الجمهوريــة التونسيــة

وزارة العدل

محكمــة التعقيــب

عـ*36736.2016ـدد القضيــة

تاريخـــه : 10 افريل 2017

أصــدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 17 ماي 2016.

من طــرف المكلف العام بنزاعات الدولة .

فـــي حـــق : وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية (ملك الدولة الخاص).

ضــد: "ع.ب" و "س.ب" و "ج.ب".

طعنا في الحكم العقاري عـ**102198**ـدد الصادر من المحكمة العقارية فرع صفاقس بتاريخ 09 فيفري 2016 في مادة التسجيل الاختياري.

القاضي:

1)بقبول سحب تداخل "م.س".

2)باعتبار حقوق ورثة "م.ع" وهم ابناؤه "م" . "ب" و"م" و"س" على العقار موضوع التحديد وتسجيله لفائدتهم على الشياع بينهم طبق النسب المبينة وعلى الحالة التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح .

مــن حيــث الشكــل :

حيث استوفى المطلب جميع أوضاعه وصيغه القانونية مما اتجه معه قبوله من هاته الناحية .

مــن حيــث الأصــل:

حيث تفيد وقائع القضية كما أثبتها الحكم المطعون فيه انه أثناء تلقي عمليات المسح العقاري في 7 اكتوبر 2013 تقدم المدعو "ب.ع" يلتمس في حقه وحق من معه تسجيل عقار يحتوي على ارض فلاحية كائنة بمنطقة الشفار حرف "A" معتمدية المحرس من ولاية صفاقس ويتفق والقطعتين عـ353و371ـدد من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة والمحتوية على زيتون.

وقد ثبت من خلال الابحاث ان القطعتين موضوع التصريح على ملك المصرح ومن معدات الت اليهم بموجب الارث في والدهم "ب.ع".

وقد استهدف الى طلب معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة بموجب مكتوبيه الواردتين على كتابة المحكمة في 8 افريل 2005 و31 ماي 2005.

وحيث عقب المعترض الحكم ناعيا عليه :

خرق القانون :

1) في مخالفة الفصل 16 من م ح ع والامر المؤرخ في 18 /1918/6:

قد نص الفصل 16 من م ح ع على انه تخضع الاموال العامة والخاصة الراجعة للدولة والجماعات المحلية الى القوانين الواردة في شأنها...

وقد خص المشرع املاك الدولة العامة والخاصة بقواعد استثنائية تختلف عن القواعد التي تحكم أملاك الخواص بالرجوع الى النصوص القانونية المطبقة في الغرض نجد أن المشرع أقر حماية خاصة بكل من المكلف العام والخاص للدولة وجعل لكل صنف من أصناف الملكية القواعد التي تنظمه .

وانه من جملة تلك القواعد التي تنظم الملك الخاص للدولة المبدأ القائل بان العقارات التي يقع تحديدها لا تقبل القيام بأي دعوى لاستحقاقها بعد انقضاء الاجال المنصوص عليها بالفصل 12 من الامر المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصريف في املاك الدولة العقارية الخاصة وتفويتها وقدرها عام من تاريخ نشر امر المصادقة على التحديد بالرائد الرسمي ان اجل العام لا يشمل الاشخاص المصرحين والمعترضين على عمل اللجنة دون سواهم بل يشمل

جميع الاشخاص سواء صرحوا ام لم يصرحوا وسواءا اعترضوا ام لا يعترضوا فعبارة الفصل 12 من الامر المؤرخ في 18 جوان 1918 جاءت مطلقة ولم تميز بين مصرح وغير مصرح وبين معترض وغير معترض وعليه فإذا كانت عبارة النص مطلقة جرت على اطلاقها ولا مجال لتمييز بعض الاطراف بقواعد خاصة لم ينص عليها القانون صراحة .

وقع نشر أمر المصادقة على التحديد بالرائد للجمهورية التونسية المؤرخ في 30-7-1930 وبالتالي فان ملكية الدولة للعقار اصبحت ثابتة ثبوتا قطعيا بداية من تاريخ 29-7-1931.

وقد آلت ملكية العقار موضوع القضية المسحية الى الدولة تطبيقا لامر المصادقة على اعمال لجان التحديد المذكور والذي فعل وترجم الامر العلي المؤرخ في 18-6-1918 الى واقع ملموس.

