

قضايا عقارية

عدم سقوط حق الملكية
بمرور الزمن

—

المبدأ :

إن حق الملكية لا يسقط بمرور الزمن وإن
ما تسقط هي دعوى المطالبة بها بحصول التقادم
المكسب من الغير.

قرار تعقيبى مدنى عدد 21296
مؤرخ في 4 ديسمبر 2008
صدر برئاسة السيد/ عامر بورورو

وعلى ملحوظات النيابة العمومية والإستماع
إلى ممثلها بالجلسة.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتى:

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث إستوفى مطلب التعقيب جميع
أوضاعه وصيغته القانونية فكان مقبولا من هذه
الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها القرار
المنتقد والأوراق التي إبنى عليها المدعين
في الأصل المعقب ضدهم الآن لدى محكمة
البداية عارضين بواسطة محاميهم أنه بموجب
الحجة العادلة المحررة من قبل عدلي الإشهاد
محمد بن سالم وعبد الله بن محمود بتاريخ 18
مارس 1920 أوصى المرحوم محمد إلى مورث
منوييه سالم بثلاث جميع ما خلفه، وقد توفى
المرحوم محمد بتاريخ 23 ماي 1938 وانحصر
إرثه في زوجته فاطمة وشقيقه حسن وأخته للأب
خديجة والموصي له بالثلاث سالم وبذلك فإنه
ينوب زوجته جزء واحد من تجزئة الكامل إلى
سنة أجزاء ولأخته للأب جزء واحد ولشقيقه
حسن جزءان اثنان وللموصي له سالم جزء من
إثنان حسب ما هو ثابت بحجة وفتاته ويتمحيص
عريضته بالحجة العادلة المؤرخة في 18 جانفي
1985 مؤكداً أن المرحوم محمد ترك بعد وفاته
عدة عقارات من بينها أرض تمسح 3600م2
كائنة ببلدة جبنيانة يحدها قبة وشرقا طريق
وجوفا مدخل خاص وغربا على حسب ما هو
ثابت بحجة ضبط المخلف المؤرخة في 18
جانفي 1985 إذ ينوب مورث المدنى المرحوم
سالم الثلث من هذه القطعة بموجب الوصية ولم

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم
من الأستاذ/ عبد الحميد بنعيسى بتاريخ 26
نوفمبر 2007.

نيابة عن: بلدية جبنيانة في شخص ممثلها
القانوني.

ضد:

ورثة سالم وهم زوجته مريم وأبناؤه منها يوسف
ومجيدة وفاطمة ومن زوجته المتوفاة قبله مطيرة
وإبنيها منه وهما البشير وأم الخير ينوبهم
الأستاذ/ المنجي الدريزي.

طعنا في القرار الإستئنافي المدنى عدد
20752 الصادر عن محكمة الاستئناف
بصفاقس بتاريخ 17 ماي 2007 والقاضي بقبول
مطلبي الإستئناف الأصلي والعرضي شكلاً وفي
الموضوع بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل
به وبتخطئة المستأنفة بالمال المؤمن وبحمل
المصاريف القانونية عليها وبتغريمها لفائدة
المستأنف ضدهم بثلاثمائة دينار لقاء أتعاب
التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد الإطلاع على مذكرة مستندات
التعقيب المبلغ منها إلى المعقب ضدهم بتاريخ
18 ديسمبر 2007.

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه، وعلى
بقية الوثائق التي أوجب الفصل 185 من
م.م.ت تقديمها.
وعلى مذكرة الرد على مستندات التعقيب.

يقع احتسابها مع بقية ورثة محمد ويتصرفون فيها على الشيعاء بالحراثة واستعمالها كبندر لسنايل القمح والشعير منذ عدة سنوات وفي خلال شهر ماي 2001 عمدت المدعى عليها إلى وضع يدها على كامل العقار والتصرف فيه بإحداث أشغال بداخله قصد بناء سور فوقه، وقد وجه إليه المدعون عدة مراسلات كتابية لمطالبتها بإيقاف الأشغال إلا أنها لم تمتثل بحجة إن الأشغال بعثار المدعين.

