \*\*\*\*، محاميه الأستاذ \*\*\*\*.

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 22477 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2024 عن محكمة الاستئناف بالقيروان القاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفينبالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليهما وتغريمهما لفائدة المستأنف ضده بمبلغ أربعمئة دينار (400د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 10 جانفي 2025 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ \*\*\*\* حسب رقيمه عدد 14495 والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 17 جانفي 2025 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م ت. وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المقدمة في ميعادها القانوني من طرف الأستاذ \*\*\* في حق المعقب ضده.

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 ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعيان في الأصل -المعقبان الآن- لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية بالقيروان، عارضين بواسطة محاميهما الأستاذ \*\*\* حينها أنه بموجب الحجة العادلة المحررة في 1985/9/4 باع المدعى عليه -المعقب ضده الآن- للمدعو \*\*\* قطعة أرض كائنة بحي \*\*\*\* يحدّها قبلة وشرقا باقي ملك البائع وجوفا الطريق \*\*\* وغربا \*\*\*، وبموجب عمليات تفويت متعدّدة آلت الملكية للمسمّاة بثينة عنقود التي تولّت التفويت في العقار المذكور للمدعيين في 2012/10/6 بواسطة عدلي الإشهاد \*\*\*، ورغم انجرار الملكية للمدعيين عن طريق التفويتات المذكورة استصدر المدعى عليه ضدهما الحكم الحوزي الاستئنائي عدد 15290 بتاريخ 2014/2/11 ورفعت بموجب ذلك أيديهما عن مشتراهما بعد ما اتضح أنه قد عمد إلى تسجيل كامل قطعة أرض أشمل موضوع الرسم العقاري عدد \*\*\* القيروان بما في ذلك قطعة الأرض التي سبق له بيعها وهو عين التحيل ببيعه لعقار سبق بيعه للغير، ونص الفصل 241 ماع على أن الالتزامات لا تجرى أحكامها على المتعاقدين فقط بل تجرى أيضا على من ترتب له حق منهم بصورة أمكن معها للمدعيين الانتفاع بالتفويتات المتعاقبة على ذات العقار والقيام ضد المدعى عليه الذي أثرى على كاهلهما وأطردهما من أرض اشتريها بحر مالهما، بما يلزمه بدفع قيمته لهما تطبيقا للفصل 71 ماع الذي ينص على أن من اتصل بشيء أو غير ذلك من الأموال مما هو لغيره أو صار في قبضته بلا سبب موجب لاكتسابه فعليه رده لصاحبه، لذا طلب الإذن بتكليف خبير في البناء لتقدير القيمة الحالية محل النزاع ثم الحكم بإلزام المدعى عليه بأدائها للمدعيين وتغريمه لفائدتهما بألفي دينار لقاء الأتعاب ونفقات الدفاع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 16860 بتاريخ 10 مارس 2023 القاضي ابتدائيا بعدم سماع الدعوى الأصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائمين بها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الأصل بتغريم المدعيين لفائدة المدعى عليه بأربعمائة دينار (400د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

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

فطعن فيه المستأنفان بالتعقيب ناعين عليه ما يلي:

**المطعن الوحيد: خرق القانون وتحريف الوقائع وضعف التعليل:**

قولاً بأنّ المعقبان هما المتضرران من قيام المعقب ضده الذي قام بتسجيل عقارهما الذي سبق له بيعه وأصبح ملكا لهما بموجب التسلسل وصار في حوزهما وتصرفهما واستغل هذا التسجيل المبني على تصريح خاطئ وهو أمر ثابت للقيام بدعوى في كف الشغب ضدهما على معنى أحكام الفصلين 305 و307 م ح وحرهما من حقهما، فهل يجازى المعقب ضده بخرقه للقانون وتسجيل ما لا يملكه بانتزاع حق ملكية المعقبين بتعلة أنهما مارسا حقهما ضد

