

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*30383.2015 عدد القضية

تاريخه: 2018-04-16

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المكلف العام بنزعات الدولة.

في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 2015/09/09

ضد: 1 \*\*\*\*\*

2 \*\*\*\*\*

3 \*\*\*\*\*

القاطنين \*\*\*\*\* . نائبهم الأستاذ \*\*\*\*\* المحامي لدى التعقيب.

طعنا في حكم التسجيل عدد 46484 الصادر عن فرع المحكمة العقارية بسليانة في

مادة التسجيل الاجباري بتاريخ 2015/07/15 والقاضي نهائيا بما يلي: أولا: برفض

معارضة المكلف العام بنزعات الدولة.

ثانيا: باعتبار حقوق ملكية المصرح في حقهم ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد

وتسجيله لفائدتهم على الشيع وطبق الفرض الشرعي بينهم وعلى الحالة التي كان عليها

العقار يوم تلقي التصريح.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المنتقد والتثبت من كافة الإجراءات.

وبعد الاطلاع على ملحوظات المدعي العمومي لدى هذه المحكمة المحررة بتاريخ

2018/03/05.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب الإجراءات الشكلية المنصوص عليها بالفصل 357 مكرر وما بعده من م ح ع واتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المطعون فيه والأوراق التي انبنى عليها أن المدعو \*\*\*\*\* تولى التصريح بالملكية لدى لجنة المسح العقاري الاجباري بولاية سليانة طالبا في حق ورثة \*\*\*\*\* تسجيل العقار الكائن \*\*\*\*\* سليانة يتفق والقطعة عدد 238 المنطقة حرف "E" من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة. متمسكا بملكية المصرح لفائدتهم للعقار موضوع التصريح الذي انجر لهم بموجب الإرث في والدهم \*\*\*\*\* المذكور.

وقد أثار المطلب معارضة المكلف العام بنزعات الدولة باعتبار العقار موضوع التحديد مشمول بملك الدولة الخاص.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه المشار اليه أعلاه.

وحيث عقبه المكلف العام بنزعات الدولة والذي جاء بمستندات طعنه أن الحكم المطعون فيه قد انبنى على مخالفة القانون وذلك على النحو التالي:

المطعن الأول: مخالفة أمر 1918/06/18 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة والتفويت فيها:

قولاً أن الفصل الأول من الأمر المذكور قد نص على أن: " الملك الدولي الخاص هو عبارة عما للدولة من الربع والعقار والحقوق العقارية سواء كانت في حوزها وتصرفها أو لم يكن كذلك غير أن في إمكانها القيام باستحقاقه لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليه كل ذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير على ما ذكر من الحقوق الثابتة شرعا... " وعليه فإن الفصل المذكور قد استبقى الدولة على ملكها الخاص سواء كان في حوزها أو لم يكن كما خيرها في طلب استحقاقه من يد الغير متى رغبت التحوز.

المطعن الثاني: مخالفة أحكام الفصلين 23 و 45 من م ح ع:

قولاً أنه وعملاً بأحكام الفصل 545 من م ا ع فان واضع اليد على عقار على ملك الدولة الخاص لا ينتفع بقرينة حسن النية لأنه محمول بموجب القانون على العلم بمالك العقار تماماً مثل ما هو محمول على العلم بالقانون طالما أن هذا المالك تم التنصيب عليه صلب نص قانوني وتم اشهاره للعموم.

كما أن الحائز لعقار من هذا القبيل هو في حكم المستولي عملاً بأحكام الفصلين 22 و23 من م ح ع التي لا تعتبر الاستيلاء سبباً من أسباب اكتساب الملكية في العقارات. ولا يمكن اسناد ملكية هذه العقارات بناء على الحوز على معنى الفصل 45 من م ح ع لانتفاء الركن المعنوي، ذلك أن المستولي لا يمكن أن يصير مالكا مهما طلت مدة استيلائه على العقار لعدم توفر العنصر القصدي الذي تنعدم تبعاً له شروط التملك بموجب التقادم المكسب.