وإن استحقاق المدعين للثالث على الشيعاء من العقار الموصوف أعلاه حدا وموقعا ثابت بموجب الإرث في والدهم المرحوم سالم حسب ما أكده الخبير التوفيق البلقوطي بتقريره المرافق وقد اقتضت أحكام الفصل 22 من م.ح.ع " إن الملكية تكتسب بالعقد والميراث والتقديم والاتصاق ومفعول القانون " وأنه ليس بحوزة المدعى عليها سند ملكية يخول لها التصرف في العقار موضوع النزاع وبالتالي فإن الدعوى مؤيدة واقعا وقانونا ويتجه الحكم لصالحها.

وطلب الحكم باستحقاق المدعين للثالث على الشيعاء من العقار الموصوف حدا وموقعا بعريضة الدعوى وتقرير الخبير التوفيق البلقوطي وبالمثال المرافق له بتاريخ 12 مارس 2003 وإلزام الخصيمة برفع يدها عن كامل العقار وإزالة ما أحدثته به من أشغال وتغريمها للمدعين بـ 500 دينار أجره محاماة وأتعاب تقاضي وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك 280 د أجره اختبار معدلة.

وحيث بعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 13790 بتاريخ 25 جوان 2004 القاضي ابتدائيا باستحقاق المدعين للثالث على الشيعاء من كامل العقار محل التداعي المشخص بتقرير الخبراء المنتدبين عبد الحفيظ الفخفاع ومحمد المنصف

العموري والهادي البلقوطي المؤرخ في 3 فيفري 2004 وبالمثال المرافق له وبإلزام المطلوبة برفع يدها عنه وتغريمها لفائدتهم بـ 250 دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية بما في ذلك مصاريف الاختبار المعدلة بـ 750 دينار على المطلوبة.

فاستأنفته المطلوبة وأصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها عدد 11919 بتاريخ 13 جويلية 2005 القاضي بقبول الاستئناف شكلاً وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوة وبإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها وحمل المصاريف القانونية للطورين بما في ذلك مصاريف الاختبار المعدلة بـ 750 دينار على المستأنف ضدهم وتغريمهم بالتضامن لفائدة المستأنفة بـ 300 دينار لقاء الأتعاب وتكاليف المحاماة.

فتعقبة المدعون في الأصل، وأصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 1736 بتاريخ 18 سبتمبر 2006 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه وبإحالة القضية على محكمة الاستئناف بصفاقس للنظر فيها من جديد بهيئة أخرى وإعفاء الطاعنين من الخطية وإرجاع معلوماتها المؤمن إليهم.

فأعيد نشر القضية لدى محكمة الحكم المطعون فيه التي أصدرت حكمها المضمن نصه بالطالع.

فتعقبته الطاعنة ناعية عليه ما يلي:

المطعن الأول : خرق القانون

أولاً: خرق أحكام الفصول 19 و 13 و 14 من م.م.م.ت

طريقها قانوناً عملاً بأحكام الفصلين 22 و 45 من م.ح.ع.

إن الأحتكام لكتب الوصية أساس الدعوى لا يصلح لإثبات الدعوى طالما لم يضمن الكتب المذكور أي تحديد أو ضبط أو إشارة لعقار موضوع التداعي ، كما لم يثبت من خلال تقرير الاختبار إنطباقه أو علاقته بالعقار موضوع التداعي وهو ما يجعله عديم الحجية القانونية.

رابعاً: خرق أحكام الفصل 548 من م.إ.ع

بمقولة أن حجة ضبط المخلف الواقع التصريح من قبل الخبراء المنتدبين بانطباقها على العقار موضوع التداعي هي من صنع المعقب ضدهم.

ولا يمكن أن تؤسس دعواهم وأن تقوم مقام عقد تكميلي كل ذلك تأسيساً على أحكام الفصل 548 من م.إ.ع.

المطعن الثاني: تحريف الوقائع وضعف التعليل:

بمقولة أنه بمراجعة نتيجة البحث الإستحقاقى يتضح أن مقومات الحوز المكسب للملكية على معنى أحكام الفصل 22 و 45 من م.ح.ع منتفية في جانب المعقب ضدهم وأن ما ورد بنتيجة البحث الإستحقاقى لم يتعد حدود التصريح بكون العقار موضوع التداعي هو ملك "الخنشول" بدون تحديد دقيق لهوية المالك الأصلي للعقار كما لو يثبت أن المعقب ضدهم قد تحوزوا أو تصرفوا في العقار بأي وجه من الوجوه بل ثبت خلاف ذلك من خلال إقرار البينة بأن العقار مهمل وفي تصرف جميع متساكني المنطقة فتكون بذلك محكمة الحكم المطعون فيه قد حرفت مضمون محضر البحث الحيازي، ومن جهة ثانية فإنه بمراجعة رسم الوصية لا

بمقولة أنه يتبين من مؤيدات الدعوى وخاصة رسم الوصية وحجة وفاة مورث المعقب ضدهم أن هوية الموصى له وهوية مورث المدعين في الأصل مختلفة، الأمر الذي يجعل صفتهم في القيام في الأصل مختلة وهو إجراء يهيم النظام العام على معنى أحكام الفصل 19 والفصلين 13 و 14 من م.م.ت الأمر الذي يوهن القرار المنتقد.

