

الحمد لله،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ *** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه *** والمرسم تحت عدد ****.

في حق: ****، مقرّه ب ****، محلّ محابرتة بمكتب محاميه الأستاذ *** الكائن ****.

ضدّ: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقرّه بمكاتبه الكائنة ب ****.

طعنا في القرار الاستئنائي المدني عدد 29218 الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2022 عن محكمة الاستئناف ب *** القاضي نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وتغريمه للمستأنف ضده بسبعمائة دينار (700د) لقاء أتعاب التقاضي عن الطورين وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بتاريخ 29 نوفمبر 2024 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ **** حسب رقيمته عدد **** والمقدمة لكتابة هذه المحكمة بتاريخ 5 ديسمبر 2024 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م ت. وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

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 ت واتجه قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية-المعقب ضدها الآن- لدى محكمة البداية، المحكمة الابتدائية ب ***، عارضة بواسطة

المكلف العام بنزاعات الدولة أنه قد استقرّ على ملك الدولة جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** الكائن ***، ويتصرّف المدّعى عليه -المعقب الآن- في العقار المذكور وتولّى تقديم مطلب للإدارة المعنية للتفويت له فيه، وقبلت اللجنة الاستشارية للعمليات العقارية بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في جلستها المنعقدة في 2007/7/20 التفويت له في مساحة قدرها 459 م م من جملة 1440 م م، إلاّ أنّه رفض منذ ذلك التاريخ إتمام إجراءات التفويت له في جزء من العقار بتعلّة أحقيته في كامله، وتبعاً لذلك تمّ عرض ملفّه من جديد على أنظار اللجنة المختصة لتقرّر بجلستها المنعقدة يوم 2019/9/26 رفض التفويت له في جميع العقار، وتمّ إعلامه بالقرار الإداري القاضي بسقوط حقّه في شراء جميع العقار والتنبيه عليه بإخلائه وذلك بموجب المحضر المبلّغ إليه بتاريخ 23 جوان 2020 بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ *** تحت عدد 20203، ممّا يجعل تصرّفه في العقار دون صفة وبغير وجه قانوني، لذا طلب الحكم بخروج المطلوب ومن حلّ محلّه من العقار موضوع الرسم العقاري ***** الكائن بـ *** لانعدام الصفة وتسليمه للإدارة شاغراً من كلّ الشواغل والأشخاص وتغريمه لفائدة المدعية بخمسمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 31054 بتاريخ 9 مارس 2021 القاضي ابتدائياً بإلزام المطلوب بالخروج من محلّ التداعي المتمثّل في العقار موضوع الرسم العقاري عدد ***** الكائن بـ *** وتسليمه للمدّعي شاغراً من كلّ الشواغل وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض الدعوى في ما زاد على ذلك وقبول الدعوى المعارضة شكلاً ورفضها أصلاً.

فطعن فيه المدعي في الأصل بالاستئناف، وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية القرار المضمن منطوقه أعلاه.

فطعن فيه المستأنف بالتعقيب ناعياً عليه ما يلي:

المطعن الأول: خرق احكام الفصل 175 من م م م ت وذلك بتحريف الوقائع:

قولاً بأن محكمة القرار المطعون فيه قد اعتبرت أنّ المعقب لم يقدم ما يفيد وجود العلاقة التسويغية للعقار، والحال أنّه وخلافاً لما ذهب إليه فقد أقرت وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بوجود علاقة بينهما لما قبلت ووافقت على مبدأ التفويت له في مساحة جمالية قدرها 459 مم مثلما يتبين من المكتوب المؤرخ في 19 أكتوبر 1999 تحت عدد 1670/215، والمكتوب المؤرخ في 16 أكتوبر 2007 تحت عدد ص 7051/45، والمكتوب المؤرخ في 4 جويلية 2017 تحت عدد 45/2843، والمكتوب المؤرخ في 15 نوفمبر 2017 تحت عدد 45/4462، فلا حديث حينئذ عن انتفاء علاقة كرائية مادام المعقب بقي شاغلاً لكامل العقار الماسح لـ 1440 م م ويتصرف فيه منذ سنة 1966 وقد حلت الدولة محل شركة *** ثم شركة التنمية الاقتصادية *** بوصفها المتصرفة في أملاك الأجانب، واستمرت بذلك العلاقة الكرائية بين المعقب والدولة بحكم القانون باعتبار

أن العلاقة التسويغية لا تنتهي بانتقال العقار إلى المالك الجديد بل تبقى قائمة بينه وبين المتسوغ للمحل، ذلك أن النزاع القائم بين المالك الجديد والمعقب يتعلق بالمساحة المطلوب التفويت فيها باعتبار أن المعقب يتصرف في كامل مساحة العقار البالغة 1440 م م ولا مساحة 459 م م، ويكون القرار المعقب قد حرف الوقائع وخالف القانون وأفرط في السلطة لما تجاوز حقوق المعقب في التفويت له في كامل العقار وألزمه بالخروج من كامل محل الداعي المتمثل في العقار موضوع الرسم العقاري ****.

