الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عـ49614. دد القضية

تاريخ القرار2026/02/16

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب مع ما يفيد خلاص المعاليم القانونية و المؤرخ في2022/09/02تحت عدد 450 المقدم من الأستاذة ***** ***** المحامية لدى التعقيب **نيابة عن** ***** ***** ***** ***** ***** *****

محل مخابرته بمكتب نائبته الأستاذة ***** ***** الكائن ب ***** ***** ***** ***** *****

ضد:

المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية في حق ملك الدولة الخاص مقره بمكاتبه الكائنة ب ***** ***** ***** ***** *****

طعنا في الحكم العقاري عـــدد12306 الصادر بتاريخ 2022/07/07 عن فرع المحكمة العقارية ب***** في مادة التسجيل العقاري و القاضي أولا برفض معارضة ***** ***** وثانيا باعتبار حقوق الدولة الخاص و ذلك على حالة العقار يوم تقديم المطلب و تسجيل العقار موضوع المطلب 12306 الذي كانت حالته المادية مماثلة للمثال النهائي المقدم يوم 2021/09/28 و حالته الاستحقاقية يوم تقديم المطلب كان على ملك الدولة الخاص على الحالة التي عليها العقار يوم تقديم المطلب و التي لم يرد ما يفيد تغيرها الى يوم صدور الحكم و حفظ حق الدولة العام المنصوص عليه بالفصل 356 من مجلة الحقوق العينية

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات التعقيب المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتاريخ 2025/06/04

بواسطة عدل التنفيذ الأستاذة ***** ***** بمقتضى محضرها المضمن تحت عدد 10663
و بعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام الفصل 357 مكرر و ما بعده من مجلة الحقوق العينية
و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة من المعقب ضده بتاريخ 2025/08/18 و الرامية الى طلب إقرار الحكم المطعون فيه
وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة و الرامية إلى طلب. قبول التعقيب شكلا نقض الحكم المطعون فيه و إحالة الملف على فرع المحكمة العقارية ب***** لاعادة النظر فيها بهيئة أخرى و اعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه
وبعد الاطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي :

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغه القانونية طبق أحكام الفصل 357 مكرر وما بعده من م.ح.ع مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها تقدم وزير أملاك الدولة بمطلب تسجيل عدد 12306 بتاريخ 2017/09/20 و المتضمن طلب تسجيل العقار المعروف دون اسم الكائن بمعتمدية ***** من ولاية ***** دائرة قضاء محكمة الناحية بها و الماسح 7039 مم و المحتوي على ارض بيضاء بها محل سكنى و خال من التحملات و الحقوق العينية و يريد تسميته ***** دولي 2
وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه حكمها المشار اليه انفا استنادا الى ما باشرته المحكمة من أبحاث استقرائية مكتبية و عينية
بالطالع فتعقبه المعارض بواسطة نائبه الذي نعى بمستندات طعنه على الحكم المذكور ما يلي:
المطعن الأول : خرق احكام الفصل 123 من م م م ت:

بمقولة ان الفصل 123 م.م.م.ت اوجب أن يضمّن بكل حكم اولا اسماء وصفات ومقرات الخصوم ثانيا - موضوع النازلة ثالثا - ملخص مقالات الخصوم. رابعا - المستندات الواقعية والقانونية ...." ، وهذه الصيغة الشكلية للحكم اوجبها الفصل 123 المشار اليه حتى تتمكن محكمة القانون من بسط رقابتها خاصة وان محكمة الموضوع مطالبة بتعليل حكمها ولا يكون ذلك الا من خلال تضمين حكمها لملخص مقالات الخصوم والمستندات الواقعية والقانونية الا انه وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه ، يتضح انه لم يتضمن ملخص مقالات الخصوم ولا المستندات الواقعية والقانونية ولم تتول المحكمة عرض الحجج والأدلة التي اعتمدتها في قضائها و قد ورد الفصل 123 بصيغة الوجوب مما يجعل كل اخلال به موجبا للنقض.

المطعن الثاني : في ضعف التعليل الهاضم لحقوق الدفاع:

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه اعتبرت ان حقوق الطالب ثابتة على كامل العقار موضوع المطلب دون ان تستعرض المستندات الواقعية والقانونية التي ادت الى صدور الحكم لفائدة طالب التسجيل ومن جهة اخرى التفتت عن معارضة المعقب ولم تأخذها بالدرس بالرغم من انه ثبت من مظروفات الملف ان المعقب سجل معارضته حين التحرير عليه من طرف القاضي المقرر بتاريخ 2022/05/16 ضمن محضر تحريرات مكتبية شملته مع الغير وتتعلق بالملفات 12304 و 12305 و 12303 وهي التحريرات التي التفتت عنها محكمة الحكم المطعون فيه دون تعليل بالرغم من أن المعقب بيّن ضمن تلك التحريرات ان موضوع المطلب وان آل اليه بموجب الاسناد من طرف الدولة فانه تصرّف فيه تصرف المالك في ملكه دون مشاغبة منذ 1964 وهو التاريخ الذي أقرته ممثلة المكلف العام بنزاعات الدولة حين التحرير عليها ساعة التوجه على العين واقام به محل سكناه صرح به طالب التسجيل نفسه حين لاحظ بان العقار يحتوي على محل سكنى وقد اكد المعقب من خلال هذه التحريرات ان وجوده في النزاع ليس شاهدا وانما معارضا فيما تدعيه الدولة من ملكية بخصوص العقار الذي هو في تصرفه المدة القانونية المكسبة للملكية خاصة وان القانون لا يمنع ملكية العقارات التابعة للدولة في نطاق ملكيتها الخاصة ، بالتقادم المكسب طالما توفرت شروط ذلك وهي بالاساس المدة

