

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع7293-دد

تاريخه : 2014/05/12

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 2013/08/23 والمضمن تحت عدد 511 من المكلف العام بنزاعات الدولة.

في حق ملك الدولة الخاص.

ضد :

س.م.

القاطن ب...

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية بصفاقس في مادة التسجيل الاختياري بتاريخ 2013/07/03 تحت عدد 21167 القاضي نصه نهائيا برفض معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة لعدم ثبوت الاستحقاق وتسجيل كامل العقار موضوع التحديد لفائدة الطالب س.م.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها الى المعقب ضده بتاريخ 2014/01/23 طبق القانون.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق احكام الفصلين 185 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية و357 مكرر (جديد) وما بعده من مجلة الحقوق العينية.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المؤرخة في 2014/03/21 والرامية إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.  
وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي :

### من حيث الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية المنصوص عليها صلب الفصل 357 مكرر (جديد) وما بعده من مجلة الحقوق العينية واتجه من هذه الناحية

### من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المخدوش فيه والأوراق التي انبنى عليها تقديم المعقب ضده الآن لمطلب تسجيل اختياري لدى فرع المحكمة العقارية بصفافس قصد بتسجيل عقار كائن ب...تبلغ مساحته النهائية 546 م م وأدلى تدعيما لمطلبه بالوثائق التالية :

1- عقد بيع خطي مؤرخ في 2009/03/11 ومسجل في 2009/3/24

2- عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 1994/03/07

وحيث أثار المطلب معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة بموجب مكتوبه الوارد على كتابة المحكمة في 2010/10/29 مصحوبا بنسخة من محضر لجنة الكشف والتحديد لأراضي السيليين وقد تمسك المكلف العام بنزاعات الدولة (المعقب الآن) بأن العقار موضوع التحديد مشمول بأراضي السيليين الراجعة لملك الدولة الخاص.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار إليه آنفا استنادا إلى أن ملك الدولة الخاص لا يخضع لحماية خاصة بل يخضع للحيازة المكسبة للملكية اذا ما توفرت شروطها وخضوع هذا النوع من الملك للقانون الخاص.

وحيث تعقبه المعارض المكلف العام بنزاعات الدولة وورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على الحكم المطعون فيه بما يلي :

المطعن الأول : خرق القانون والخطأ في تطبيقه وتأويله :

بمقولة أن ملكية الدولة لأراضي السيليين ثابتة بمقتضى القانون منذ صدور الأمر العلي المؤرخ في 1871/03/23 كما أن أراضي السيليين تعدّ من " العقارات المرسمة بدفاتر أملاك السيليين " عند دخول الأمر العلي المؤرخ في 1918/6/18 حيز النفاذ وهي لذلك من العقارات التي تبقى ملكا للدولة حتى ولو لم تكن في حوزها وتصرفها بصريح الفصل 1 من الأمر المؤرخ في 1940/3/19 الذي تضمن المصادقة على قرارات كان استكشاف وتحديد أراضي السيليين وارادة المشرع واضحة في تثبيت ملكية الدولة لتلك الأراضي سواء من خلال مقتضيات الأمر العلي المؤرخ في 1948/09/09 المتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية ثم من بعده القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 1970/5/19 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وصولا الى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 1995/02/13 المتعلق بالتفويت في العقارات الدولية الفلاحية الذي جاء بالفصل 17 منه " كما يتم بالمراكنة بيع العقارات الدولية الفلاحية المعروفة بأراضي السيليين والأراضي الراجعة للدولة متصفية الأحباس العامة وأحباس الزوايا للحائزين من أبناء المحبّس وغيرهم ممن يشغلونها عن حسن نية وذلك حسب قيمة خاصة تضبط بأمر " فضلا على أنه لم يرد بالحكم المطعون فيه ما يرد دفوعات المكلف العام بنزاعات الدولة (المعقب الآن) التي أحالت الى النصوص المنظمة للمسألة وما دامت المحكمة محمولة على العلم بالنصوص القانونية وما دام النص القانوني هو أقوى ما يمكن الاحتجاج به فإنه لم يعد هناك ما يجب على المكلف العام تقديمه للمحكمة طالما أن النص القانوني يعفيه من عبء الاثبات ويكون بذلك رفض الاعتراض لمجرد أن المكلف العام لم يقدم ما يدعم معارضته تعليل غير مستساغ واتجه نقضه من هذه الناحية.

