الجمهوريــة التـونسيــة

وزارة العــدل

محكمـــــة الـتعقيــب

القـــرار عـ4572ــدد

تــاريخـه : 2014/01/27

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم مجانا بتاريخ 02 ماي 2013 من طرف المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية المعين محل مخابرته بمكاتبه الكائنة بعدد 3 و5 نهج نيجيريا تونس

ضـــــد :

أ خ. قاطن ب...ينوبه الاستاذ ع ب. المحامي ب...

طعنا في الحكم العقاري عدد 112218 الصادر عن المحكمة العقارية فرع صفاقس بتاريخ 2013/04/02 القاضي نهائيا اولا برفض معارضة ا لمكلف العام بنزاعات الدولة لعدم الحدية نائبا بتسجيل كامل العقار موضوع التحديد (القطعة عدد 85) لفائدة المصرح بمفرده ا خ. تونسي مولود في ... ب... وعلى حالة العقار يوم تلقي التصريح

وبعد الاطلاع على مستندات ا لطعن المبلغة نسخة منها للمعقب ضده بتاريخ 65 جويلية 2013 بواسطة رسالة مضمون الوصول مع الاعلام بالبلوغ

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وبقية الوثائق التي اوجب الفصل 357 ثالثا من مجلة حقوق عينية تقديمها

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية الكتابية الرامية الى طلب رفض مطلب التعقيب اصلا والاستماع لشرحها بالجلسة

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع شروطه وصيغه القانونية واتجه قبوله من هذه الناحية

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اثبتها القرار المنتقد و الاوراق التي انبنى عليها ان مطلب التسجيل عدد 112218 الوقائع تلقيه اثنا عمليات المسح العقاري تم التصريح فيه بالجلسة بتاريخ 2010/03/04 عن المدعو أ خ. الذي التمس في حقه تسجيل عقار يقع بمنطقة العقار حرف لمعتمدية ... يتفق والقطعة عدد 85 من مثال المسح العقاري لولاية صفاقس يريد ان يطلق عليه في التسجيل اسم "خ." استنادا الى العقد والحوز والتصرف وقد اثار المطلب معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة يوجب مكتوبه الوارد على كتابة المحكمة العقارية فرع صفاقس بتاريخ 20085/06/07 تمسك فيه بملكية الدولة الخاصة لموضع التحديد وبكونه من مشمول اراضي السيالين (الملك الخاص الرابع للدولة).

وبعد استيفاء كافة الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة العقارية فرع صفاقس حكمها عدد 112218 بتاريخ 2010/10/26 القاضي اولا برفض معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة لعدم الجدية نافيا بتسجيل كامل العقار موضوع التحديد لفائدة الغرم بمفرده وعلى حالة العقار يوم تلقي التصريح.

فتعقبه المكلف العام بنزاعات الدولة يوجب مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 2010/12/14 ضد المعقب ضده أحمد بن الحاج علي لمخالفته القانون ضرورة ان موضوع التحديد هو من مشمولات اراضي السيالين الراجعة لملك الدولة الخاص وقد اصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 58632 بتاريخ 2010/04/24 بقبول التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه وإرجاع القضية الى المحكمة العقارية بصفاقس لإعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى بناء على عدم دراسة المحكمة لمعارضة الطاعن فأعيد نشر القضية من جديد.

وبعد استيفاء كافة الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة العقارية فرع صفاقس حكمها المضمن نصه بالطالع فتعقبه الطاعن عن فترة ثانية ناعيا عليه خرق القانون وخرق قواد اراضي السيالين وخرق احكام الامر العلي المؤرخ في 1871 قولا ان الحكم المطعون فيه انبنى على مخالفى جميع النصوص الامرة المتعلقة باراضي السيالين خصوصا والعقارات الدولية الفلاحية عموما وخاصة الامر المؤرخ في 1871/03/23 وأمر 1998/6/18 وقد اعتبرت المحكمة الحكم المنتقد معارضة المكلف العام غير جديد الحال ان العقار موضع التحديد من مشمولات اراضي السيالين وهو ما يستنتج عنه ان المحكمة خرقت نظاما تشريعيا نص به المشرع التونسي اراضي السيالين الشاملة لعقار النزاع باعتبار ا ن ملكية الدولة لأراضي السيالين ثابتة يقتضي القانون منذ صدور الامر العلي المؤرخ في 1871/03/23 كما ان اراضي السيالين تعد من الاراضي الرسمية بدفاتر املاك ال* عند دخول الامر العلي ا لمؤرخ في 1918/06/18 حيز التنفيذ فضلا على ذلك فان ملكية الدولة الاراضي المذكورة محصنة بالأمر العلي المؤرخ في 1940/03/19 الذي تضمن المصادقة على قرارات لجان استكشاف وتحديد اراضي السيالين وان اعتماد المحكمة على حيازة العارض لأضرار استحقاقه للعقار موضوع التحديد يخالف ا لفصل 16 من م ح ع الذي اخضع الامر الى العامة والخاصة للدولة الى القوانين الواردة في شانها ومنها الامر العلي المؤرخ في 1871 والأمر العلي المؤرخ في 1918/06/18 التي تجعل شن أملاك الدولة غير قابلة للتملك بموجب التقادم المكسب طالبا على ذلك الاساس النقض مع الاحالة.

