

قرار تعقيب مدني عدد 61524

مؤرخ في 12 فيفري 1999

صدر برئاسة السيد مبروك السالمي

نشرية : محكمة التعقيب : القسم المدني.

المادة : عيني.

مراجع : الفصل 45 م.ح.ع.

مفاتيح : عقار، حوز، تقادم مكسب للملكية.

المبدأ :

من حاز عقارا مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس كانت له ملكية العقار بوجه التقادم.

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المضمن تحت العدد 61524 بتاريخ 1997/08/26 والمقدم من الأستاذ فوزي الفلاح المحامي لدى التعقيب.

في حق : محمد.

ضد : بلدية الجم في شخص ممثلها القانوني.

طعنا في الحكم الصادر في المادة الإستحقاقية عن محكمة الإستئناف بالمنستير في القضية عدد 8115 بتاريخ 1996/03/27.

والقاضي بقبول الإستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء مجددا باستحقاق المستأنفة للمقسم الراجع لها طبق المشروع الثاني من المقاسمة

الواقعة من طرف الخبير المأذون له السيد حمدان صوه حسب تقريره المؤرخ في 1994/10/20 الصفحة التاسعة منه رفقة مثاله البياني وتمييز المستأنفة به وإلزام المستأنف ضده بتسليمه إليها شاغرا من كل الشواغل وحمل المصاريف القانونية انصافا بين الطرفين بما في ذلك أجرة الإختبار المعدلة بسبعمئة دينار واعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليها.

وبعد الإطلاع على مستندات الطعن وعلى محضر تبليغها والتأمل من الأوراق والإجراءات المنصوص عليها بالفصل 179 وما بعده من م.م.ت.

وبعد الإطلاع على تقرير الرد المقدم من طرف الأستاذ حسين الرامي الى رفض مطلب التعقيب أصلا. وبعد الإطلاع على ملحوظات المدعى العام لدى محكمة التعقيب الرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز.

وبعد المفاوضة طبق القانون :

من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب صيغته القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية الثابتة بالحكم المنتقد والأوراق التي انبني عليها قيام المعقب ضدها بدعوى لدى المحكمة الابتدائية بالمهدية عرضت فيها أنه على ملكها وفي حوزها وتصرفها جميع النصف شائعا من قطعة أرض تسمح ثلاثة عشر هكتارا و ستة وأربعين آرا وثمانية وثمانين صنتيارا تحتوي على تسعة وثلاثين

أصلاً زيتونا من وقف جامع الشعالة كائنة ببئر خدارجة والمعروفة بمقبرة السيد انجر لها بالشراء المبرم مع وزير التخطيط والمالية في حق ملك الدولة الخاص بتاريخ 1983/10/24 وذلك بشركة المدعى عليه "المعقب الآن في الباقي وبما أنه لا يجبر أحد على البقاء بحالة شيوع وان المطلوب يحاول في هذا الإستحواذ على منابها لذلك تطلب الإذن بتكليف خبير لإعداد مشروع مقاسمة لمحل النزاع ثم الحكم بتمييزها بمنابها منه وإلزام خصمها برفع يده عنه وتسليمه لها شاغرا من كل الشواغل وعدم التعرض لها فيه.

وأجاب المدعى عليه بأن عقار النزاع تمت قسمته بينه وبين ديوان الأراضي الدولية منذ سنة 1960 وقد امتازت الدولة بمقسم تم اعداده كمقبرة فيما تميز المجيب ومن معه المقاسم فوتوا فيها بالبيع للغير وان تصرفه في منابه يعود الى سنة 1960 وبذلك أضحي ملكا من أملاكه بموجب التقادم المكسب.

وبعد استيفاء الإجراءات ولإذن بالتحريير على الطرفين شخصا وتكليف الخبير حمدان بتطبيق مؤيدات الطرفين على محل النزاع بعد تشخيصه وإعداد مشروع أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها بتاريخ 1995/01/23 تحت عدد 9472 ابتدائيا برفض الدعوى الأصلية وحمل المصاريف القانونية على القائم بها بصفته كرفض الدعوى المعارضة غرامة استنتاجا منها الى انه لا يمكن النظر في طلب القسمة قبل ثبوت الإستحقاق الذي هو محل نزاع بين الطرفين.

فاستأنفته المحكوم عليها المدعية في الأصل متمسكة بان شهرة المكان المعروف ببئر خدارجة تغني عن تعريفه إضافة الى وجود مثال بياني أكد الخبير انطباقه على محل النزاع مضيفة ان الصبغة العامة له

لم ترفع إلا سنة 1983 وبذلك فلا مجال للحديث عن التقادم المكسب وأن المدعى عليه في الأصل كان أقر بالإشتراك في الملكية بين الطرفين ضمن المكتوب الموجه إليها في طلب القسمة نافية وجود مقاسمة سابقة بينه وبين ديوان أملاك الدولة طالبة النقض والقضاء وباستحقاقها للمقسم الراجع اليها بموجب المشروع الثاني من المقاسمة المنجرة من الخبير المنتدب حمدان صوة وتمييزها به والزام خصمها برفع يده عنه وتسليمه اليها.