وحيث أن العقار ملك من أملاك الدولة منذ تاريخ 29-7-1931 .

في خرق احكام الامر العلي المؤرخ في 24-5-1871:

قولا أن محكمة اعتبرت الحكم المطعون فيه انه "بغض النظر عن مدى شمول العقار من عدمه لاراضي السياليين فانه خلافا لما استند عليه الطاعن فان الامر العلي المؤرخ في 24-5-1871 لم ينص على عدم جواز تملك الحقوق العقارية الراجعة لبيت المال بالتقادم وانما نص على عدم جواز معارضة بيت المال بتقادم حقوقه العقارية .

وقد نص الفصل الوحيد لامر العلي المؤرخ في 24 ماي 1871 على ما يلي :" لا يمكن لاي تقادم جديد (للحقوق العقارية الراجعة لبيت المال) ان يعارض به بيت المال " وبالفرنسية :

Aucune prescription récente (des droits:immobiliers appartement au bit.mal) ne pourra être opposeé au bit-et-mal

تضمن المذكور خطية اعتراضية وهي (الحقوق العقارية الراجعة لبيت المال) للتأكيد على أن المقصود هو الحقوق العقارية دون سواها من حقوق .

وحيث مغزى النص هو أن التقادم لا يتسلط على الحقوق العقارية الراجعة لبيت المال ولا يمعنى لما جاء بالحكم من أن الامر العالي المذكور نص على عدم جواز معارضة بيت المال لتقادم حقوقه العقارية ضرورة ان المعارضة لهذا المعنى هي معارضة صادرة عن بيت المال وان الحق موضوع النزاع هو الحق التابع لبيت المال وبالتالي يجتمع في بيت المال حقه المالك الذي تضررت حقوقه وحقه المعارض والحال أن النص واضح وصريح ولا يحتاج الى أي تاويل عندما يقول إنه لا يمكن معارضته لبيت المال بالتقادم فالمعارض في هذه الحالة ليس ببيت المال بالتقادم فالمعارض في هذه الحالة ليس بيت المال بل هو كل طرف أجنبي عنه (أي كل طرف آخر غير بيت المال).

واذا كان المعارض هو طرف اجنبي عن بيت المال واذا كان الحق موضوع النزاع هو الحق العقاري الراجع ليس المال واذا كان محتوى الفصل الوحيد للامر العلي المؤرخ في 24-5-1871 موجها للاجنبي عن بيت المال (أي الغير بالنسبة لبيت المال) فإن ذلك الطرف الاجنبي أي الغير لا يمكن ان يتمسك بغير التقادم المكسب .

ولا مجال حينئذ للحديث عن تقادم مسقط وتقادم مكسب بما أن المشرع يتحدث صراحة ودون لبس عن المعارضات التي يقع مواجهة بيت المال بها.

وان الامر العلي المذكور يمنع بصفة صريحة لا تحتاج الى أي اجتهاد او تاويل اكتساب لاملاك العقارية لبيت المال بالتقادم وان ما سعت اليه محكمة الحكم المطعون فيه من اختلاف تمييز بين تقادم مسقط وتقادم مكسب (والحقيقة ان أي تقادم مكسب يقابله بالضرورة تقادم مسقط) هو سعي في غير محله اخرج النص التشريعي عن مغزاه الحقيق .

وأقر المشرع حماية خاصة لملك الدولة العقارية خاصا كان او عاما وحصنه ضد اكتسابه بالتقادم اما ما تزعمه محكمة الحكم المطعون فيه من ان الامر العلي المؤرخ في 24-9-1885 المتعلق بالملك العمومي هو الذي استثنى الممتلكات العامة من مجال تطبيق التقادم المكسب فهو قول ضعيف ضرورة ان

الامر المذكور أقر حماية خاصة واضافية للملك العمومي لم تكن معروفة عند صدور الامر المؤرخ في 24-5-1874 .