القانونية والمنوب حسبما هو ثابت قد تصرف في العقار لمدة تفوق الخمسين سنة مما يسقط حق الدولة في المطالبة بملكيتها لذلك العقار نفاذا لاحكام الفصل 50 م .ح .ع. ومن جهة اخرى التفتت محكمة الحكم المطعون فيه ايضا عما انتهى اليه السيد القاضي المتوجه على العين بتاريخ 2021/06/02 دون تعليل لذلك خاصة انه ذيل تقريره باقتراح اجراء مزيد التحريرات على الحائز وهو المعقب حول بيان نوع وصفة الحيازة مما يجعل حكمها ايضا موجبا للنقض كما ان الحكم موضوع الطعن اقتصر عند التصريح بتسجيل العقار لفائدة ملك الدولة الخاص على استعراض ان طالب التسجيل قدم رسوما انطبقت على العقار دون تحديد تلك الرسوم وطبيعتها وما تضمنته حتى تتمكن محكمة القانون من تسليط رقابتها عن مدى وجاهتها ومدى انطباقها على العقار موضوع المطلب في حين تجاهلت دفوعات المعقب وسند معارضته ولم تبرر ايضا التفاتها عن تلك الدفوعات مما يجعل ايضا حكمها موجبا للنقض لضعف التعليل و انتهى نائب المعقب الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا و نقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ المعقب ضده ان الفصل 22 من م ح ع يعتبر القانون سببا من أسباب التملك مما يجعل استناد معارضة الادارة الى القانون المنظم لاستقصاء الدولة للعقارات الراجعة لها وجيها .و أضاف ان دفع المعقب ضمن مستنداته بعدم حيازة الدولة للعقار في حين أن الفصل الأول من أمر 1918/06/18 و المتعلق بالتصرف في املاك الدولة العقارية الخاصة والتفويت فيها ينص على مايلي : " الملك الدولي الخاص هو عبارة عمّا للدولة من الربع و العقار و الحقوق العقارية سواء كانت فى حوزها وتصرفها أو لم يكن كذلك غير أن في امكانها القيام بإستحقاقه لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليه كل ذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير على ما ذكر من الحقوق الثابتة شرعا..." وطالما ان الدولة لا يمكنها التحوز فعليا لكل ما رجع اليها فملك الدولة شاسع حتى أن الفصل 23 يعتبر أن من لا مالك له فهو ملك للدولة فما بالك بالملك المحدد للنص القانوني و خلص المعقب ضده الى ان مطاعن المعقب ضده في

غير طريقها وتبين صحة ما انتهجته محكمة الموضوع وسلامة الحكم الصادر عنها من الشوائب، الأمر الذي يتجه معه القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

و فوض المقرر النظر للمحكمة بخصوص قبول مطلب التعقيب شكلا من عدمه وفي الأصل طلب إقرار العقاري عدد 12306 الصادر عن فرع المحكمة العقارية ب*****

المحكمة

عن المطعنين لترابطهما ووحدة القول فيهما

حيث نعى الطاعن على الحكم المطعون فيه مخالفة الفصل 123 من م م م ت و ضعف التعليل بمقولة ان المحكمة لم تستعرض المستندات الواقعية والقانونية التي ادت الى صدور الحكم لفائدة طالب التسجيل كما انها التفتت عن معارضة المعقب ولم تأخذها بالدرسرغم انه سجل معارضته حين التحرير عليه من طرف القاضي المقرر بتاريخ 2022/05/16.

و حيث ثبت ان المعقب كان قد حضر امام القاضي المقرر بتاريخ 2022/05/16 بمناسبة التحريرات المجراة في الملفات المسحية عدد 12304 و12305 و12306 و 12303 و قد تم التحرير عليه بوصفه معارضا بالملف 12306 و اكد انه يعارض بالملف المذكور خاصة انه يتصرف تصرف المالك في ملكه و ليس بصفة المكتري و ان العقارات الت اليهم في اطار برنامج احداث التجمعات السكنية منذ اكثر من 45 سنة دون أي شغب او مطالبة من الدولة بمعينات الكراء او الخروج من المكرى كما تدعي الدولة و ان اكبر دليل على صفة المالك هي المنشات و الاحداثات و الأشجار.

و حيث رغم معارضة المعقب وما اثاره من الدفوعات فان الحكم المطعون فيه لم يتعرض الى ان المعقب قد سجل معارضته مما يورث حكمها خرقا للفصل 123م م م ت الذي ينص على انه يجب ان يضمن بكل حكم أسماء و صفات و مقرات الخصوم و ملخص مقالاتهم كما لم تجب المحكمة عن دفوعاته سلبا او إيجابا مما يورث حكمها هضما لحقوق الدفاع و اتجه تبعا لذلك نقضه.

وحيث يتجه إحالة ملف القضية لفرع المحكمة العقارية ب***** لاعادة النظر فيه بهيئة أخرى

و حيث أفلح المعقب في طعنه واتجه إعفاؤه من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليه عملا بأحكام الفصل 357 ثالثا من م ح ع

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على فرع المحكمة العقارية ب***** للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 2026/02/16 عن الدائرة المدنية الثالثة و العشرين المتركبة من رئيسها السيد ***** ***** ***** وعضوية المستشارين السيدتين ***** ***** و ***** ***** و بحضور المدعي العام السيدة ***** ***** ***** و بمساعدة كاتب الجلسة السيد ***** *****

حرر في تاريخه