المطعن الثاني : خرق أحكام الأمر العلي المؤرخ في 1871/5/24:

بمقولة أنه وعلى خلاف ما تضمّنه الحكم المنتقد فإن الأموال العامة والخالصة الراجعة للدولة وللجماعات المحلية تخضع الى القوانين الواردة في شأنها طبقا لأحكام الفصل 16 من م ح ع ولا مجال لاكتساب ملك الدولة الخاص بموجب التقادم المكب للملكية طبقا لقوانين الصادرة في شأن العقارات التي هي على ملك الدولة الخاص وبالخصوص الأمر العلي المؤرخ في 1871/05/24 المتعلق بتقادم الحقوق العينية العقارية الراجعة لبيت المال والذي يمنع في فصله الوحيد التقادم المكسب للملكية على العقارات الراجعة لبيت المال خاصة وأن قرار الوزير الأكبر مصطفى خزندار

المؤرخ في 1871/04/19 نص على أن الأعمال المادية لا تعتبر سنداً كافياً لاكتساب الملكية العقارية الراجعة للدولة وتتأكد قاعدة عدم سريان التقادم على ملك الدولة الخاص بالرجوع إلى أحكام الفصلين 1 و15 من الأمر العلي المؤرخ في 1918/6/18 المتعلق بالتصرف والتفويت في ملك الدولة العقاري الخاص إذ خول الفصل 1 للدولة القيام باستحقاقها لملكها سواء كان ذلك الملك في حوزها أو بيد غيرها من الأفراد نافياً عن هؤلاء الآخرين أي حق عليه ويجد هذا النص تبريره في استحالة حوز الدولة مادياً لجميع عقاراتها لذلك نفى عن تصرف الأفراد فيها صبغة الحوز ومن ثمة فإنه لا يجوز القول بخضوع أملاك الدولة الخاصة للحيازة المكسبة باعتبار أن شروط الحوز غير متوفر من أساسه.

وأضاف المعقب أن القاعدة المشار إليها تتأكد من خلال أحكام الفصل 13 من نفس الأمر الذي جاء به " أن الانتفاع بالأراضي الدولية كالرعي والبذر والنقاط الحطب وقصى العود وغير ذلك المتنازل عنه مجاناً حسب العادة لجماعات الأهالي النازلين بتلك الأراضي للقيام بضروريات معاشهم لا يخول للنزول حقاً شخصياً ولا يجوز تفويته من المتمتع به " زيادة على أن الفصل 15 من الأمر المذكور نص على " أنه لا يسوغ لأي كان أن يتعاطى في المستقبل تحديداً أو حرثاً أو غراسة بأرض الدولة من غير أن يحصل من قبل على رخصة في ذلك " وبالتالي فإن العنصر المعنوي للحيازة المكسبة يكون منتفياً سواء كان ذلك بمجرد السعي إلى الحصول على تلك الرخصة وحتى بالتصرف دونها باعتبار أنه إذا صرح القانون بالنهاي عن شيء معين كان اتيانه باطلاً لا ينبنى عليه شيء تطبيقاً للفصل 539 من م إ.ع.

وانتهى الطاعن إلى طلب قبول الطعن شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة ملف القضية على المحكمة العقارية للنظر فيه بهيئة أخرى.

## المحكمة

عن المطعنين لترابطهما واتحاد القول فيهما :

حيث يتمحور الطعن المثارة من الطاعن في تمسكه بعدم إمكانية اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم الوارد بالفصل 45 من م ح ع مستنداً في ذلك على الأمر العلي المؤرخ في 1871/03/23 والأمر العلي المؤرخ في 1918/06/18 والأمر العلي المؤرخ في 1940/03/19 والأمر العلي

المؤرخ في 1948/09/09 والقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 1970/5/19 والقانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 1995/02/13 والفصل 16 من مجلة الحقوق العينية.

وحيث أنه لا جدال أن موضوع طعن المكلف العام بنزاعات الدولة يتعلق بملك الدولة الخاص وليس العام بمقولة أن أرض السيليين هي ملك خاص للدولة ولاحق للأفراد والجماعات في تملكها بأي وسيلة من وسائل اكتساب الملكية إلا بموجب ترخيص خاص من الدولة.

