

ح/ر

الجمهورية التونسية

وزارة *****

محكمة التعقيب

*ع2023.202356532 عدد القضية

تاريخه : 2024-01-22

تلخيص المستشار : *****

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 05 ديسمبر 2022 والمضمن تحت ع1803 عدد من

المكلف العام بنزاعات الدولة.

في حق : ملك الدولة الخاص.

ضد : *****

القاطن ب *****

نائبه الاستاذ ***** المحامي لدى التعقيب والكائن مكتبه ب ***** .

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية ب ***** في مادة التسجيل الاختياري بتاريخ

2022/11/16 تحت ع32005 عدد القاضي نصه نهائيا برفض معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة

العام وجاقتها وتسجيل كامل العقار موضوع التحديد لفائدة طالب التسجيل على الحالة التي كان عليها

العقار يوم تقديم المطلب .

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها الى المعقب ضده بتاريخ 2023/06/26

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 16 ديسمبر 2023 والرامية الى طلب الحكم

بقبول مطلب التعقيب شكلا واصلا مع النقض والاحالة.

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي :

من حيث الشكل :

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

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما اوردها الحكم المخدوش فيه والاوراق التي انبنى عليها تقديم المعقب ضده ***** لمطلب تسجيل اختياري لدى فرع المحكمة العقارية ب***** بواسطة نائبه الاستاذ ***** قصد تسجيل عقار مبني جزئيا كائن ب***** تبلغ مساحته النهائية 2753 م م والمنجر له بموجب الشراء بمقتضى عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2004/08/11 خالص معلوم نقله في 2004/09/08 والمنجر للبائع بدوره بمقتضى عقد بيع محرر بالحجة العادلة في 2011/03/08 خالص معلوم نقله في 2001/03/11 وادلى للغرض بمجموعة من المؤيدات.

وحيث اثار المطلب معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة بموجب مكتوبة الوارد على كتابة المحكمة في 2019/12/31 .

وقد تمسك المكلف العام بنزاعات الدولة (المعقب الان) بان العقار موضوع التحديد مشمول باراضي السيلالين الراجعة لملك الدولة الخاص.

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات القانونية اصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار اليه آنفا استنادا الى ان ملك الدولة الخاص لا يخضع لحماية خاصة بل يخضع للحيازة المكسبة للملكية إذا ما توفرت شروطها وخضوع هذا النوع من الملك للقانون الخاص.

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

المطعن الاول : خرق القانون والخطا في تطبيقه وتاويله:

بمقولة ان ملكية الدولة لاراضي السيلالين ثابتة بمقتضى القانون منذ صدور الامر العلي المؤرخ في 1871/3/23 كما ان اراضي السيلالين تعد من "العقارات المرسمة بدفاتر املاك البياليك" عند دخول الامر 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 الامر المؤرخ في 1940/3/19 الذي تضمن المصادقة على قرارات لجان استكشاف وتحديد اراضي السيلالين وارادة المشرع واضحة في تثبيت ملكية الدولة لتلك الاراضي سواء من خلال مقتضيات الامر العلي المؤرخ في 1948/9/9 المتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية ثم من بعده القانون ع25 لسنة 1970 المؤرخ في 1970/5/19 المتعلق بضبط

كيفية التفويت في اراضي الدولة ذات الصبغة الفلاحية وصولا الى القانون ع21د لسنة1995 المؤرخ في 1995/02/13 المتعلق بالتفويت في العقارات الدولية الفلاحية الذي جاء بالفصل 17 منه "كما يتم بالمراكنة بيع العقارات الدولية الفلاحية المعروفة باراضي السيلين والاراضي الراجعة للدولة من تصفية الاحباس العامة واحباس الزوايا للحائزين من ابناء المحبس وغيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية وذلك حسب قيمة خاصة تضبط بامر" فضلا على انه لم يرد بالحكم المطعون فيه ما يرد مدفوعات المكلف العام بنزاعات الدولة (المعقب الان) التي احوالت الى النصوص المنظمة للمسالة وما دامت المحكمة محمولة على العلم بالنصوص القانونية وما دام النص القانوني هو اقوى ما يمكن الاحتجاج به فإنه لم يعد هناك ما يجب على المكلف العام تقديمه للمحكمة طالما ان النص القانوني يعفيه من عبء الاثبات ويكون بذلك رفض الاعتراض لمجرد ان المكلف العام لم يقدم ما يدعم معارضته تعليل غير مستساغ واتجه نقضه من هذه الناحية.

المطعن الثاني: خرق احكام الامر العلي المؤرخ في 1871/5/24.