وبعد الترافع أصدرت محكمة الدرجة الثانية حكمها السالف تضمن نصه بالطالع استنادا منها الى أن الوضعية الإستحقاقية للعقار محل النزاع ثابتة باعتبار أنه باشتهاره من جهة الموقع وحسب مثال التهيئة ملك مشترك في أصله بين الطرفين وبالتالي فالحالة الإستحقاقية لا لبس فيها والقاعدة تقتضي بقاء ما كان دون زيادة أو نقصان ولا يمكن لذلك للمدعى عليه في الأصل إدعاء امتلاكه للجزء المتصرف فيه من قبله بوجه التقادم فيما زاد عن منابه وبالتالي كان القيام بالمطالبة بالقسمة وإفراز مناب كل مستحق على حدة متجها قانونا وواقعا مادامت عقدة البيع سند القيام من حق المدعية في الأصل النصف من كامل العقار ومادام المدعى عليه في الأصل أقر بالإشتراك فإن ذلك لا يكون إلا أنصافا مثلما ورد بالعقد وان مشروع القسمة المقترح من الخبير المنتدب والمسمى المشروع الثاني أقرب للواقع وفيه مراعاة أكثر لمصلحة المشترك والشركاء.

فتعقبه الطاعن ناسبا إليه ما يلي :

أولا : خرق القانون :

(1) خرق أحكام الفصل 45 م.ح.ع. :

قولا أن مجلة الحقوق العينية وضعت قواعد مضبوطة ومدققة للحوز والآثار المنجرة عنه المتمثلة في التقادم المكسب في صورة توفر شروط معينة ضبطتها تلك المجلة وأن المبدأ الذي أسست عليه محكمة الحكم المنتقد القائل بقضاء ما كان يتجافي مع منطق وروح النص القانوني المذكور والذي رتب من خلاله المشرع على الحوز آثارا هامة وقد تصرف الطاعن في محل النزاع بصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس منذ سنة 1960 وبذلك فهو مالك له بالتقادم المكسب سيما وأن ملك الدولة الخاص يخضع الى التقادم المكسب لأن الدولة على مستوى ملكها الخاص تتساوى مع الخواص باعتبارها تتمتع بكل الصلاحيات المنجرة عن الملكية الخاصة بها للتقويت والتسويغ.

(2) خرق أحكام القانون عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14/05/1975 المتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات :

قولا بأن القانون المذكور ميز بين الملك العمومي للبلدية وملكها الخاص ولم يمنع سريان التقادم المكسب إلا على الملك العمومي للبلدية صلب الفصل 122 منه وبالتالي وطالما أن الملك الخاص للبلدية يخضع لقواعد التقادم المكسب فإن محكمة الحكم المنتقد لما قضت لصالح الدعوى على أساس القاعدة القائلة ببقاء ما كان على ما كان تكون قد خرقت أحكام القانون عدد 33 المذكور.

(3) خرق الفصل 562 م.أ.ع. وضعف التعليل :

قولا أن التمسك بالقاعدة ببقاء ما كان ليس على سبيل الإطلاق دون وضع استثناءات لها من شأنه أن تتجر عنه العديد من المخاطر على كثير من الوضعيات والمراكز القانونية المستقرة التي تترتب بموجبها حقوق للأفراد مما يجعل القول بأن القاعدة بقاء ما كان على ما كان الوقوف عندها ضرب من المستحيل لا سيما وأن معظم القوانين المقارنة تنص على استثناءات لتلك القاعدة وأن القانون التونسي بدوره وضع استثناء هاما لتلك القاعدة صلب الفصل 562 م.أ.ع الذي اقتضي أن الأصل بقاء ما كان وعلى من إدعى تغييره الإثبات وهو أمر أقرته محكمة التعقيب في العديد من قراراتها وبالتالي فإنه وطالما لم تنازع المعقب ضدها في كون الطاعن يتصرف في محل النزاع لمدة طويلة تفوق الثلاثين عاما ولم تجابه بكون العقار ملك للدولة العام لا تسري في شأنه قواعد التقادم المكسب فإن محكمة الحكم المنتقد لما تمسكت بالقاعدة القائلة ببقاء ما كان على ما كان تكون قد خرقت أحكام الفصل 562 م.أ.ع.