المطعن الثالث: مخالفة إجراءات المحكمة العقارية

قولاً أن محكمة البداية اكتفت بما قدمه لها المصرح دون بحث واستقراء ودون أن تكلف نفسها عناء التثبت في وجاهة المعارضة واعتبرتها مجردة وغير مؤيدة. وتخلت عن دورها في اجراء الأبحاث اللازمة للتوصل الى معرفة المالك الحقيقي بصرف النظر عن مواقف أطراف الخصومة القضائية التي هي ملك للمحكمة في مادة التسجيل العقاري. وأضاف الطاعن أن القاضي المسحي محمول على التسجيل لفائدة المالك الحقيقي وليس المالك الظاهر، وبالتالي فان التقاعس وعدم الادلاء بمؤيدات من الإدارة لا يمكن أن يكون مبرراً للحكم بالتسجيل لفائدة الغير. وقد جانب الحكم المطعون فيه الصواب لما قضى لفائدة المطعون ضدهم لمجرد أن العقار لم يكن في تصرف الدولة، إذ أن هذا القول غير كاف للحكم لفائدة المعقب ضدهم كما أن عدم تدعيم معارضة الإدارة بالمؤيدات لا يمكن أن يكون في حد ذاته أساساً للحكم بالتسجيل لفائدة الغير وإنما يمكن اعتماده في رفض معارضتها وعدم الحكم بالتسجيل العرضي لفائدتها. واعتبر الطاعن أن المحكمة قد قصرت في استعمال ما لها من صلاحيات لتعيين المالك الحقيقي وهضمت حقوق دفاع الطاعن وهو ماجعل حكمها ضعيف التعليل.

لكل ذلك يطلب الطاعن قبول تعقيبه شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث جاء برد نائب المعقب ضدهم الأستاذ \*\*\*\*\* مايلي:

1- عن المطعن المتعلق بمخالفة أمر 1918/06/18:

قولاً أن ملك الدولة الخاص لا يختلف عن ملك الخواص ويمكن اكتسابه بمرور الزمن وهو ما يتأكد بقراءة الفصل الأول من أمر 1918/06/18 وقد كرس فقه قضاء المحكمة العقارية ومحكمة التعقيب انسحاب التقادم المكسب للملكية على ملك الدولة الخاص متى توفرت شروطه الواردة بالفصل 45 من مجلة الحقوق العينية.

2 عن المطعن المتعلق بمخالفة أحكام الفصلين 23 و45 م ح ع:

قولاً أن هذا المطعن مردود لأن المعقب لم يدل بما يفيد مشاغبة المعقب ضدهم سواء بصفة مادية أو قانونية طيلة مدة الحيازة المكسبة للملكية.

3 عن المطعن المتعلق بمخالفة إجراءات المحكمة العقارية:

قولاً أن المحكمة تفحصت وبحثت وقامت بكل الأعمال والاليات القانونية التي نص عليها الفصل 323 م ح ع وتأكدت من ثبوت ملكية المعقب ضدهم. وقد استندت في حكمها الى معطيات واقعية وقانونية صحيحة وانتهى الى طلب رفض مطلب التعقيب أصلاً متى تم قبوله شكلاً.

### - المحكمة -

أولاً- عن المطعنين الأول والثاني لاتحاد وجه القول فيهما:

حيث وخلافاً لما تمسك به الطاعن فقد استقر فقه قضاء هذه المحكمة بدوائرها المجتمعة على مبدأ خضوع ملك الدولة الخاص للتقادم المكسب للملكية اذا ما توفرت شروطه وعلى تطبيق قواعد القانون الخاص في شأنها بما في ذلك مجلة الحقوق العينية التي لم تستثن من مجال قابلية الامتلاك بالحيازة سوى أملاك الدولة العامة، فجاء الفصل 45 من المجلة المذكورة عاماً لم يستثني من مجال تطبيقه ملك الدولة الخاص. كما أن القوانين المنظمة لملك الدولة الخاص بما في ذلك الأمر العلي المؤرخ

في 18/06/1918 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة والتفويت فيها لم تتضمن تنصيحا صريحا يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بموجب الحياة المكسبة. ذلك أن الفصل الأول من الأمر المذكور الذي عرف الملك الدولي الخاص بأنه عبارة عما للدولة من الربع والعقار والحقوق العقارية سواء كانت في حوزها وتصرفها أو لم تكن كذلك، قد مكن الدولة من القيام باستحقاقه لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليه مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير من الحقوق الثابتة شرعا.