البائعة لهما التي تبين أنها معسرة وهو ما يعني بقاء الضرر من التسجيل الخاطئ وعدم الحصول على حقهما لا في استرجاع العقار أو جبر الضرر على معنى أحكام الفصل 71 م 1 ع و 337 م ح ع، ويتساءل المعقبان عن عدم توفر شروط الفصل 337 م ح ع والحال أنه يعطيها في صورة الخطأ في التسجيل مثلما هو في قضية الحال القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى شخصية في غرم الضرر، وأن المستفيد الوحيد من التسجيل هو المعقب ضده نفسه وأن من تضررت حقوقهما من هذا التسجيل هما المعقبان وهو ما يجعل شروط دعوى أحكام الفصل 337 م ح ع متوفرة بامتياز ولا مجال للحديث عن اتصال القضاء بالقيام ضد بائعة ضمن التسلسل تبين أنها معسرة ومن غير المعقول أن يتمتع المعقب ضده الذي سبق وأن باع العقار بأن يبقى ملكا له، ورغم ذلك استبعد تعليل محكمة الدرجة الثانية المنطق القانوني السليم ومبدأ العدل والإنصاف وروح القانون الذي يهدف إلى إعطاء الحقوق لأصحابها إذ حرم المعقبين المالكين للعقار بموجب الشراء والحلول محل المشتريين السابقين فيما لهم وما عليهم وبموجب التسلسل من المال الذي دفع في العقار الذي رجع له وحازه وانتفع به وفي المقابل يعطي الحق لمن أكرم ببيع العقار مرتين بالتمتع والحصول على ثمن العقار مرتين وحرمان المعقبين من استرجاع ما دفعاه؟ وأن القيام ضد معادتهما التي اشترتا منها العقار والتي تبين أنها معدمة والتي حلا محلها في العقار بموجب الشراء والتسلسل لا يمنع مطلقا القيام ضد المعقب ضده الذي تمتع بثمن العقار الذي آل إليهما بموجب الشراء المتسلسل وكان بالإمكان القيام على جميع الأطراف بموجب التسلسل والذي سيقضي في أقل الحالات بإلزام الأطراف بإرجاع مال المعقبين بالتضامن بينهم مع الخيار في الطلب وهو ما يعني حتما حقهما في القيام ضده لغضبه على إرجاع ما قبضه بصفة غير شرعية من مال المعقبين، وأن اختيارهما القيام ضد البائعة لهما بصفة مباشرة وتبين عسرها لا يمنعهما مطلقا من القيام بقضية الحال عملا بأحكام الفصل 523 من م 1 ع ناهيك بالنظر للاختبار الذي أذنت به محكمة البداية بواسطة الخبيرين \*\*\* و \*\*\* لبيان هذه الحقيقة التي لا تستحق لمعرفة كبيرة أو تأويل خاص مخالف لما تضمنه هذا الاختبار من انطباق العقود انطلاقا من البيع الأول وصولا إلى انجرار الملكية بالتسلسل وحلول المشتريين محل البائع (المعقب ضده) الذي قام شخصيا بطردهما بموجب حكم في كف الشغب تم تنفيذه ثم يقوم ببيع العقار البالغة مساحته 70 مترا لفائدة الغير وينتفع بمال ما سبق بيعه للمعقبين، وهما يستغربان تعليل محكمة البداية الذي أقر به كان بعيدا كل البعد عن الموضوع واستبعد الاختبار بل وقضى بعدم سماع الدعوى لعدم وجود إدانة للمعقب ضده والحال أن الأمر لا يتطلب ذلك أصلا بل ويدل على قراءة خاطئة للفصل القانوني وهو ما أقرته محكمة الدرجة الثانية بمقولة الحكم المطعون فيه، وأن طلب التعويض لا يمكن توجيهه إلا ضد المعقب ضده لأنه المنتفع ببيع ما وقع بيعه وقبض مال العقار مرتين وقام بطرد المعقبين من العقار وليست البائعة لهما ولأنه مجبر قانونا بموجب جميع أحكام مجلة الحقوق العينية أو الفصل 71 من م 1 ع برد ما قبضه دون وجه شرعي، وانتصبت محكمة الدرجة الثانية في خرق واضح لأحكام الفصل 12 م م ت وخلافا لما أورده المعقب ضده من دفوعات