ثانياً : خرق أحكام الفصل 197 من م.أ.ش

بمقولة أن ملف القضية خلوا من حجة وفاة الموصى وفي غياب ذلك تصبح الدعوى في الأصل حرية بالرفض طالما أن من شروط حجة الوصية وفاة الموصى قبل الموصى له حسب أحكام الفصل 197 من م.إ.ش.

ثالثاً: خرق أحكام الفصول 22 و 45 و 50 من م.ح.ع

بمقولة أنه من الثابت أن مطالبة المعقب ضدهم ملكية الجزء من العقار موضوع التداعي قد سقطت بمضي وانقضاء أكثر من سبعة عقود على تاريخ وفاة مورثهم هذا متى ثبت جدلاً تخلف العقار عن هذا الأخير كل ذلك تأسيساً على أحكام الفصل 50 من م.ح.ع طالما ثبت أن مورثهم منذ 1983/5/23 وقد أكدت بيينة المعقب ضدهم أنفسهم أنهم لا يعرفون مالكا للعقار وهو عقار مهمل يستعمله جميع متساكني المنطقة منذ القدم في موسم الحصاد.

تأسست الدعوى الأصلية على الكتب والحوز كسبب من أسباب اكتساب الملكية وطالما لم تثبت مقومات الحوز الهادئ والمستمر في جانبهم وبصفة مالك فإن دعواهم تصبح في غير

وحيث على من يدعي بطلان الوصية بالوجه المذكور عليه إثبات ذلك.

وحيث لم تدل الطاعنة بما يثبت بطلان الوصية بما يتعين معه رد هذا المطعن.

عن الفرعين الثالث والرابع من المطعن الأول والمطعن الثاني :

حيث استندت الدعوى الأصلية إلى العقد (الوصية) والميراث في طلب الاستحقاق في عقار التداعي.

وحيث أن حق الملكية لا يسقط بمرور الزمن وأن ما تسقط هي دعوى المطالبة بها بحصول التقادم المكسب من الغير.

وحيث كانت غاية البحث العيني الوقوف على شرعية عقد الوصية كعمل ناقل للملكية واتصاله بموضوعه والتأكد من عدم خروج محله من يد المستفيدين من تلك الوصية بأي وجه من الوجوه.

وحيث تبين من أوراق الملف وخاصة منها محضر البحث الحيازي وتقرير الاختبار المأذون به من محكمة البداية ومستندات الحكم المطعون فيه أن المحكمة التي أصدرته وبعد استعراضها لوقائع القضية ومقالات الطرفين والأدلة المعروضة عليها وخصوصاً تأكيد نتيجة الاختبار انطباق عقد الوصية على محل التداعي انتهت إلى ثبوت استحقاق المعقب ضدّهم لمناباتهم في عقار النزاع.

وحيث أن ضبط المخلف لم يكن من الوثائق المستند إليها في قضاء محكمة الحكم المنتقد.

نجد به ما يفيد تحديداً أو بيان أو وصف للعقار الموصي به وإن تأكيد الخبراء المنتدبين انطباق حجة الوصية على عقار التداعي تأسس على تخمين شخصي خاطئ ليس له ما يبرره وعمل الخبراء لا يقيد المحكمة طبق أحكام الفصل 12 من م.م.ت.

المطعن الثالث : هضم حقوق الدفاع

بمقولة أن المعقبة تمسكت بطلب الإذن بإدخال المكلف العام بنزاعات الدولة في القضية إلا أن محكمة القرار المنتقد تجاوزت الدفع المذكور بغير تعليل سليم وفي ذلك هضم بين حقوق الدفاع بيدرر طلب النقض.

وطلب نائب المعقبة قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل نقض القرار المنتقد والقضاء بإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف بصفاقس للنظر فيها بواسطة هيئة أخرى.