حيث رد الاستاذ ب. نائب المعقب ضده على مستندات التعقيب قولا ان الحكم الطعون فيه جاء مؤسسا من الناحيتين الواقعية والتصرفية ولم تأت مستندات التعقيب ما يوهنه ملاحظا ان الموضوع وقع فيه الطعن بالتعقيب مرتين وبنفس اسباب الطعن طالبا على ذلك الاساس الاذن بإحالة ملف القضية على الدوائر المجتمعة للنظر فيها توصلا الى اصدار قرار برفض مطلب التعقيب أصلا ان قبل شكلا.

المحكمـــــــــــة

عن المطعن الوحيد المتعلق بمخالفة القانون :

حيث تمحور المطعن الثمار من الطاعن في تمسكه برجوع العقار موضوع التحديد لفائدة ملك الدولة الخاص بموجب الامر العلي المؤرخ في 1971/03/23 والأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 وعدم امكانية اكتساب ملك الدولة الخاص بموجب التقادم المكسب.

حيث اعتبر الفصل الاول من الامر العلي المؤرخ في 18جوان 1918 ان ملك الدولة الخاص يضم العقارات التي تكون في حيازة الدولة وتصرفها او لم تكن كذلك ومكنها في الحالة الاخيرة من القيام باستحقاقها اذا كان فيه افراد لاحق لهم عليه عن طريق دعوى استحقاقية وهي الدعوى المبنية على حق عيني عقار نتج عن التقادم المكسب للملكية اذا لم تتوفر في جانب الحائزين شروط الحيازة القانونية وبالمقابل مكن من تتوفر به تلك الشروط من معارض دعوى الاستحقاق التي ترفعها الدولة ضده اضافة الى ان الفصل 12 من الامر المذكور قد احاط الاشخاص بضمانات ازاء اوامر المصادقة على عمل كان الاستحقاق فمكنهم من تقديم مطلب تسجيل او القيام بدعوى استحقاقية مما جعل جميع الاطراف سواء الاشخاص او الدولة امام القضاء ونفى كل حماية خاصة لملك الدولة الخاص الذي يبقى خاضعا من حيث المبدأ للحيازة المكسبة للملكية اذا توفرت شروطها القانونية.

حيث خلافا لما تمسك به الطاعن فان القوانين المنطبقة على الاموال الراجعة للدولة تميز بين الملك الخاص والملك العام المسؤولية فلقد جاء بالفصل الثالث من الامر العلي المؤرخ في 24 سبتمبر 1985 من ان ملك الدولة العام لا يقبل الحوز والتفويت فيه كما جاء بالفصل 356 من م ح ع ان ملك الدولة العام لا يتسلط عليه التسجيل والترسيم في حين ان الامر المؤرخ في 24 ماي 1871 المتعلق ببت الحال لم يمنع من اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم واكتفى الامر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 بفصله الرابع بجواز تسجيل ملك الدولة الخاص حتى يتمتع بالحصانة والحماية وفي صورة تحديده وفقا للإجراءات الواردة بالأمر العلي المذكور .

حيث من المقرر فقها وقضاء ان الاموال الخاصة الراجعة للدولة يمكن اكتسابها بالتقادم بشأنها في ذلك شان الاموال الراجعة للأفراد فملك الدولة الخاص لا يتمتع بالامتيازات الممنوحة لملك الدولة العام الذي لا يمكن تملكه بالحيازة المكسبة باعتبار انه غير قابل للتعامل فيه غير انه يتمتع بحماية خاصة لا يتمتع بها ملك الافراد وذلك عندما يقع تحديد موثقا للأجراء الواردة بالفصل 5 وما بعده من الامر المؤرخ في 1918 الشيء الذي لم يتوفر في قضية الحال.

حيث يترتب على ذلك ان اسباب اكتساب الملكية المنصوص عليها بالفصل 22 من م ح ع وخصوصا الفصل 45 منها الخاص بالتقادم المكسب تنطبق على العقارات غير المسجلة ولو كانت ملكا خاصا للدولة وان الفصل 16 من م ح ع لا ينص بداهة انطباق احكام الحيازة على ملك الدولة الخاص فهي احكام تنطبق على الكافة بدون انبناء اذ لا وجود لنص قانوني يمنع تطبيق الاحكام الواردة بمجلة الحقوق العينية على ملك الدولة الخاص على غرار الفصل الثالث من الامر العلي المؤرخ في 1885 الذي منع صراحة خضوع ملك الدولة العام لأحكام التقادم المكسب ومن تم فلا مانع من اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم المكسب متى توفرت في الحائز شروط الحيازة القانونية الواردة بالفصل 45 من م ح ع المتمثلة في التصرف الشاهد والمستمر بدون منازع ولا مشاغب بصفة مالك لمدة خمسة عشر عاما.

حيث متى توفرت شروط الحيازة المكسبة في جانب المعقب قد كما بينته محكمة الحكم المطعون فيه فهي تعد قرينة قاطعة * سند لملكيته لا يمكن دحضها يعارضه المعقب لاقتصارها على القول المجرد بان العقار مشمول ضمن اراضي السيالين (ملك الدولة الخاص) دون اثبات او تعليل بما يخول لمحكمة الموضوع الوقوف على صحة ذلك ميدانيا وان تثبت المحكمة لحق المعقب ضده كان صائبا ولا تثيب عليه خاصة وانه لم يثبت وجود ادنى تحمل او حق عيني عقاري موجود او طارئ على العقار موضوع التحديد واضحى بذلك الطعن غير وجيه واتجه رده ورفض التعقيب أصلا.

ولهـــــاته الاسبـــــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 27 جانفي 2014 عن الدائرة المدنية 23 المتركبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية مستشاريها السيدين توفيق الجريدي وثريا بن منا بمحضر المدعي العمومي السيد أحمد الرحموني وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحـــرر في تاريخـــــــه