حيث أن احكام الامر العلي المؤرخ في 24-5-1871 ولئن وقع اهمالها وهجرها في فترة من الفترات فانه لم يقع الغاؤها لذلك فانها تبقى عاملة ونافذة المفعول الامر الذي أكدت عليه محكمة الجناب فقد جاء بالقرار التعقيبي عـ5215/2006ـدد المؤرخ في 01-02-2007 ما يلي :" وحيث اقتضت احكام الامر العلي المؤرخ في 24 ماي 1871 ان الحقوق العقارية الراجعة لبيت المال لا يمكن اكتسابها بالتقادم .

ويؤخذ من هذا النص القانوني ان الاملاك العقارية لا تقبل التملك بموجب التقادم بمرور الزمن متى ثبت رجوعها الى بيت المال وحيث اقتضى الفصل 542 من م اع ان القوانين لا تنسخ الا بقوانين بعدها اذ نصت المتاخرة على ذلك نصا صريحا أو كانت منافية لها او استوعبت جميع فصولها كما اقتضى الفصل 543 من م.ا.ع ان العرف والعادة لا يخالفان النص الصريح .

ولم تنسخ القوانين اللاحقة وخاصة منها القانون عدد 5 لنسة 1965 المؤرخ في 12-02-1965 المتعلق باصدار مجلة الحقوق العينية احكام الامر المذكور خاصة وان الفصل الثاني من هذا القانون عدد القوانين الملغاة بموجبه ولم تتضمن هذه القائمة امر 24 ماي 1871 لم يتبين مخالفته تنسخ بالترك وعدم الاستعمال وحيث اضحى التمسك بالتقادم المكسب للملكية ... لاشيء يسنده قانونا وتعين رده وحيث يكون الحكم المطعون فيه لما قضى باستحقاق المعقب ضده لمحل التداعي مخالفا للقانون ومستوجبا للنقض"(انتهى الاستشهاد).

وما يؤكد ضمنيا عدم سريان التقادم على ملك الدولة الخاص ما جاء بالفصل الاول من الامر العلي المؤرخ في 18-6-1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في ملك الدولة العقارية الخاص من انه للدولة حق القيام باستحقاقها :"لاملاكها سواء كانت في حوزها وتصرفها او لم يكن كذلك غير ان في امكانها القيام باستحقاقه لكونه بيد افرد لاحق لهم عليه ..."

وحيث ينفي الفصل المذكور على الافراد امكانية المطالبة باستحقاقهم لعقار دولي مهما طالت مدة حوزهم له .

وقد افترض المشرع استحالة بسط الادارة نفوذها ووضع يدها على جميع عقاراتها لذلك اقر قواعد خاصة يملك الدولة فمنع تطبيق قواعد التقادم المكسب على املاك الدولة وفسخ المجال أمام الدولة لاسترجاع عقاراتها مهما طالبت مدة حوز الافراد لها .

وقد يجد هذا التفسير ما يؤده بالفصل 13 من الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 الذي يقصر الانتفاع بالأراضي الدولية في الرعي والبذر ... وغير ذلك المتنازل مجانا حسب العادة لجماعات الأهالي النازلين بتلك الأراضي ... دون أن يخول ذلك للافراد حقا شخصيا بل ان حق الانتفاع نفسه لا يجوز له تفويته وجعل البطلان جزاء لكل العقود التي تقع خلافا لما اقتضاه هذا النص كما أن الفصل من نفس الأمر تمتع بعد صدوره تعاطي الحدث او الغراسة بأرض الدولة من غير الحصول مسبقا على رخصة في ذلك وبما ان العقار موضوع الحكم المطعون فيه هو ملك من أملاك الدولة لا يتولد عند أي حق وطلب في الاخير بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه والاحالة .

وردا على المستندات المقدمة تولت الاستاذة "م.س" نيابة عن المصرح في حقهما .

اذ اكدت انه على خلاف ادعاء المكلف العام بنزاعات الدولة فان الحكم المطعون فيه كان سليم المبنى واقعا وقانونا لما انتهت الى كون حقوق منوبيها ثابتة على القطعتين ورفض معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة وهذا ثابت من جديد المعطيات اذ ثبت ملكيتها للقطعتين كل و احد منهما للقطعة التي تم تسجيلها لفائدته بموجب الشراء الصحيح والحوز والتصرف الثابت بالنسبة الغير المقدوح فيها.