بمقولة انه وعلى خلاف ما تضمنه الحكم المنتقد فإن الاموال العامة والخاصة الراجعة للدولة والجماعات المحلية تخضع الى القوانين الواردة في شأنها طبقا لاحكام الفصل 16 من م ح ع ولا مجال لاكتساب ملك الدولة الخاص بموجب التقادم المكسب للملكية طبق القوانين الصادرة في شأن العقارات التي هي على ملك الدولة الخاص وبالاخص الامر العلي المؤرخ في 1871/5/24 المتعلق بتقادم الحقوق العينية العقارية الراجعة لبيت المال والذي يمنع في فصله الوحيد التقادم المكسب للملكية على العقارات الراجعة لبيت المال خاصة وان قرار الوزير الاكبر ***** المؤرخ في 1871/4/19 نص على ان الاعمال المادية لا تعتبر سنداً كافياً لاكتساب الملكية العقارية الراجعة للدولة وتتاكد قاعدة عدم سريان التقادم على ملك الدولة الخاص بالرجوع الى احكام الفصلين 1 و15 من الامر 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 او بيد غيرها من الافراد نافيا عن هؤلاء الاخرين اي حق عليه ويجد هذا النص تبريره في استحالة حوز الدولة ماديا لجميع عقارتها لذلك نفى عن تصرف الافراد فيها صبغة الحوز ومن ثمة فإنه لا يجوز القول بخضوع املاك الدولة الخاصة للحيازة المكسبة باعتبار ان شروط الحوز غير متوفرة من اساسه.

واضاف المعقب ان القاعدة المشار اليها تتأكد من خلال احكام الفصل 13 من نفس الامر الذي جاء به "ان الانتفاع بالاراضي الدولية كالرعي والبذر والتقاط الحطب وقص العود وغير ذلك المتنازل عنه مجانا حسب العادة لجماعات الاهالي النازلين بتلك الاراضي للقيام بضروريات معاشهم لا يخول للنزير حقا شخصيا ولا يجوز تفويته من المتمتع به" زيادة على ان الفصل 15 من الامر المذكور نص على "انه لا يسوغ لاي كان ان يتعاطى في المستقبل تحديدا او حرثا او غراسة بارض الدولة من غير ان يحصل من قبل على

رخصة في ذلك" وبالتالي فإن العنصر المعنوي للحيازة المكتسبة يكون منتفيا سواء كان ذلك بمجرد السعي الى الحصول على تلك الرخصة وحتى التصرف دونها باعتبار انه إذا صرح القانون بالنهاي عن شيء معين كان اتيانه باطلا لا يبنني عليه شيء تطبيقا للفصل 539 من م ا ع. وانتهى الطاعن الى طلب قبول الطعن شكلا واصلا ونقض الحكم المطعون فيه واحالة ملف القضية على المحكمة العقارية للنظر فيه بهيئة اخرى.

وحيث اجاب المعقب ضده بواسطة نائبه الاستاذ ***** بمقولة انه وعلى خلاف ما ورد بمستندات التعقيب فان محكمة الحكم المطعون فيه اذنت بواسطة القاضي المقرر باجراء جميع الابحاث الاستقرائية المكتبية والعينية المستوجبة قبل ان تقضي برفض المعارضة لعدم وجاهتها وتسجيل العقار موضوع التحديد لفائدة منوبه. مضيفا انه من المقرر فقها وقانونا ان الاموال الخاصة والراجعة للدولة يمكن اكتسابها بالتقادم شأنها في ذلك شان الاموال الراجعة لاي فرد من افراد الناس فملك الدولة الخاص لا يتمتع بالامتيازات الممنوحة بملك الدولة العام الذي لا يمكن تملكه بالحيازة المكتسبة باعتبار انه غير قابل للتعامل فيه لكنه يتمتع بحماية خاصة لا يتمتع بها ملك الاشخاص وذلك عندما يقع تحديده. وانتهى الى القول ان معارضة املاك الدولة لا تكتسي أي جدية خصوصا وانه لم يقع الادلاء بمثال تفصيلي اضافة الى ان اعمال اللجان بخصوص القسم الغربي حرف "أ" لم تقع المصادقة عليها . وطلب على اساس ذلك الحكم برفض مطلب التعقيب اصلا ان استقام شكلا.