وردود بعيدة كل البعد عن قضية الحال إذ أن قضية الحال ليست في طلب الحصول على استحقاق أو كف شغب في عقار مسجل بل في الحصول على ما دفع بغير وجه حق تمتع به المعقب ضده بناء على إثبات تسلسل وبيعه نفس الملك موضوع قضية الحال وتمتعه بمال المعقبين ومال آخر لنفس العقار، ودون تحريف للوقائع لأن قضية الحال لا تتعلق بترسيم حق عيني لأن المعقب ضده اعتمد في تسجيل العقار إلى تصريح خاطئ قائل بملكيته للمساحة تشمل مشتري المعقبين والحال أنها ليست بملكه وبالتالي استغل حكم التسجيل لطردهما من العقار على معنى أحكام الفصل 305 من ح ع والذي لا يمنع مطلقاً من القيام بدعوى الحال في إرجاع المال الذي قبضه المعقب ضده دون وجه حق، وحتى في صورة وجود عقود باطلة فإن القانون يخول استرداد ما وقع دفعه ومن باب أولى وأحرى في قضية الحال طلب استرداد ما وقع دفعه بدون وجه شرعي لأن القانون يوجب ذلك ولا يمكن أصلاً الرجوع على العقار، ذلك أن الأمر بين والتسلسل ثابت وقد أثبت الاختبار المجري بموجب الإذن على العريضة المظروف بالملف انجرار الملكية المتسلسل وانطباق العقود وصولاً إلى عقد المعقبين وطردهما من العقار بواسطة حكم في كف الشغب لهذا العقار الذي وصل إليهما وبالتالي فلا مناص من تعويضهما عن هذا العقار، وأن رفع الدعوى ضد بثينة عنقود التي تبين أنها معدومة لا يمنع مطلقاً من القيام بدعوى الحال المؤسسة على الحصول على مال المعقبين دون وجه حق وتمتع المعقب ضده ببيع نفس العقار مرتين لأنه ارتكب جريمة بيع ما سبق بيعه والتصريح الخاطئ أو بتعلة وجود أحكام باتة بين أطراف الدعوى، وأن طلب التعويض لا يمكن توجيهه إلا ضده لأنه المنتفع ببيع ما وقع بيعه وقبض مال العقار مرتين وقام بطرد المعقبين من العقار وليست البائعة لهما ولأنه مجر قانوناً بموجب جميع أحكام مجلة الحقوق العينية أو الفصل 71 من م ا ع يرد ما قبضه دون وجه شرعي وبموجب أحكام الفصل 337 م ح ع.

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

وحيث رد نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب فدفع بأن العقار موضوع النزاع موضوع الرسم العقاري \*\*\*\* القيروان قد كان على ملك منوبه بمعية كل من \*\*\* و \*\*\* بتاريخ التعاقد في شأنه بين المعقب ضدهما ومعاقدتهما بثينة عنقود التي لا تملك في العقار المذكور وليس لها أي حق عيني عليه، ذلك أن الحكم العقاري عدد \*\*\* القاضي بتسجيل العقار موضوع التداعي لفائدة المعقب ضده قد صدر بتاريخ 13 مارس 1996 عن فرع المحكمة العقارية بالقيروان ولم يقع تسجيل ذلك العقار خطأ لفائدته ولم يقع الإدلاء بأي تصريح كاذب لدى التسجيل، مضيفاً أنّ أحكام الفصل 71 م ا ع لا تسري في مواجهته، مضيفاً أنّ المعقبين وبعد أن استصدر ضدهما حكماً يقضي بكف شغبهما عن عقاره استصدرا حكماً يقضي بإلزامه بتعويضهما عن قيمة البناء الذي

أحدثاه عليه وحكما ضدّ معاقدتهما بثينة عنقود في استرجاع الثمن والمصاريف وهي أحكام اتصل بها القضاء فلا يمكنه القيام بقضية الحال بعد أن تحصّلا على تعويض كامل، وطلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

### المحكمة

عن المطعن الوحيد المأخوذ من خرق القانون وتحريف الوقائع وضعف التعليل:

حيث عاب الطاعنان على محكمة القرار المنتقد خرق القانون وتحريف الوقائع وضعف التعليل لما تغاضت عن حقّهما في مطالبة المعقب ضدّه بتعويضهما عن الضرر اللاحق بهما جرّاء تسجيل العقار المبيع لهما لفائدته خطأ، وإثرائه بذلك على حسابهما دون وجه حقّ.

