الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العـدل **الحمــد لله وحده**

محكمــة التعقيــب

***عـ30037.2015ـدد القضيــة**

تاريخــه :2016/02/29

أصـدرت محكمة التعقيـب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 21 أوت 2015 والمضمن تحت عـ1607ـدد من طرف المكلف العام بنزاعات الدولة

نيابة عن :

وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية (ملك الدولة الخاص)

ضد :

"ب. ب. م. ب. م. س"

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية بقفصة في مادة التسجيل الإجباري بتاريخ 2015/06/24 تحت عـ51867ـدد القاضي نصه نهائيا :

أولا : برفض معارضة دائرة الشؤون العقارية.

ثانيا :باعتبار حقوق "ب. ب. م. ب. م. س" ثابتة على كامل العقار موضوع التحديد وتسجيله لفائدته بمفرده وذلك على حالة العقار يوم تلقي التصريح.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها الى المعقب ضده طبق القانون.

وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى بقية المؤيدات الواجب تقديمها قانونا طبق أحكام الفصل 357 مكرر وما بعده من مجلة الحقوق العينية.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المؤرخة في 2015/01/25 والرامية إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

من حيث الشـــكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغة القانونية المنصوص عليها صلب الفصل 357 مكرر وما بعده من مجلة الحقوق العينية واتجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصـــل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المخدوش فيه والأوراق التي انبنى عليها أن المدعو "ع. م" صرح أثناء عمليات التحديد أن العقار على ملك المصرح في حقه ثم تبين من الأبحاث أنه على ملك شقيق المصرح في حقه المدعو "ب. س" الذي انجر إليه بموجب الارث في والده والتنازل من الإناث ثم المقاسمة مع شقيقه المصرح في حقه.

وحيث أثار الملف معارضة دائرة الشؤون العقارية بقفصة باعتبار أن القطعة موضوع التصريح عـ62ـدد من المنطقة حرف "B" تقع ضمن القطعة عدد 10 الراجعة ملكيتها للدولة بموجب الأمر المؤرخ في 1905/07/30 وتسجيلها لفائدة ملك الدولة الخاص.

وحيث تبين للمحكمة من خلال تقرير السيد القاضي المقرر والأبحاث المجراة أن حقوق المصرح في حقه ثابتة وأن المعارضة غير جدية.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار إليه آنفا.

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه ما يلي :

1)مخالفة النظام القانوني المتعلق بملك الدولة الخاص:

أحكـام الأمـر المـؤرخ فـي 1871/05/24 المتعلـق ببيـت المـال والأمـر المـؤرخ فـي 1918/06/18 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة العقارية والتفويت فيها :

قولا أنه جاء بالحكم المطعون فيه ان الأمر المؤرخ في 1905/07/30 سند معارضة الدولة لم يقع تنفيذه تماما وأن العقار لم يكن يوما تحت تصرف الدولة بأي وجه من الأوجه في حين أكدت البينة حوز واستغلال واستحقاق المعقب ضدهم لعقار النزاع وأنه خلافا لذلك فقد أحال الفصل 16 من م ح ع أملاك الذوات العمومية بصنفيها العام والخاص على نصوص خاصة نظرا للأهمية

التي تكتسيها املاك المجموعة الوطنية والتي أخضعها المشرع إلى نصوص خاصة تمنع صراحة سحب التقادم المكسب على ملك الدولة الخاص ومن بين هذه النصوص نجد :

أولا : الأمر المؤرخ في 1871/05/24 المتعلق ببيت المال: حيث نص الفصل الأول من الأمر المذكور آنفا صراحة على أن أموال بيت المال لا تكتسب بوضع اليد أو بغير ذلك من الأعمال المادية ومعنى ذلك أنه لا يمكن للغير أن يتمسك بحوزه لملك الدولة الخاص مهما طالت مدته باعتبار أن التقادم المكسب للملكية لا يسري على أموال بيت المال التي من بينها الأملاك العقارية للدولة.

وحيث أيدت محكمة التعقيب هذا المبدأ عند تطبيقها لأحكام أمر 1871 في العديد من قراراتها ومن بينها القرار عدد 6824/2006 بتاريخ 2007/04/02 الذي جاء فيه :

وحيث اقتضت أحكام الأمر العلي المؤرخ في 1871/05/24 أن الحقوق العقارية الراجعة لبيت المال لا يمكن اكتسابها بالتقادم.

وأنه يؤخذ من هذا النص القانوني أن أملاك الدولة العقارية لا تقبل التملك بموجب التقادم بمرور الزمن متى ثبت رجوعها إلى بيت المال.

وحيث لم تنسخ القوانين اللاحقة وخاصة منها القانون المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية عدد 1965/5 المؤرخ في 1965/02/12 أحكام أمر 1871/05/24 سيما وقد عدد الفصل 2 من هذا القانون النصوص الملغاة بموجبه دون الإشارة إلى الغاء أمر 1871/05/24 كما لم يثبت مخالفته لأحكامها.