وأن الدفع الذي اثاره المكلف العام بنزاعات الدولة الذي مفاده أن العقار موضوع التحديد مشمول بأراضي السيالين الراجعة للدولة ضمن ملك الدولة الخاص لم يكن في طريقه واقعا وقانونا وذلك لعدة أسباب ان ملك الدولة لا

يخضع لحماية خاصة فهو يخضع للحيازة المكسبة للملكية اذا ما توفرت شروطها باعتبار خضوع هذا النوع من الملك للقانون الخاص أو مجلة الحقوق العينية لعدم وجود نص قانوني خاص يستثنى ملك الدولة الخاص وهو اومر أكدته محكمة التعقيب في عديد القرارات الصادرة عنها نذكر منها القرار عـ21296ـدد بتاريخ 5-10-2015 والقرار الصادر عن الدوائر المجتمعة تحت عـ32908ـدد بتاريخ 30-1-2014 وقد أكدت محكمة القرار المطعون فيه انه قد ثبت من الأعمال المجراة في الملف أن العقار موضوع التحديد (القطعتين 230و229) في حيازة المصرح في حقهما وتحت تصرفهما بلا نزاع ولا شغب لا من الدولة ولا من غيرها .

ولم يقدم المعقب ما يفيد مشاغبته لحيازة المصرح في حقهما والمحكوم لفائدتهما.

وقد ثبت من مضروفات الملف بان العقار موضوع قضية الحال مشمول بأراضي السيالين ويذكر القواعد الخاصة لحماية أراضي السيالين والأوامر المنطقة لملكية الدولة لأراضي السيالين دون ان يقدم أي دليل على حجة ادعاءاته وأن محكمة الحكم المطعون فيه قد أحسنت تطبيق القانون لما قضت على النحو السالف الذكر .

المحكمـــة

عن المطعنين لترابطهما واتحاد القول فيهما :

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 الامر العلي المؤرخ في 23-3-1871 والامر العلي المؤرخ في 18-6-1918 والامر العلي المؤرخ في 19-3-1940 والامر العلي المؤرخ في 09-9-1948 والقانون عـ25ـدد لسنة 1970 المؤرخ في 19-5-1970 والقانون عـ21ـدد لسنة 1995 المؤرخ في 13-02-1995 والفصل 16 من مجلة الحقوق العينية .

وحيث انه لا جدال أن موضوع طعن المكلف العام بنزاعات الدولة يتعلق بملك الدولة الخاص وليس العام بمقولة ان ارض السيالين هي ملك خاص للدولة ولا حق للافراد والجماعات في تملكها بأي وسيلة من وسائل اكتساب الملكية الا بموجب ترخيص خاص من الدولة .

وحيث أن ملك الدولة الخاص وان كان يتمتع بحماية خاصة الا انه يبقى مع ذلك قابلا للحوز المكسب للملكية طالما لم يقع تسجيله وفي ذلك مقياسا على أمر 24 سبتمبر 1885.

وحيث أن الفصل 16 من مجلة الحقوق العينية وان اخرج ملك الدولة الخاص عن نظر مجلة الحقوق العينية لفائدة النصوص الخاص فان هذه النصوص قد أقرت صراحة إمكانية تسجيل ملك الدولة الخاص الفصل 4 من أمر 19 سبتمبر 1948 المنقح لامر 18 جوان 1918 والفصل 14 من مجلة الغابات .

وحيث وبالرجوع الى الفصل الأول من الأمر العلي المؤرخ في 18-6-1918 يتبين انه اعتبر ان ملك الدولة الخاص يضم العقارات التي تكون في حيازة الدولة وتصرفها الآن او لم تكن كذلك غير أنه في إمكانها القيام باستحقاقها لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليها وبالتالي فقد خول هذا الفصل صراحة للدولة الحق في القيام بالدعاوي الاستحقاقية وهي الدعاوي المبنية أساسا علي حق عيني عقاري نتج عن التقادم المكسب وذلك بخصوص العقارات التي لا تكون في حوزها او تصرفها اذ كان الحائزون للعقارات المذكورة لا تتوفر في جانبهم شروط الحيازة القانونية .