وحيث لا جدال في استصدار المعقبين حكما يقضي بإلزام من باعتهما العقار موضوع النزاع بإرجاع الثمن الذي توصلت به منهما، وحكما ثانيا يقضي بإلزام المعقب ضدّه بتعويضهما عمّا زاد في قيمة العقار جرّاء البناءات التي أحدثتها عليه وصيرورة الحكمين المذكورين باتّين.

وحيث وعلى فرض شمول التسجيل المتظلم منه للمنابات المبيعة للمعقبين، وحصول ذلك التسجيل خطأ وإخفاء المستفيد منه عملية التفويت التي تعلّقت بجزء من العقار المسجل لفائدته وآلت ملكية ذلك الجزء لاحقا للمعقبين بموجب عمليات التفويت المتعاقبة عليه منذ تاريخ أسبق لذلك التسجيل، فإنّ ذلك لا يخوّل لهما القيام في غرم الضرر الناشئ عن ذلك التسجيل، متى توفرت شروطه، طالما قد استنفذا حقّهما في التعويض عن الخسارة اللاحقة بهما بعد أن تبين أنّ المنابات التي تولّت معاقدتهما التفويت فيها لفائدتها قد شملها التسجيل لفائدة المالك الأصلي، وتعدّ بذلك انتقال ملكيتها إليهما، سواء باسترداد الثمن الذي أدياه لفائدتها أو التعويض عمّا زيد في قيمة تلك البناءات بموجب ما أحدثاه عليها من بناء، لما سيترتب عن ذلك من إثراء لهما على حساب المعقب ضدّه.

وحيث وبالإضافة إلى ذلك فإنّ ما ترتّب عن تسجيل كامل العقار، الذي من مشمولاته المنابات المبيعة للمعقبين، لفائدة المعقب ضدّه دون اعتبار ما سبق له التفويت فيه من ذلك العقار، لا تتوفّر فيه شروط مؤسسة الإثراء دون سبب المؤسس عليها القيام بدءا، ذلك أنّه لم يتوصّ من المعقبين بأيّة مبالغ بمناسبة عملية البيع التي تمّت مع معاقدتهما، ولا يعدّ سعيه في تسجيل كامل العقار لفائدته إثراء منه على حسابهما دون وجه حقّ، وهو ما هتدت إليه محكمة القرار المنتقد وعن صواب سواء في ما يتعلّق بعدم جواز الجمع بين التعويضين أو في تقديرها لعدم توفّر شروط الفصل 71 من مجلّة الالتزامات والعقود والفصل 337 من مجلة الحقوق العينية.

وحيث وخلافا لما جاء بمستندات الطعن فإنّ القرينة التي جاء بها الفصل 523 من مجلة الالتزامات والعقود والتي مفادها من كان له القيام بدعويين مبنيتين على سبب واحد فاختر احدهما لا يحمل على أنه تنازل عن الأخرى، لا تجيز للطاعنين الحصول على أكثر ممّا يستحقّانه من غرم، فمتى تبين ظفرهما بأحكام باثة تقضي بتعويضهما عمّا

تكبدها من خسائر جرّاء استحقاق المبيع منهما وفي إطار ما تقرّه لهما الأحكام المنطبقة على النزاع الناشئ عن ذلك، لا يمكنها القيام في طلب ما زاد عنه.  
وحيث لم تأت مستندات الطعن بما من شأنه أن يوهن القرار المطعون فيه ويتعيّن لما تقدّم ردّ المطعن المثار لعدم وجاهته 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 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