

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

* عدد 36904 القضية

تاريخه : 07 مارس 2017

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2016/4/12 تحت عدد 6464 من المكلف العام بنزعات الدولة.

في حق: وزارة املاك الدولة و الشؤون العقارية
المعين محل مخابراته بمكاتبه الكائنة بـ3 و 5 نهج نيجريا تونس
ضد: "م.د" محل مخابراته بمكتب نائبه الأستاذ "ج.و" .

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 45326 الصادر بتاريخ 2016/1/27
عن محكمة الاستئناف بالمنستير .

و القاضي بقبول الاستئناف شكلا و في الاصل باقرار الحكم الابتدائي
و اجراء العمل به طبق نصه و حمل المصاريف القانونية على المستأنف
و بعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل
التنفيذ الأستاذ "ا.غ" حسب محضره عدد 11877 بتاريخ 2016/5/2 .
و على نسخة الحكم المطعون فيه و على جميع الاجراءات و الوثائق
المقدمة في 2016/5/5 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

و بعد الاطلاع على مذكرة الرد على المستندات المقدمة في
2016/5/315 من الاستاذ "ج.و" المحامي لدى التعقيب نيابة عن المعقب ضده
و الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا متى قبل شكلا.
و بعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة
و الرامية الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا.
و بعد الاطلاع على اوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح
علنا بما يلي.

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه و صيغة القانونية طبق
احكام الفصل 175 و ما بعده من م م م م م مما يتجه قبوله معه من هذه الناحية .

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و الأوراق التي انبنى
عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الان) عارضا لدى محكمة البداية
بواسطة نائبه انه استقر على ملكه بموجب عقد بيع محرر بتاريخ 1986/4/4 و
المسجل بتاريخ 1988/3/30 جميع قطعة ارض مشجرة بالعود و ان منوبه
تحصل على رخصة بناء و قام بتشبيد منزله على الارض و لكن المدعى عليه
سعى لإدخال أرضه ضمن ملكه الخاص فالتجأ الى التظلم طبق القانون برسالة
مضمونة الوصول في الأجل القانوني و تم جوابه من الإدارة بضرورة الالتجاء
الى القضاء طالبا إجراء ما يتعينه من أبحاث رفقة خبير ليتولى تطبيق المؤيدات
توصلا للقضاء باستحقاق منوبه للعقار الموصوف و المشخص بالعريضة و
تقدير التوجه و الاختبار و إلزام خصمه برفع يده عنه و حمل المصاريف
القانونية .

و بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الابتدائية بالمهدية
حكمها عدد 20285 بتاريخ 2014/11/20 ابتدائيا باستحقاق المدعي لمحل

النزاع الموصوف بتقرير الخبراء السادة "م.ذ" و "ع.ع" و "ل.ع" المؤرخ في 2014/5/6 و المجسم بمثاله البياني و الزام المدعى عليه برفع يده و تمكينه منه خاليا من كل الشواغل و حمل المصاريف القانونية عليه .

فاستأنفه المطلوب و بعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها المشار الى نصه بالطالع.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه المطاعن التالية:

1) مخالفة احكام الفصل 251 م م م ت:

قولا انه يتضح بالحكم موضوع الطعن يلاحظ المقرر ان الملف لم يقع عرضه على النيابة العمومية لإبداء الرأي حوله و في ذلك مخالفة تتعلق بالنظام العام الجزائي الجزائري و هو ما أكدته محكمة التعقيب في قرارها عدد 4242 بتاريخ 1980/12/18.

2) في تحريف الوقائع و سوء تطبيق احكام الفصل 45 و 22

م ج ع :

قولا ان المقرر تمسك لدى الطرفين الابتدائي و الاستئنافي ببطلان عقد البيع الذي قدمه المعقب ضده لدى هذا الطور معتبرا انه من قبيل الحجة التي كونها المدعي لنفسه و بنفسه على اعتبار انه صادر عن شخص امي لا يحسن القراءة و الكتابة و دون القيام في شأنه بتلاوة مضمون العقد من طرف المأمور العمومي الذي تم التعريف بالامضاء لديه.

كما يلاحظ المقرر ان تحوز المعقب ضده لم يكن عن حسن نية على اعتبار البطلان النسبي للعقد الذي اقرته محكمة الحكم المنتقد نفسها و ان العقد المحتج به لا يمكن ان يحدث آثار قانونية تجاه الغير لكونه لم ينص حتى على اصل انجرار ملكية البائع للمبيع الذي يمكن له ان يثبتها باعتبار ان العقار كان جزء الا يتجزأ من حبس عزيزة عثمانة العام الذي رجع بمقتضى قانون 1957 لجانب ملك الدولة كما ان محكمة الحكم المنتقد قد ناقضت نفسها حين اعتبرت ان أصل انجرار العقار للبائع من عدمه يبقى و في كل الأحوال من المسائل الواجب إثباتها للمحكمة من طرف المشتري الا انها لم تطلب من المعقب ضده أصل

الانجرار و لم يثبت لها ذلك الأصل الا انها و مع ذلك قضت باستحقاقه للعقار و نقضت نفسها بنفسها.