2)أمر 1918/06/18 المتعلق بالتصرف في املاك الدولة العقارية الخاصة والتفويت فيها:

قولا أن الفصل الأول من أمر 1918/06/18 نص على ما يلي:"الملك الدولي الخاص هو عبارة عما للدولة من الربع والعقار والحقوق العقارية سواء كانت في حوزها وتصرفها أو لم تكن كذلك غير أن في إمكانها القيام باستحقاقه لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليه كل ذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير على ما ذكر من الحقوق الثابتة شرعا".

واستنادا لما تقدم تكون ملكية الدولة للعقار موضوع حكم التسجيل ثابتة بمقتضى القانون المتمثل في الأمر المؤرخ في 1905/07/30 الذي يحميها من التقادم مما يجعل محكمة الحكم

المطعون فيه قد جانبت الصواب لما أقرت الحوز في ملك الدولة الخاص وتجاهلت النصوص القانونية الخاصة المشار إليها والتي تمنع التقادم عنه.

وخلص إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

المحـــــــكمة

عن جملة المطاعن لتداخلها واتحاد القول فيها :

حيث يتمحور الطعن المثار من الطاعن في تمسكه بعدم إمكانية اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم الوارد بالفصل 45 م ح ع مستندا في ذلك على الأمر العلي المؤرخ في 1871/03/23 والأمر العلي المؤرخ في 1905/07/30 والأمر العلي المؤرخ في 1918/06/18 والأمر العلي المؤرخ في 1948/09/09 والقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 1970/05/19 والقانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 1995/02/13 والفصل 16 من مجلة الحقوق العينية.

وحيث أن موضع طعن المكلف العام بنزاعات الدولة يتعلق بملك الدولة الخاص باعتبار أن موضوع التحديد يدخل ضمن القطعة عـ10ـدد الراجعة ملكيتها للدولة.

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 وأن أخرج ملك الدولة الخاص عن نظر مجلة الحقوق العينية لفائدة النصوص الخاصة فان 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 بالرجوع إلى الفصل الأول من الأمر العلي المؤرخ في 1918/06/18 يتبين أنه اعتبر أن ملك الدولة الخاص يضم العقارات التي تكون في حيازة الدولة وتصرفها الآن أو لم تكن كذلك غير أنه في إمكانها القيام باستحقاقها لا لكونه بيد إفراد لا حق لهم عليها وبالتالي فقد خول هذا الفصل صراحة للدولة الحق في القيام بالدعاوي الاستحقاقية وهي الدعاوي المبنية أساسا على

حق عيني عقاري نتج عنه التقادم المكسب وذلك بخصوص العقارات التي لا تكون في حوزها أو تصرفها إذا 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 للمكية ومكن الدولة مثلها مثل الأشخاص من رفع الدعوى استحقاقية للمطالبة بعقاراتها وبصورة عكسية مكن كذلك كل من تتوفر في جانبه شروط الحيازة القانونية معارضة الدعوى الاستحقاقية التي ترفعها الدولة ضده.

وحيث إضافة إلى ذلك فإن الفصل 12 من الأمر المذكور قد وضع إجراءات وضمانات لحقوق الأشخاص إزاء أوامر المصادقة على عمل لجان الاستقاء اذ مكنهم من تقديم مطلب تسجيل أو القيام بدعوى استحقاقية مما يجعل الأطراف سواء كانوا أشخاصا أو دولة على قدم المساواة للتقاضي وذلك بإعادة الأبحاث الاسحقاقية مجددا من طرف جهة قضائية ويستروح من ذلك أن ملك الدولة الخاص لا يتمتع بحماية خاصة فهو يبقى من حيث المبدأ خاضعا للحيازة المكسبة للملكية إذا ما توفرت شروطها.

وحيث وعلى خلاف ذلك فقد 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 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 14 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 باستعمال قواعد التأويل وخاصة الفصل 538 م ا ع الذي اقتضى أن "الممنوع قانونا لسب معلوم يصير جائزا بزوال هذا السبب "يمكن أن نستنتج معه ا نه يمكن حيازة ملك الدولة الخاص عملا 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 المحضور مدة 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 المكسبة عملا بقاعدة "ما يمكن بيعه يمكن حوزه" 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 تخضع إلى القوانين الصادرة في شأنها" فإن مؤداه أن الأموال العامة والخاصة تسري عليها 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 اذ 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 م ح ع وهي التصرف المشاهد والمستمر بصفة مالك دون منازعة أو مشاغبة من أحد المدة القانونية المستوجبة.

وحيث وبالرجوع إلى الحكم المطعون فيه وجميع الأوراق المضمنة بالملف يتبين أن الشروط المذكورة متوفرة في حق المطعون ضدهم وذلك طبق الأبحاث المكتبية والعينية التي أجراها القاضي المقرر والبينة المتلقاة على العين.

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 14-4-1998 تحت عدد 28 الذي جاء فيه :

"لا يوجد أي نص يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم أو يميزه بشروط خاصة وتأسيسا على ذلك فإن أحكام الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية تظل سارية علية فيما يخص إمكانية 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 2016/02/29 عن الدائرة المدنية 23 المتركبة من رئيسها السيد محمد الهادي الدعلول وعضوية المستشارين السيدين عمار الطرودي وتوفيق الجريدي بحضور المدعي العام السيد جمال الرويسي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحـــرر في تاريخه