المطعن الثاني: ضعف التعليل وإهمال التعرض ومناقشة مؤيدات المعقب:

قولاً بأن محكمة الاستئناف قد اعتبرت في قرارها المطعون فيه أن حق الأولوية في شراء العقار لفائدة المعقب غير متوفر باعتبار أن العقار لم يعد على ملك الأجنبي وأن حق الأولوية في الشراء يبقى مطروحاً إذا ما قرر المالك بيع العقار وهو غير متوفر في قضية الحال كما أن المعقب لم يثبت أي صفة في عقار الداعي، وخلافاً لما ذهبت إليه محكمة الاستئناف فإن عقار الداعي الذي كان على ملك الأجنبي وأصبح على ملك الدولة الخاص بموجب القرار الصادر عن وزير الفلاحة بتاريخ 24 فيفري 1985 يتصرف فيه المعقب منذ سنة 1966 بموجب علاقة تسويغية من شركة **** ثم شركة التنمية الاقتصادية ب **** وبذلك يكون للمعقب صفة المتسوغ للعقار الذي وإن أصبح على الملك الخاص للدولة فإن العلاقة التسويغية تبقى مستمرة مادام الملك الخاص للدولة يخضع لنفس النظام القانوني للملك الخاص للأفراد والأشخاص المعنوية الخاصة، وخلافاً لما انتهى إليه القرار المعقب من أن "حق الأولوية في الشراء يكون مطروحاً إذا ما قرر المالك بيع العقار وهو ما لم يتوفر في قضية الحال"، فإن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية أقر بصفة صريحة في العديد من المناسبات بالاستجابة لرغبة المعقب في التفويت له في مساحة 459 م م من كامل العقار وبذلك فإنه لا يستقيم القول بأن الدولة كمالكة للعقار لم تقرر البيع مما يكون معه الحكم بالخروج من العقار في غير محله واقعا وقانونا وفاقدا للسند القانوني الصحيح. وانتهى نائب المعقب على ذلك الأساس إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل بنقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعنين لتداخلهما وترابطهما ووحدة وجه القول فيهما:

حيث عاب الطاعن على محكمة القرار المطعون فيه تحريف الوقائع وهضم حقوق الدفاع لما اعتبرت أنه عديم الصفة للتصرف في العقار موضوع النزاع، وألزمته بالخروج منه، والحال أنه متسوغ له منذ سنة 1966 ولا تأثير لرفض اللجنة الاستشارية للعمليات العقارية بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية التفويت له على صفته تلك.

وحيث تبين بالرجوع إلى ظاهر وصلي خلاص معالم الكراء المظروفين بالملف تصرّف المعقب في العقار موضوع النزاع منذ الستينات على وجه الكراء، وتؤكد ذلك باجراءات التفويت فيه لفائدته التي باشرت مصالح المعقب ضدها القيام بها على إثر انتقال ملكيته للدولة بعد أن كان على ملك الأجنب.

وحيث طالما لا جدال في تصرّف المعقب في العقار موضوع النزاع على وجه الكراء، ولم تنقض العلاقة التسويغية التي كانت تربطه بالمسوغ الأصلي لحلول الدولة التي انتقلت إليها ملكية العقار محله عملا بالفصل 798 من مجلة الالتزامات والعقود التي تقتضي أنّ "خروج الملك من يد مالكة طوعا أو كرها لا يفسخ الكراء وإنما يحل المالك الجديد محل القديم فيما له وعليه من الحقوق في الكراء المذكور إن كان عقده خاليا من التدليس وله تاريخ ثابت سابق على تاريخ التفويت"، فغنّ محكمة القرار المنتقد تكون قد جانبت الصواب حين اعتبرت أنّه لا صفة له للاستمرار على التصرّف في العقار موضوع النزاع، إذ وخلافا لما انتحته فإنّ رفض اللجنة الاستشارية للعمليات العقارية بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية التفويت له في كامل العقار وإسقاط حقّه في الشراء، لا تزول بموجبه صفة المتسوّغ عنه ولا ينقض به الكراء، بغضّ النظر عن القانون المنطبق عليه أو تمتّع المعقب بحقّ البقاء أو بحقّ الأولوية في الشراء.

وحيث طالما قد توقّرت صفة المتسوّغ في الطاعن، فإنّ محكمة الموضوع بدرجتها تكون قد جانبت الصواب حين اعتبرت أنّه لا صفة له في التصرّف في العقار موضوع النزاع، المر الذي يجعل المطعنين المثارين حريين بالقبول لوجهاتهما ويتعيّن لما تقدّم نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث أفلح الطاعن في طعنه ويتجه إعفاؤه من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه تطبيقا للفصل 184 م م م ت.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف ب*** لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه. وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 10 فيفري 2026 عن الدائرة المدنية الثانية المتألّفة من رئيسها السيدة *** والمستشارين السيدة *** والسيدة *** بمحضر المدعي العام السيد *** ومساعدة كاتب الجلسة السيد ***.

وحرر في تاريخه