المحكمة

عن المطعنين لترابطهما واتحاد القول فيهما :

حيث يتمحور الطعن المثار من الطاعن في تمسكه بعدم امكانية اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم الوارد بالفصل 45 م ح ع مستندا في ذلك على الامر العلي المؤرخ في 18-6-1918 والامر العلي المؤرخ في 19-3-1940 والامر العلي المؤرخ في 09/9/1948 والقانون ع25د لسنة 1970 المؤرخ في 19/5/1970 والقانون ع21د 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 السيلالين هي ملك خاصة 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 امكانية 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 الاول من الامر العلي المؤرخ في 18-6-1918 يتبين انه اعتبر ان ملك الدولة الخاص يضم العقارات التي تكون في حيازة الدولة وتصرفها الان او لم تكن كذلك غير أنه في امكانها القيام باستحقاقها لكونه بيد افراد لاحق لهم عليها وبالتالي فقد خول هذا الفصل صراحة للدولة الحق في القيام بالدعاوي الاستحقاقية وهي الدعاوي المبنية اساسا 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 الامر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 لم يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص التقادم 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 وازافة الى ذلك فان الفصل 12 من الامر المذكور قد وضع اجراءات وضمائنات لحقوق الاشخاص ازاء اوامر المصادقة على عمل كان الاستقصاء اذ مكنهم من تقديم مطلب تسجيل أو القيام بدعوى استحقاقية مما يجعل جميع الاطراف سواء كانوا اشخاصا او دولة على قدم المساواة للتقاضي وذلك باعادة الابحاث الاستحقاقية مجددا من طرف جهة قضائية ويستروح من ذلك ان ملك الدولة الخاص لا 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 الامر 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 1948/09/09 المنقح لامر 1918/6/18 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 الاشارة اليه ان ملك الدولة العام لا يقبل الحوز ولا التفويت فيه .

وحيث وباستعمال قواعد التاويل 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 بالتاويل 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 يههم سوى ملك الدولة العام لا يجوز التوسع فيه هذا فضلا على ان حق الملكية هو حق دستوري ولعل من اهم اسباب اكتساب الملكية هي الحيازة وبالتالي لا يمكن استثناء هذا السبب الا بنص صريح مثلما هو الشأن بالنسبة لملك الدولة العام . وحيث من جهة اخرى فان مسألة تنظيم المشرع لعملية بيع ملك الدولة الخاص (اوامر 6 سبتمبر 1897 و 18 جوان 1918 و 9 سبتمبر 1948) تبين بوضوح ان ملك الدولة الخاص يقبل الحيازة المكسبة عملا بقاعدة " ما يمكن بيعه يمكن حوزة " 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 " الاموال الراجعة للدولة والجماعات المحلية تخضع الى القوانين الصادرة في شأنها " فان مؤداه ان الاموال العامة والخاصة تسري عليها الاحكام الخاصة بها فيما يتعلق بتفويتها او احالتها او قسمتها اما الاحكام المنظمة للتقادم والحيازة وشروط اكتساب 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 الاوراق المضمنة بالملف يتبين ان الشروط المذكورة متوفرة في حق المطعون ضده وذلك طبق الابحاث المكتبية والعينية التي اجراها القاضي المقرر والبينة المتلقاة على العين . وحيث انه متى توفرت شرائط الحيازة المكسبة في جانب المعقب ضده كما بينته محكمة الموضوع فهي قرينة قاطعة تتضمن سندا للملكية لا يمكن دحضها بمعارضة المعقبه لاقتصارها على (القول) التصريح دون الاثبات (الميداني) يجعل تلكم المعارضة غير وجيهة واتجه ردها.

وحيث انه لما اعتمدت محكمة الموضوع قرينة الحيازة المكسبة في جانب المعقب ضدهم بما تجمع لديها من توفر شروطها اعتمادا على ما له اصل ثابت باوراق الملف فان معارضة المعقب لا تكتسي وجاهتها بمجرد التصريح اكتفاء بان العقار مشمول ضمن ملك الدولة الخاص دون تايد او تعليل بما يحول لمحكمة الموضوع الوقوف على صحة ذلك ميدانيا فان تثبيتها لحق المعقب ضدهم 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 المكتسبة على ملك الدولة الخاص من ذلك ما ورد في القرار الصادر عن الدوائر المجتمعة بالمحكمة العقارية بتاريخ 1998/4/14 تحت ع28د الذي جاء فيه:

"لا يوجد أي نص يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم او يميزه بشروط خاصة وتأسيسا على ذلك فان احكام الفصل 45 من مجلة الحقوق العينية تظل سارية عليه فيما يخص امكانية اكتسابه بالتقادم". وهو نفس الاتجاه الذي تبنته الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب طبق قرارها ع32908د الصادر بتاريخ 2014/1/30.

وحيث ان محكمة الحكم المخدوش فيه قد رجحت مؤيدات وحيازة المطعون ضدهم 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 22 جانفي 2024 عن الدائرة المدنية 23 المترتبة من رئيسها السيد ***** وعضوية المستشارين السيدين ***** و ***** وبحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحرر في تاريخه