و انتهى للقول بان محكمة الحكم المنتقد قد جانبت الصواب لما اعتبرت انه بصرف النظر عن ترسيم العقارات بسجلات املاك الدولة فانه لاشيء يمنع من تطبيق الاحكام العامة بمجلة الحقوق العينية على ملك الدولة الخاص و هو ما لم يتوفر في قضية الحال بعد استقصاء العقار لفائدة ملك الدولة الخاص من طرف لجنة الاستقصاء و تحديد ملك الدولة الخاص و بعد تقديم مطلب تسجيل لدى المحكمة العقارية حكم فيه بالرفض مما يعتبر قطعاً لسريان التقادم و شغبا على معنى الفصل 45 م ج ع و طلب نقض القرار المطعون فيه لما ذكر من اسباب.

و حيث رد نائب المعقب ضده على مستندات تعقيب المعقب كما يلي:

(1) في الرد عن المطعن الاول :

قولاً انه و لئن لم ينص الحكم على واقعة عرض الملف على النيابة العمومية من عدمه فان ذلك لا يفيد بتاتا عدم انجازها و علاوة على ذلك فان تداخل النيابة العمومية في القضايا المدنية سواء بالحضور او تقديم الطلبات مخول خياراً بالنص و له ان يقوم به كلما دعت الضرورة لذلك و بالتالي المسالة ليست شكلية جوهرية تبطل بموجب عدم حصولها الاجراءات و الاحكام خاصة و انه لا ضرر من عدم اطلاق النيابة العمومية او حضورها او تقديم رايها في النزاع المدني علاوة على ان الاجراء لم يرفق المشروع بجزاء عند عدم احترامه و لا يخفي ان الوجوب لا ينتج من تلقاء نفسه جزاء اذا ما كان اجرائياً متى لم يحصل منه ضرر بصورة يكون معها وجيه رد الدفع.

(2) في الرد عن المطعن الثاني:

قولاً ان تصرف منوبه في العقار محل النزاع لا لبس فيه ذلك انه اقام

عليه منزله منذ سنة 1989 بموجب رخصة قانونية و تثبت تصرفه و
حيازته الهادئة بدون شغب بصفة مالك منذ ذلك التاريخ أي قرابة 25 سنة قبل
الشغب بشهادة الشهود المتظافرة على ان العقار ملك لوالد منوبه الذي تصرف
فيه قبل بيعه سنة 1986 الى ابنه المعقب ضده الذي بنى فوقه منزله منذ 1988
بما يجعل الملكية ثابتة بالحيازة المكسبة كما ان ما يزعمه المعقب من بطلان كتب
الاغرار مردود بما عللت به المحكمة حكمها ذلك ان مالك حق الدفع بهذا
البطلان للامية هو طرفا العقد دون غيرهما عملا بالفصلين 454 م ا ع و 378 م
ا ع كما انه بالرجوع الى عقد البيع المطعون فيه يلاحظ انه لا وجود لعلامة
الإبهام بل امضاؤه بان كتب اسمه "عمر" بما يفيد و ان الأمية المدفوع بها وهمية
و بالتالي يكون دفعه و هنا كما ان حضور الشاهدين على إمضاء العقد لا يعني
امية البائع بقدر ما يعنى التعويض به و هو كاف لإثبات السلامة شكلا كما ان
تسجيله بالقباضة المالية كاف ايضا لحجيته في المواجهة على معنى الفصل 581
م ا ع و 245 م ا ع و ان المحكمة عللت حكمها بما له اصل ثابت بالواقع و
القانون و بات من الواضح ان الحكم في طريقه و طلب رفض مطلب التعقيب
اصلا متى قبل شكلا لما ذكر من أسباب .

المحكمة

عن المطعن الاول المستمد من مخالفة احكام الفصل 251 م م ت :

حيث و خلافا لما تمسك به المعقب ثبت بالرجوع الى اوراق الدعوى
انه تم عرض ملف القضية على النيابة العمومية طبقا لما هو مدون
بمحضر جلسة 2015/12/2 كما تولت ابداء رايها في موضوع النزاع الراهن
بتاريخ 2015/12/31 مما يتعين رد الدفع المثار من المعقب في هذا الباب لو هنه.

عن بقية المطاعن لتداخلهما لوحددة القول فيها:

حيث تمسك الطاعن ببطلان عقد البيع سند الدعوى على اعتبار انه صادر عن شخص امي و دون القيام بتلاوة مضمون العقد من طرف المامور العمومي الذي تم التعريف بالامضاء لديه فضلا عن عدم ترتيبه لأية اثار قانونية تجاه الغير لعدم تنصيبه على انجرار ملكية البائع للمبيع و الذي لا يمكن اثباتها نظر لرجوع العقار لجانب ملك الدولة باعتباره جزءا من حبس عزيز عثمانة العام بعد ان تم استقصاؤه لفائدة ملك الدولة الخاص مما يعتبر شغبا على معنى الفصل 45 م ج ع و قطعا لسريان التقادم الذي لم يتوفر في قضية الحال في جانب المعقب ضده.

و حيث ان الدفع بعدم استيفاء كتب البيع سند الدعوى و الصادر لفائدة المعقب ضده من والده شكلياته المقررة قانونا و المتعلقة بإمضاء الأمي تطبيقا لمقتضيات الفصل 454 م ا ع هو دفع لم يثبت ما يؤيده قانونا ضرورة ان ما قرره المشرع صلب الفصل المذكور قد شرع بالحماية صنف من المتعاقدين الذين لا يحسنون القراءة و الكتابة حماية لحقوقهم من الضياع بسبب عدم قدرتهم على التثبت في صحة ما يلتزمون به و ان ذلك لا يعني سوى الامي نفسه و هو المعني لحماية و عليه لا يمكن لمن لم يكن طرفا في العقد المعارضة بامية صاحبه و الاحتجاج بالفصل 454 م ا ع و تبعا لذلك يكفي ان يكون العقد ثابت التاريخ بالتسجيل للاحتجاج به تجاه الغير و اعتماده في الحكم للمشتري باستحقاق مشتراه و ذلك بصرف النظر عما اذا تضمن العقد المذكور تنصيحا لاصل انجرار الملكية من عدمه باعتبار ان اصل الانجرار يعتبر واقعة يجوز التثبت منها من طرف المحكمة المتعده بالنظر في دعوى الاستحقاق بكافة الوسائل القانونية المتاحة و منها البينة بالشهادة ضرورة ان محكمة القرار المنتقد قد احسنت تعليل قضائها في هذا الجانب تعليلا مستساغا واقعا و قانونا إذ اعتبرت ان المعقب راهنا لم يكن طرفا في عقد البيع في 1986/4/4 وخلفا لاطرافه و بالتالي يمكنه التمسك ببطلانه و لا الدفع بشكليات تلقي امضاء البائع وان العقد يمكن الاحتجاج به على المستانف طالما سجل بالقباضة المالية في

1988/3/30 تطبيقا لاحكام الفصل 581 م ا ع و ذلك بقطع النظر عن عدم تنصيبه على اصل انجرار الملكية للبائع الامر الذي يكون معه قرارها مؤيدا لما ذكر من اسباب.

و حيث و فضلا عن ذلك فان تحديد العقار بواسطة لجنة استقصاء و تحديد الاراضي التابعة لملك الدولة الخاص لا يمنع قانونا من اكتساب ملك الدولة الخاص بموجب التقادم المكسب بالملكية بدلالة ما نص عليه الفصل 12 من امر 1918/6/18 من جواز المطالبة بالاستحقاق للعقارات الواقع تحديدها في اجل عام من تاريخ نشر امر المصادقة على التحديد بالرائد الرسمي و قد تبين ان المعقب ضده كان من بين المعترضين على اعمال لجنة الاستقصاء و قد جوبه برفض اعتراضه و ان قيامه بقضية الحال كان في الاجل المستوجب تطبيقا لمقتضيات الفصل 12 المذكور و عليه فان تحديد العقار لفائدة ملك الدولة الخاص و المصادقة عليه بامر لا يتمتع بالقوة الثبوتية المطلقة في رجوع العقار لملك الدولة الخاص و لا يطهر العقار من كل نزاع استحقاقى باعتبار ان مآل مطلب التسجيل المقدم بعد ذلك للمحكمة العقارية او مآل القضية الاستحقاقية المقدمة لدى محاكم الحق العام كما هو الحال في النزاع الراهن سيحسم الاستحقاق نهائيا بموجب ما سيصدر من احكام و عليه فان امر 1918/6/18 لم يتضمن نصا صريحا يستثنى ملك الدولة الخاص من اكتسابه بالتقادم على غرار ملك الدولة العام الامر الذي يجعل تنظير ملك الدولة الخاص بملك الدولة العام فيما تميز به هذا الاخير من علوية بالنظر على اتصاله بالمصلحة العامة التي تقدم على المصلحة الخاصة هو تنظير لا يركز على اساس قانوني و اتجه بذلك الالتفات عما اثاره الطاعن في هذا الباب من دفع .

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه اصلا و حجز .

و صدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة 2017/3/7 عن الدائرة
السادسة عشر برئاسة السيدة الهام البناني و عضوية المستشارين السيدتين زكية
بن بريك و مفيدة الصولي و بحضور المدعي العام السيدة ليلى الشابي و
بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة اسكندر.
و حرر في تاريخه -