

القرار عدد 80569

تاريخه: 27 جانفي 2026

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب ***** بتاريخ 2 جانفي 2025 والمرسم تحت عدد 1690.

في حق: 1. *****، مقرّه ب. *****

2. *****، مقرّه ب. *****

ضد: *****، مقرّه ب *****، محاميه الأستاذ . *****

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 22477 الصادر بتاريخ 11 نوفمبر 2024 عن محكمة الاستئناف ب ***** القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطية المستأنفين بالمال 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 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 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 ب *****، عارضين بواسطة محامييهما الأستاذ ***** حينها أنه بموجب الحجة العادلة المحررة في 1985/9/4 باع المدعى عليه - المعقب ضده الآن - للمدعو ***** قطعة أرض كائنة ب ***** يحدها قبله وشرقا باقي ملك البائع وجوفا ***** وغربا *****، وبموجب عمليات تفويت متعددة آلت الملكية للمسمّاة ***** التي تولّت التفويت في العقار المذكور للمدعين في 2012/10/6 بواسطة عدلي الإشهاد ***** و *****، ورغم انجرار الملكية للمدعين عن طريق التفويطات المذكورة استصدر المدعى عليه ضدهما الحكم الحوزي الاستئنائي عدد 15290 بتاريخ 2014/2/11 ورفعت بموجب ذلك أيديهما عن مشترأهما بعد ما اتضح أنه قد عمد إلى تسجيل كامل قطعة أرض أشمل موضوع الرسم العقاري عدد 12597 ***** بما في ذلك قطعة الأرض التي سبق له بيعها وهو عين التحيل ببيعه لعقار سبق بيعه للغير، ونص الفصل 241 م اع على أن الالتزامات لا تجرى أحكامها على المتعاقدين فقط بل تجري أيضا على من ترتب له حق منهم بصورة أمكن معها للمدعين الانتفاع بالتفويطات 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 م اع 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 لحل النزاع ثم الحكم بإلزام المدعى عليه بأدائها للمدعين وتغريمه لفائدتهما بألفي دينار لقاء الأتعاب ونفقات الدفاع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 16860 بتاريخ 10 مارس 2023 القاضي ابتدئاً بعدم سماع الدعوى الأصلية وإبقاء مصاريفها محمولة على القائمين بها وقبول الدعوى المعارضة شكلاً وفي الأصل بتغريم المدعين 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 ملكاً لهما بموجب التسلسل وصار في حوزهما وتصرفهما واستغل هذا التسجيل المبني على تصريح خاطئ وهو أمر ثابت للقيام بدعوى في كف الشغب ضدّهما على معنى أحكام الفصلين 305 و 307 م ح وحرّمهما من حقهما، فهل يجازى المعقب ضدّه بخرقه للقانون وتسجيل ما لا يملكه بانتزاع حق ملكية المعقبين بتعلة أنّهما مارسا حقهما ضد البائعة لهما التي تبين أنّها 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 أنّه يعطيهما في صورة الخطأ في التسجيل مثلما هو في قضية الحال القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى شخصية في غرم الضرر، وأنّ المستفيد الوحيد من التسجيل هو المعقب ضدّه نفسه وأنّ 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 أنّها معسرة ومن غير المعقول أن يتمتع المعقب ضدّه الذي سبق وأن باع العقار بأن يبقى ملكاً 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 معاقدتهما التي اشتريا منها العقار والتي تبين أنها معدومة والتي حلا محلها في العقار بموجب الشراء والتسلسل لا يمنع مطلقا القيام ضد المعقب ضدّه 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 ضدّه لغضبه على إرجاع ما قبضه بصفة غير شرعية من مال المعقبين، وأن اختيارهما القيام ضد البائعة لهما بصفة مباشرة وتبين عسرهما لا يمنعهما مطلقا من القيام بقضية الحال عملا بأحكام الفصل 523 من م ا ع ناهيك بالنظر للاختبار الذي أذنت به محكمة البداية بواسطة الخبيرين ***** و *****

ليبان 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 شخصا 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 ضدّه 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 ضدّه 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 عينية أو الفصل 71 من م ا ع برد ما قبضه دون وجه شرعي، وانتصبت محكمة الدرجة الثانية في خرق واضح لأحكام الفصل 12 م م ت وخلافا لما أورده المعقب ضدّه من دفعات 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 ضدّه 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 ضدها تعتمد في تسجيل العقار إلى تصريح خاطئ قائل بملكيتها 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 ***** التي تبين أنها معدمة 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 مجبر قانوناً بموجب جميع أحكام مجلة الحقوق العينية أو الفصل 71 من م ا ع برد 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 12597 ***** قد كان على ملك منوبه بمعية كل من ***** و ***** بتاريخ التعاقد في شأنه بين المعقب ضدهما ومعاقدهما ***** التي لا تملك في العقار المذكور وليس لها أي حق عيني عليه، ذلك أنّ الحكم العقاري عدد 3354 القاضي بتسجيل العقار موضوع التداعي لفائدة المعقب ضده قد صدر بتاريخ 13 مارس 1996 عن فرع المحكمة العقارية ب ***** 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 المعقب ضدّهما وبعد أن استصدر ضدّهما حكماً يقضي بكفّ شغبهما عن عقاره استصدرا حكماً يقضي بإلزامه بتعويضهما عن قيمة البناء الذي أحدثاه عليه وحكماً ضدّ معاقدهما ***** في استرجاع الثمن والمصاريف وهي أحكام اتصل بها القضاء فلا يمكنه القيام بقضية الحال بعد أن تحصّلا على تعويض كامل، وطلب رفض مطلب التعقيب أصلاً.

المحكمة

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

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

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً 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