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

وحيث وإضافة الى ذلك فان الفصل 12 من الأمر المذكور قد وضع إجراءات وضمانات لحقوق الأشخاص إزاء أوامر المصادقة على عمل كان

الاستقصاء اذ مكنهم من تقديم مطلب تسجيل أو القيام بدعوى استحقاقية مما يجعل جميع الأطراف سواء كانوا أشخاصا او دولة على قدم المساواة للتقاضي وذلك بإعادة الأبحاث الاستحقاقية مجددا من طرف جهة قضائية ويستروح من ذلك ان ملك الدولة الخاص لا الملكية فهي أحكام تنطبق على الكافة بدون استثناء بما في ذلك الدولة ومن ثمة يمكن اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم متى توفرت الشروط الواردة بالفصل 45 من م ح ع وهي التصرف المشاهد والمستمر بصفة مالك دون منازعة او مشاغبة من احد المدة القانونية المستوجبة وحيث وبالرجوع الى الحكم المطعون فيه وجميع الأوراق المضمنة بالملف يتبين ان الشروط المذكورة متوفرة في حق المطعون ضده وذلك طبق الأبحاث المكتبية والعينية التي أجراها القاضي المقرر والبينة المتلقاة على العين .

وحيث استقر فقه قضاء محكمة التعقيب وفق 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 عـ28ـدد الذي جاء فيه :

"لا يوجد أي نص يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم أو يميزه بشروط خاصة وتأسيسا على ذلك فان أحكام الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية تظل سارية عليه فيما يخص إمكانية اكتسابه بالتقادم " يتمتع بحماية خاصة فهو يبقى من حيث المبدأ خاضعا للحيازة المكسبة للملكية إذا ما توفرت شروطها .

حيث وعلى خلاف ذلك فقد ورد بالفصل الثالث من الأمر العلي المؤرخ في 24 سبتمبر 1885 ان ملك الدولة العام لا يقبل الحوز ولا التفويت فيه كما تضمن الفصل 356 من م ح ع ان ملك الدولة العام لا يتسلط عليه التسجيل ومن ثمة فان المشرع لم يمكن ملك الدولة الخاص من هذه الحصانة والحماية واكتفى بجواز تسجيلها قصد حمايتها طبق الفصل 4 من امر 09-09-1948 المنقح لأمر 18-6-1918 وكذلك الفصل 14 من مجلة الغابات .

وحيث أنه لا يمكن فهم أمر 18 جوان 1918 الا بما سبقه من نصوص وخاصة أمر 24 سبتمبر 1885 المتعلق بملك الدولة العام والذي نص في فصله

الثالث مثلما سبق الإشارة اليه ان ملك الدولة العام لا يقبل الحوز ولا التفويت فيه. وحيث وباستعمال قواعد التأويل وخاصة الفصل 538 من م اع الذي اقتضى ان " الممنوع قانونا لسبب معلوم يصير جائزا بزوال هذا السبب" يمكن ان تستنتج معه انه يمكن حيازة ملك الخاص عملا بقاعدة القيام بالتأويل العكسي .

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

وحيث من جهة أخرى فان مسألة تنظيم المشرع لعملية بيع ملك الدولة الخاص (اوامر 6 سبتمبر 1897 و18 جوان 1918 و9 سبتمبر 1948) تبين بوضوح ان ملك الدولة الخاص يقبل الحيازة المكسبة عملا بقاعدة " ما يمكن بيعه يمكن حوزه " لانه 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 ان "الأموال الراجعة للدولة والجماعات المحلية تخضع الى القوانين الصادرة في شأنها " فان مؤداه ان الأموال العامة والخاصة تسري عليها الأحكام الخاصة بها فيما يتعلق بتفويتها او إحالتها او قسمتها اما الأحكام المنظمة للتقادم والحيازة وشروط اكتساب.

حيث أن محكمة الحكم المخدوش فيه قد رجحت ومؤيدات وحيازة المطعون ضدهما على مؤيدات الطاعن وعللت حكمها تعليلا مستساغا باعتماد التأويل الصحيح والتماشي مع روح التشريع والقواعد العامة للقانون واتجه رد المطاعن .

ولهاتــه الأسباب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 10 افريل 2017 عن الدائرة المدنية 23 المتركبة من رئيستها السيدة نازك كادة وعضوية المستشارتين السيدتين ثريا بن منا وهندة العلاقي وبحضور المدعي العام السيد شكري الدردوري وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة حنيفة السعيدي .

وحرر في تاريخه