المحكمة

عن الفرع الأول من المطعن الأول :

حيث وخلافاً لما جاء بمستندات التعقيب فإنه يتضح بالإطلاع على رسم الوصية المحرر بالحجة العادلة المؤرخة في 19 مارس 1920 وحجة وفاة مورث المعقب ضدّهم طبق حجة وفاته وأن حذف اللقب بحجة الوفاة لا يمكن أن يثير الشك في هويته بما يتعين معه رد هذا المطعن.

عن الفرع الثاني من المطعن الأول :

حيث لا جدال في أن الوصية تبطل بموجب موت الموصى له قبل الموصي طبق أحكام الفصل 197 من م.أ.ش.

وحيث عللت محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها بتعليلا سليما واقعا وقانونا مستمدا مما له أصل ثابت بأوراق الملف وتعين لذلك رد هذا المطعن.

عن المطعن الثالث:

حيث بالإضافة إلى أن تمسك الطاعنة بطلب إدخال المكلف العام بنزاعات الدولة استند إلى الدفع بملكية جانب ملك الدولة الخاص لمحل التداعي وهو دفع لا صفة للمعقبة للتمسك به بما أن للدولة وحدها حق الدفع به خاصة وأنه على فرض صحة هذا الدفع فإن حجية الأحكام محصورة بين أطرافها فإن محكمة الحكم المطعون فيه تولت الرد عن هذا الدفع بتعليل سليم واتجه لذلك رد هذا المطعن.

وحيث لم تأت المستندات بما يوهن الحكم المطعون فيه وتعين ردها.

ولهاته الأسباب

—

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً وحجز معلوم الخطية المؤمن.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الخميس 4 ديسمبر 2008 عن الدائرة الثالثة برئاسة السيد/ عامر يورورو وعضوية المستشارين السيدين/ زهرة بن عون وأحمد الحافي، بحضور المدعي العمومي السيد/ الهادي القديري وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة/ آمال بن نصر.

وحرر في تاريخه.

انتقال ملكية أملاك الدولة الخاصة

—

المبدأ :

اعتبار الأراضي غير المسجلة بعد انتهاء المهلة المحددة في القانون من أملاك الدولة الخاصة باستثناء الحالات التي يتقدم فيها المدعي بالحق بعذر مقبول إلى لجنة التسجيل العقاري وإثبات حيازته للأرض.

جلسة 2006/11/21

الطعن رقم 54 لسنة 2006 محكمة التمييز

المواد المدنية والتجارية

الشريعة الإسلامية بإحيائها، وذلك على خلاف أحكام القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري الذي اعتبر حيازة العقار مظهراً للملك، وهو ما يعيب الحكم ويستوجب تمييزه.

المحكمة

-

بعد الإطلاع على الأوراق وسماع التقرير الذي تلاه السيد القاضي المقرر والمراقبة وبعد المداولة.

حيث إن الطعن استوفى أوضاعه الشكلية.

وحيث إن الوقائع - على ما بين من الحكم المطعون فيه وسائر الأوراق- تتحصل في أن الطاعن أقام الدعوى رقم 2002/732 مدني كلي بطلب الحكم بإلغاء قرار لجنة التسجيل العقاري رقم (12) لسنة 2001 برفض طلب تسجيل أرض النزاع باسمه، وتثبيت ملكيته لها، وفي بيان ذلك قال أنه حاز تلك الأرض منذ سنة 1954، وتقدم بطلب تسجيلها للجنة المذكورة في سنة 2001 فقررت رفضه فأقام الدعوى اعتراضاً منه على قرار تلك اللجنة. وبتاريخ 2003/3/23 حكمت المحكمة برفض الدعوى. استأنف الطاعن برقم 2003/310 وندبت المحكمة لجنة خبراء ثم قضت بتاريخ 2006/3/29 بتأييد الحكم المستأنف. طعن الطاعن بالتمييز، وعرض الطعن على هذه المحكمة في غرفة المشورة فحددت جلسة لنظره.

وحيث إن مما ينهه الطاعن على الحكم المطعون فيه الخطأ في تطبيق القانون والفساد في الاستدلال والقصور في التسبيب وفي بيان ذلك يقول أن الحكم أقام قضاءه على سند من عدم جواز تملك الأرض بوضع اليد إلا وفقاً لأحكام

وحيث إن هذا النعي سديد ذلك أن القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري قد استوجب فيما نص عليه في المادة الرابعة منه إجراء التسجيل العقاري لإنشاء أو نقل حق ملكية أو أي حق عيني آخر، وأوجب في المادة (19) من القانون المذكور على جميع أصحاب الحقوق العينية وقت صدوره المبادرة إلى قيدها خلال مدة أقصاها أول سبتمبر سنة 1965 ويجوز مد ذلك الميعاد، ثم صدر القانون رقم (10) لسنة 1987 بشأن أملاك الدولة العامة والخاصة والذي نص في المادة (20) منه على أن: ((تمدد المهلة المنصوص عليه في المادة (19) من القانون رقم (14) لسنة 1964 بنظام التسجيل العقاري إلى سنتين من تاريخ العمل بهذا القانون، وتعتبر العقارات التي لم يتقدم أحد بطلب تسجيلها خلال هذه المهلة شاغرة وغير مملوكة لأحد، وتؤول ملكيتها إلى الدولة وتسجل بسجل أملاك الدولة الخاصة، ويجوز لأصحاب هذه العقارات طلب نقل ملكيتها إليهم إذا أثبتوا حقهم فيها، وأبدوا اعداراً مبررة لعدم تقديم طلب تسجيلها خلال المهلة المشار إليها، ويقدم الطلب إلى لجنة التسجيل العقاري...)) مما مفاده أن ما لم يسجل من الأراضي بعد انتهاء المهلة المحددة في القانون تعتبر من أملاك الدولة الخاصة إلا أن يتقدم مدعي الحق عليها بعذر مقبول للجنة التسجيل العقاري ويثبت لديها حيازته لتلك الأرض باعتبارها مظهراً من مظاهر الملك فتقرر نقل ملكيتها إليه وإلا كان له الاعتراض أمام المحكمة المختصة. لما كان ما تقدم، وكانت لجنة التسجيل العقاري بعد أن قبلت عذر الطاعن ضمناً انتهت إلى رفض الطلب،

الجزء الملاصق لها من البحر والذي يقدر (8210) متراً مربعاً، ومن ثم فإنه يكون قد ثبت وأخذاً بما انتهى إليه تقرير الخبرة السالف البيان أن الأرض التي كان الطاعن حائزاً لها وقت العمل بأحكام القانون رقم (14) لسنة 1964 هي بمساحة (16380) متراً مربعاً والمبينة الحدود والمعالم والأبعاد بذلك التقرير وبذا يحق له طلب ثبوت ملكيته لها وحدها.

لذلك

ميزت المحكمة الحكم المطعون فيه، وألزمت المطعون ضده المصاريف، وقضت في موضوع الاستئناف رقم 2003/310 بإلغاء الحكم المستأنف، وحكمت بإلغاء قرار لجنة التسجيل العقاري رقم (12) لسنة 2001، وبثبوت ملكية الطاعن لستة عشر ألف وثلاثمئة وثمانين متراً مربعاً المحددة المعالم والحدود بتقرير لجنة الخبراء المقدم لمحكمة الاستئناف، وألزمت المطعون ضده المصاريف عن الدرجتين.

فاعترض الطاعن أمام المحكمة التي انتهت قضاؤها إلى رفض الدعوى على سند من عدم توافر شرط الإحياء الذي اشترطته الشريعة الإسلامية كسبب للملك وهو ما لم يستوجبه القانون مما يعيب الحكم بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسبيب بما يوجب تمييزه دون حاجة لبحث باقي أسباب الطعن.

وحيث إنه لما كان الموضوع صالح للفصل فيه، ولما تقدم، وكان الثابت من تقرير لجنة الخبراء الذين ندبتهم محكمة الاستئناف أن أرض النزاع تقع ضمن حدود مدينة.....، وأن الطاعن حائز لها من سنة 1950، وأنه في سنة 1985 قام بردم جزء من البحر الملاصق لتلك الأرض بمساحة (8210) متر مربع، أما باقي مساحة الأرض التي تليها فتقدر بـ(16380) متر مربع والمبينة الحدود والأبعاد بالتقرير. وإذ كان ذلك، وكانت المحكمة تطمئن لتقرير لجنة الخبراء سالف البيان للأسباب القوية التي بني عليها والنتيجة الصائبة التي انتهى إليها من أن الطاعن كان حائزاً لمساحة (16380) متر مربع منذ سنة 1950 وقام في سنة 1985 بردم