ثانيا : ضعف التعليل :

قولا بأن محكمة الحكم المنتقد لما قضت لصالح الدعوى مستندة للقاعدة العامة الواردة بالفصل 562 م.أ.ع. على سبيل الإطلاق ودون الإجابة على دفوعات الطاعن من الناحية الواقعية والقانونية ودون البحث وراء إن كان قد أصبح مالك للقسم المتصرف فيه بوجه التقادم المكسب يكون قضاؤها متسما بضعف التعليل.

ثالثا : هضم حقوق الدفاع :

والمعنوي فضلا عن غموض عقد البيع سند الدعوى الذي تعذر على الخبير تطبيقه على العين طالبا على اساس كل ذلك النقض مع الإحالة.

المحكمة

عن جملة المطاعن لإرتباطها :

حيث إقتضي الفصل 45 م.ح.ع. أنه من حاز عقارا مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس كانت له ملكية العقار بوجه التقادم.

وحيث بالرجوع الى أوراق القضية يتضح أن الطاعن نازع خصيلته في الإستحقاق متمسكا بحوزه للجزء من محل النزاع الذي بيده وتصرفه بالبيع في مقاسم منه مؤكدا ملكيته له بالحيازة المكسبة لحق الملكية على معنى الفصل 45 م.ح.ع. المذكور إلا أن محكمة الحكم المنتقد تجاوزت ذلك الدفع رغم أهميته وتأثيره على وجه الفصل في القضية مقتصرة على القول أن الأصل يقتضي بقاء ما كان على ما كان دون زيادة أو نقصان وأنه لا يمكن للطاعن إدعاء امتلاكه للجزء المتصرف فيه من قبله من محل النزاع بوجه التقادم مستثنية بذلك تطبيق القاعدة المذكورة التي لا مجال لإنطباقها في قضية الحال باعتبار انه يمكن اكتساب الملكية بالحيازة المكسبة كيفما وقعت الإشارة اليه وخرقت أحكام الفصل 45 وما بعده من م.ح.ع. وعللت قضاءها تعليلا ضعيفا وهو ما يجعله والحالة ما تقرر معرضا للنقض.

قولا بأن محكمة الحكم المنتقد أهملت الرد على دفع الطاعن بأنه أصبح مالكا للعقار محل النزاع بوجه التقادم المكسب وبذلك تكون قد هضمت حقوق الدفاع.

وبما ان الطاعن أصبح مالكا لمحل النزاع بالتقادم فإن عقد البيع الصادر عن وزير التخطيط والمالية في حق ملك الدولة الخاص لفائدة المعقب ضدها يصبح باطلا بطلانا مطلقا لكون البائع فوت في شيء ليس على ملكه إضافة الى الغموض الذي استمر به مضمونة باعتباره لم يحتو على حدود القطعة موضوع البيع ولا مساحتها في حين أن المشرع استلزم في هذا الصنف من البيع ذكر الحدود بكل دقة والمساحة وذلك نظرا لخصوصية صفة النوع من العقود التي لا يمكن الإكتفاء فيها بشهرة المكان التي تغني عن ذكر الحدود وبذلك فإن محكمة الحكم المنتقد أسست قضاءها على عقد البيع دون الرد على دفوعات الطاعن بشأن ذلك تكون قد خرقت مبدأ حقوق الدفاع خصوصا وأن الخبير المنتدب أكد عدم امكانية تطبيق عقد البيع لنقص البيانات الضرورية وخاصة منها الحدود والمساحة وان الملف خلو مما يثبت اشتراك الطرفين بالنصف في محل النزاع وان المكتوب الصادر عن الطاعن للمعقب ضدها والذي دعاها فيه لإجراء مقاسمة في العقار الذي يملكه معها على الشياخ لا يمكن أن يستشف فيه منطفا وقانونا إقراره بالإشتراك بالنصف من العقار ذلك أن عملية القسمة لا تعني من الناحية اللفظية واللغوية وكذلك من الناحية القانونية المقاسمة بالنصف وأن ملف القضية على عكس ما ذهب اليه الخبير وجارته فيه محكمة الحكم المنتقد متضمن لما من شأنه أن يدل على أن الطاعن أصبح مالكا للجزء المتصرف فيه بطريق الحوز المكسب للملكية وذلك بتوفر ركنيه المادي

ولها ته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بالمنستير للنظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطاعن من الخطية وإرجاع معلومها المؤمن إليه.

وقد صدر هذا القرار بحجرة الشوري يوم الجمعة 12 فيفري 1999 عن الدائرة المدنية التاسعة المترتبة من رئيسها السيد مبروك السالمي ومستشاريها السيدين محمد العفاس ويوسف الزغدودي وبمحضر المدعي العام السيد فرحات الراجحي وبمساعدة كاتبة المحكمة السيدة عزيزة المراتي.

وحرر في تاريخه