وحيث أن ملك الدولة الخاص وان كان يتمتع بحماية خاصة إلا أنه يبقى مع ذلك قابلا للحوز المكسب للملكية طالما لم يقع تسجيله وذلك قياسا على أمر 24 سبتمبر 1885

وحيث أن الفصل 16 من مجلة الحقوق العينية وإن أخرج ملك الدولة الخاص عن نظر مجلة الحقوق العينية لفائدة النصوص الخاصة فإن هذه النصوص قد أقرت صراحة إمكانية تسجيل ملك الدولة الخاص (الفصل 4 من أمر 9 سبتمبر 1948 المنقح لأمر 18 جوان 1918 والفصل 14 من مجلة الغابات).

وحيث وبالرجوع الى الفصل الأول من الأمر العلي المؤرخ في 1918/06/18 يتبين أنه اعتبر أن ملك الدولة الخاص يضم العقارات التي تكون في حيازة الدولة وتصرفا الآن أو لم تكن كذلك غير أنه في إمكانها القيام باستحقاقها لكونه بيد أفراد لاحق لهم عليها وبالتالي فقد خول هذا الفصل صراحة للدولة الحق في القيام بالدعوى الاستحقاقية وهي الدعوى المبنية أساسا على حق عيني عقاري نتج عن التقادم المكب وذلك بخصوص العقارات التي لا تكون في حوزها أو تصرفها اذا كان الحائزون للعقارات المذكورة لا تتوفر في جانبهم شروط الحيازة القانونية.

وحيث يستنتج من ذلك أن الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 لم يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم المكسب للملكية ومكن الدولة مثلها مثل الاشخاص من رفع دعوى استحقاقية للمطالبة بعقاراتها وبصورة عكسية مكن كذلك كل من تتوفر في جانبه شروط الحيازة القانونية معارضة الدعوى الاستحقاقية التي ترفعها الدولة ضدهم.

وحيث وإضافة الى ذلك فان الفصل 12 من الأمر المذكور قد وضع اجراءات و ضمانات لحقوق الأشخاص إزاء أوامر المصادقة على عمل لجان الاستقصاء إذ مكنهم من تقديم مطلب تسجيل أو القيام بدعوى استحقاقية مما جعل جميع الاطراف سواء كانوا أشخاصا أو دولة على قدم المساواة للتقاضي وذلك بإعادة الابحاث الاستحقاقية مجددا من طرف جهة قضائية ويستروح من ذلك أن ملك

الدولة الخاص لا يتمتع بحماية خاصة فهو يبقى من حيث المبدأ الدولة ا لخاص لا يتمتع بحماية خاصة فهو يبقى من حيث المبدأ خاضعا للحيازة الملكية اذا ما توفرت شروطها.

وحيث وعلى خلاف ذلك قد ورد بالفصل الثالث من الأمر العلي المؤرخ في 24 سبتمبر 1885 أن ملك الدولة العام لا يقبل الحوز ولا التفويت فيه كما تضمن الفصل 356 من م ح ع أن ملك الدولة العام لا يتسلط عليه التسجيل ومن ثمة فإن المشرع لم يمكن ملك الدولة الخاص من هذه الحصانة والحماية واكتفى بجواز تسجيلها قصد حمايتها طبق الفصل 4 من أمر 1948/09/09 المنقح لأمر 1918/06/18 وكذلك الفصل من مجلة الغابات.

وحيث أنه لا يمكن فهم أمر 18 جوان 1918 إلا بما سبقه من نصوص وخاصة أمر 24 سبتمبر 1885 المتعلق بملك الدولة العام والذي نص في فصله الثالث مثلما سبق الإشارة إليه أن ملك الدولة العام لا يقبل الحوز ولا التفويت فيه.

وحيث وباستعمال قواعد التأويل وخاصة الفصل 538 من م إ ع الذي اقتضى أن "الممنوع قانونا لسبب معلوم يصير جائزا بزوال هذا السبب " يمكن أن نستنتج معه أنه يمكن حيازة ملك الدولة الخاص ع ملا بقاعدة القياس بالتأويل العكسي.