وحيث يتضح مما سبق أن المشرع قد أقر بسريان التقادم على ملك الدولة الخاص، فمن جهة تضمن الفصل المذكور صيغة الشرط حين اقتضى ان الدولة بإمكانها القيام باستحقاق عقاراتها لكونها بيد أفراد دون وجه حق، وبالتالي فاذا كان لهؤلاء حق مشروع على تلك العقارات لم يعد بإمكانها القيام بالاستحقاق كيفما ذكر. وقد أضاف الفصل نفسه "كل ذلك مع مراعات ما عسى أن يكون للغير من الحقوق الثابتة شرعا" وما هذه الإضافة الا تأكيد لما سلف ذكره فهذه الحقوق الثابتة للغير والتي قد تكون حقوق انتفاع أو ارتفاقات أو حقوق ملكية تعارض بها الدولة. وعليه فان ملك الدولة الخاص يسري عليه التقادم المكسب للملكية واتجه تبعا لذلك رد هذين المطعنين.

ثانيا- عن المطعن الثالث المتعلق بمخالفة إجراءات المحكمة العقارية:

حيث لا جدال أنه من أهم الواجبات المحمولة على كاهل المحكمة العقارية في مادة التسجيل العقاري القيام بجميع الأبحاث والاعمال الاستقرائية لتوضيح الحالة الاستحقاقية للعقار وذلك بدراسة جميع المؤيدات المدلى بها من قبل أطراف النزاع ومناقشتها وتطبيقها على العين وتلقي البيئة وسماع الأطراف والاذن عند الاقضاء باتمام أعمال بحث وتقصي تكميلية لمزيد توضيح الحالة الاستحقاقية ومطالبة الخصوم بالادلاء بما يلزم من المؤيدات للغرض ثم استخلاص النتائج القانونية من كل ذلك للوصول الى المالك الحقيقي للعقار.

وحيث وتطبيقا لجملة الواجبات المذكورة وبالاطلاع على الحكم المطعون فيه وعلى أوراق الملف يتضح أن المحكمة التي أصدرته لم تسعى الى اجراء الأبحاث اللازمة

وكان عليها مزيد التحري بخصوص مدى جدية معارضة الطاعن والمطالبة بما يؤيدها واطمام الأبحاث الاستقرائية الضرورية القانونية والفنية للوقوف على جدية تلك المعارضة والاجابة على دفعات الطاعن بصورة تقنع المطلع عليها بوجاهتها.

وحيث وعلاوة على ذلك فان الحكم بالتسجيل لفائدة المطعون ضدهم لم يكن مؤسسا كما يجب من حيث الواقع والقانون ضرورة ان عدم تقديم المعارض لما يؤيد معارضته أو لما يفيد مشاغبه للحائزين لا يمكن أن يكون سندا للحكم لخصومه. وكان على المحكمة البحث حول كيفية انجرار الملكية للمحكوم لفائدتهم وسماع بينة حيازة مستفيضة للتأكد من توفر أركان التقادم المكسب للملكية في جانبهم، ثم الرد على دفعات المعارض وبيان أسباب رفضها.

وحيث لم تبرز المحكمة ما أقنعها وجعلها تتخير المنهج الذي سلكته في تقدير ادعاءات وأوجه دفاع الخصوم ولم تجري الأبحاث اللازمة طبقا لأحكام الفصل الرابع من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 1964/06/20، فجاء حكمها مشوبا بخرق القانون وضعف التعليل.

وحيث يتجه بناء على كل ما سبق بسطه نقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية الى فرع المحكمة العقارية بسليانة لاعادة النظر فيها مجددا بواسطة هيئة أخرى.

### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وارجاع القضية الى فرع المحكمة العقارية بسليانة لاعادة النظر فيها من جديد بواسطة هيئة أخرى

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 16 أفريل 2018 عن الدائرة المدنية 23 برئاسة السيد أحمد الرحموني وعضوية المستشارين السيدة سامية العابد والسيد محمد الورهاني وبحضور ممثل النيابة العمومية السيدة سميرة القرمانى وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة الحلواني

وحرر في تاريخه