الجمهوريــة التونسيــة

وزارة ***

محكمــة التعقيــب

***ع2015.30393دد القضيــة**

تاريخــه :2018-04-16

أصــدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

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

في حق : وزارة ***** بتاريخ 09/09/2015

ضد: *****. القاطن ب*****.

طعنا في حكم التسجيل عدد 46416الصادر عن فرع المحكمة العقارية ب***** في مادة التسجيل الاجباري بتاريخ 15/07/2015و القاضي نهائيا بما يلي: أولا: برفض معارضة المكلف العام بنزعات الدولة. ثانيا: باعتبار حقوق ملكية المصرح ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد وتسجيله لفائدته على 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 05/03/2018 والرامي الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

مــن حيث الشكــل:

حيث تمسك الأستاذ ***** نائب ***** برفض الطعن شكلا للقيام ضد ميت لثبوت وفاة المحكوم لفائدته المطعون ضده الان بتاريخ 15/03/2015.

وحيث ولئن ثبت من حجة الوفاة المضافة صحبة الرد على مستندات الطعن أن المطعون ضده قد توفي بعد القيام بمطلب التسجيل وقبل صدور الحكم لفائدته، الا أنه لا شيء بالملف المطعون فيه يفيد تقديم ما يفيد الوفاة أو علم أو اعلام الطاعن بتلك الوفاة، ويعتبر الطعن تبعا لذلك قد رفع صحيحا أخذا بنظرية الأمر الظاهر.

وحيث وخلافا لما تمسك به الأستاذ ***** فان عريضة الطعن تضمنت التنصيصات الواردة بالفصل 357 ثالثا من م ح ع. كما أن الطاعن تسلم نسخة الحكم المطعون فيه بتاريخ 03/11/2017 وتولى تبليغ عريضة الطعن ومستنداته الى المعقب ضده وقدم ملف الطعن لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 30/11/2017 ويكون بذلك قد احترم الآجال القانونية المنصوص عليها صلب الفصل 357 مكرر من م ح ع.

وحيث يتضح أن مطلب التعقيب قد استوفى الإجراءات الشكلية المنصوص عليها بالفصل 357مكرر 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 القائم بالتصريح لدى لجنة ***** ب***** المدعو ***** طلب في حقه تسجيل العقار الكائن ب***** يتفق والقطعة عدد 78 المنطقة حرف "E" من مثال ***** للولاية المذكورة. متمسكا بملكيتة للعقار موضوع التصريح الذي انجر له بموجب الشراء بمقتضى عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 11/01/1986.

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 18/06/1918 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية الخاصة والتفويت فيها:

قولا 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 فان 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 و45 من م ح ع:

قولا أنه وعملا 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 تماما مثل ما هو محمول على العلم بالقانون طالما أن هذا المالك تم التنصيص عليه صلب نص قانوني وتم اشهاره للعموم.

كما أن الحائز لعقار من هذا القبيل هو في حكم المستولي عملا بأحكام الفصلين 22 و23 من م ح ع التي لا تعتبر الاستيلاء سببا 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 تبعا له شروط التملك بموجب التقادم المكسب.

المطعن الثالث: مخالفة إجراءات المحكمة العقارية

قولا 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 مبررا للحكم بالتسجيل لفائدة الغير. وقد جانب الحكم المطعون فيه الصواب لما قضى لفائدة المطعون ضده لمجرد أن العقار لم يكن في تصرف الدولة، اذ أن هذا القول غير كاف للحكم لفائدة المعقب ضده،كما أن عدم تدعيم معارضة الإدارة بالمؤيدات لا يمكن أن يكون في حد ذاته أساسا للحكم بالتسجيل لفائدة الغير وانما 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 ما جعل حكمها ضعيف التعليل.

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

وحيث جاء برد الأستاذ ***** نيابة عن ***** بوصفه أحد ورثة المحكوم لفائدته ما يلي:

من حيث الشكل لاحظ الأستاذ ***** أن المطعون ضده ***** قد توفي الا أن الطاعن لم يبلغ مستندات التعقيب الى ورثته وانما الى المحكوم لفائدته المتوفي كما هو ثابت من مضمون وحجة وفاته.

وأضاف أن عريضة الطعن لم تتضمن التنصيصات الوجوبية المنصوص عليها صلب الفصل 357 ثالثا من م ح ع. كما لم يحترم الطاعن الاجال القانونية في التبليغ.

ومن حيث الأصل لم يقدم الطاعن ما يفيد أن العقار ملك من أملاك الدولة العامة أو الخاصة وبقي دفعه بهذا الخصوص مجردا كما اعتبر ان باقي المطاعن واهية ولا سند لها. وطلب رفض مطلب التعقيب شكلا وأصلا.

-المحكمة-

أولا-عن المطعنين الأول والثاني لاتحاد وجه القول فيهما:

حيث وخلافا 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 عاما 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 تنصيصا صريحا يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بموجب الحيازة 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 البينة وسماع الأطراف والاذن عند الاقتضاء 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 واتمام الأبحاث الاستقرائية الضرورية القانونية والفنية للوقوف على جدية تلك المعارضة والاجابة على دفوعات الطاعن بصورة تقنع المطلع عليها بوجاهتها.

وحيث وعلاوة على ذلك فان الحكم بالتسجيل لفائدة المطعون ضده لم يكن مؤسسا كما يجب من حيث الواقع والقانون ضرورة ان عدم تقديم المعارض لما يؤيد معارضته أو لما يفيد مشاغبته للحائزين لا يمكن أن يكون سندا للحكم لخصومه.

وحيث لم تجري المحكمة الأبحاث اللازمة طبقا لأحكام الفصل الرابع من المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 20/06/1964، فجاء حكمها مشوبا بخرق القانون وضعف التعليل واتجه نقضه.

ولهذه الأسباب

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

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 16 أفريل2018 عن الدائرة المدنية 23 برئاسة السيد ***** وعضوية المستشارين السيدة ***** والسيد ***** وبحضور ممثل النيابة العمومية السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****

وحـــرر في تاريخـــــه