وحيث نص أيضا الفصل 540 من نفس المجلة أن " ما به قيد أو استثناء من القوانين العمومية أو غيرها لا يتجاوز القدر المحض منه وصورة " وبما أن الفصل 3 يمثل استثناء لا يهم سوى ملك الدولة العام لا يجوز التوسع فيه هذا فضلا على أن حق الملكية هو حق دستوري ولعل من أهم أسباب اكتساب الملكية هي الحيازة وبالتالي لا يمكن استثناء هذا السبب إلا بنص صريح مثلما هو الشأن بالنسبة لملك الدولة العام.

وحيث ومن جهة أخرى فإن مسألة تنظيم المشرع لعملية بيع ملك الدولة الخاص (أوامر 6 سبتمبر 1897 و18 جوان 1918 و9 سبتمبر 1948 ) تبين بوضوح أن ملك الدولة الخاص يقبل الحيازة المكتسبة عملا بقاعدة "ما يمكن بيعه يمكن حوزة " لأنه داخل في نطاق التعامل فيكون البيع وقاية من الحيازة.

وحيث وبخصوص تمسك الطاعن المكلف العام بنزاعات الدولة بالفصل 16 من مجلة الحقوق العينية والذي نص على أن "الأموال الراجعة للدولة والجماعات المحلية ت خضع الى القوانين الصادرة في شأنها" فان مؤداه أن الأموال العامة والخاصة تسري ع ليها الأحكام الخاصة بها فيما

يتعلق بتفويتها أو إحالتها أو قسمتها أما الأحكام المنظمة للتقادم والحيازة وشروط اكتساب الملكية فهي أحكام تنطبق على الكافة بدون استثناء بما في ذلك الدولة إذ لا وجود لأي نص قانوني يمنع تطبيق الأحكام العامة الواردة بمجلة الحقوق العينية على ملك الدولة الخاص ومن ثمة يمكن اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم متى توفرت الشروط الواردة بالفصل 45 من م ح ع وهي التصرف المشاهد والمستثمر بصفة مالك دون منازعة أو مشاغبة من أحد المدة القانونية المستوجبة.

وحيث وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه وجميع الأوراق المضمنة بالملف يتبين أن الشروط المذكورة متوفرة في حق المطعون ضده وذلك طبق الابحاث المكتبية والعينية التي اجراها القاضي المقرر والبيئة المتلقاة على العين.

وحيث أنه متى توفرت شرائط الحيازة المكسبة في جانب المعقب ضده كما بينته محكمة الموضوع فهي قرينة قاطعة تنهض سندا للملكية لا يمكن دحضها بمعارضة المعقب لاقتصارها على (القول) التصريح دون الاثبات (الميداني) يجعل تلكم المعارضة غير وجيهة واتجه ردّها.

وحيث أنه لما اعتمدت محكمة الموضوع قرينة الحيازة المكسبة في جانب المعقب ضده بما تجمع لديها من توفر شروطها اعتمادا على ما له من أصل ثابت بأوراق الملف فان مع ارضة المعقب لا تكتسي وجاهتها بمجرد التصريح اكتفاء بان العقار مشمول ضمن ملك الدولة الخاص دون تأييد أو تعليل بما يخول لمحكمة الموضوع الوقوف على صحة ذلك ميدانيا فإن تثبيتها لحق المعقب ضده يكون صائبا ولا مغمز فيه وتأسيسا على ذلك فان الطعن الحالي يكون غير وجيه.

وحيث استقر فقه قضاء محكمة التعقيب وفقه قضاء المحكمة العقارية على قبول مبدأ سريان الحيازة المكسبة على ملك الدولة الخاص من ذلك ما ورد في القرار الصادر عن الدوائر المجتمعة بالمحكمة العقارية بتاريخ 1998/4/14 تحت عدد 28 الذي جاء فيه :

"لا يوجد أي نص خاص يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم أو يميزه بشروط خاصة وتأسيسا على ذلك فإن أحكام الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية تظل سارية عليه فيما يخص امكانية اكتسابه بالتقادم".

وحيث أن محكمة الحكم المخدوش فيه قد رجحت مؤيدات وحيازة المطعون ضده على مؤيدات الطاعن وعللت حكمها تعليلا مستساغا باعتماد التأويل الصحيح والمتماشي مع روح التشريع والقواعد العامة للقانون واتجه بذلك رد المطعن.

## ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 12 ماي 2014 عن الدائرة 23 المترتبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية المستشارين السيدين جعفر الربعاوي وثريا بن منا وبحضور المدعي العام السيد أحمد الرحموني وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه