ع/س

الجمهورية التونسية

وزارة *****

محكمة التعقيب

***ع56536.2023دد القضية**

تاريخه :05-02-2024

تلخيص المستشار *****

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 2022/12/23 والمضمن تحت عدد 1807 من طرف المكلف العام بنزاعات الدولة المعين محل مخابرته بمكاتبه الكائنة بـ *****.

نيابة عن :وزارة ***** في حق ملك الدولة الخاص.

ضد :

1/ ***** وماجد ابني ***** بن ***** الفراتي و***** بن ***** الزغل قاطنين ب*****.

2/ شركة ***** نيابة عن بنك ***** في شخص ممثله القانوني الكائن مقرها الاجتماعي ب*****.

3/ شركة ***** في شخص ممثلها القانوني الكائن مقرها الاجتماعي ب*****.

4/ بنك ***** في ش م ق الكائن مقره الاجتماعي ب*****

5/ شركة ***** في ش م ق الكائن مقرها الاجتماعي ب*****, وينوبها في هذا الطور الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب الكائن مكتبه ب*****.

طعنا في الحكم العقاري الصادر عن فرع المحكمة العقارية ب***** بتاريخ 2022/11/01 تحت عدد 125020 القاضي نصه نهائيا:

برفض معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة لعدم وجاهتها ورفض معارضة ***** و***** لعدم وجاهتها وقبول التداخلات المثارة بالملف والغاء القطعة عدد 133 وتعويضها بالقطع 262 و263 و264 و265 و266 و267 و268 طبق نتيجة التحجير التكميلي المؤرخ في 2022/06/22 وتسجيل القطعتين ع262دد وع264دد لفائدة ***** بن ***** الفراتي وتسجيل القطعة عدد 263 لفائدة ***** بن ***** الزغل وتسجيل القطعة عدد 266 لفائدة شركة ***** وعلى الحالة التي كان عليها العقار يوم تلقي التصريح.

والاذن لإدارة الملكية العقارية بإفراد كل وضعية استحقاقية برسم عقاري مستقل كترسيم عقد القرض برهن المحرر بخط اليد والمعرف عليه بالامضاء في 2018/11/06 والمسجل في 2018/11/07 على القطعتين عدد 262 وعدد 264 وترسيم عقد القرض الخطي برهن على القطعة عدد 263 والغاء القطعة عدد 268 واخراج موضوعها من نطاق المسح الاجباري.

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن المبلغة نسخة منها الى المعقب ضده بتاريخ 2023/06/27 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 2023/12/25 والرامية إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا.

من حيث الشكل:

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

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كما اوردها الحكم المخدوش فيه والاوراق التي انبنى عليها تصريح ***** بنت ***** بن ***** الفراتي في حق شقيقيها ***** و***** لدى لجنة المسح الاجباري العاملة بالجهة ملتمسا تسجيل عقار يحتوي على أرض فلاحية كائنة ب***** يتفق والقطعة حرف « C » من مثال المسح العقاري للولاية المذكورة والمنجر لهما بالارث في والدهما ***** الفراتي والمقاسمة الرضائية المحرر بالحجة العادلة بتاريخ 1991/03/09 مع باقي الورثة والحوز والتصرف منذ ذلك التاريخ وقد انجر العقار لمورثهما ***** الفراتي بالشراء المؤرخ في 1963/07/06.

وشهدت البينة بسلامة حوزهما وتصرفهما ومن قبلهما مورثهما المنجر منه الحق.

وحيث أثار الملف تداخل الأستاذة ***** في حق بنك ***** بخصوص توظيف رهن على موضوع المطلب طبق عقد القرض الموثق برهن المؤرخ في 2019/04/26 كما أثار تداخل الأستاذ ***** في حق شركة ***** طبقا لعقد بيع محرر بالحجة العادلة بتاريخ 2016/11/09. كما أثار الملف أيضا تداخل الأستاذة ***** في حق شركة ***** نيابة عن بنك ***** بخصوص توظيف رهن على العقار موضوع المطلب طبقا لعقد القرض الموثق برهن والمحرر بخط اليد بتاريخ 2018/11/06.

وأثار المطلب كذلك تداخل ***** بن ***** الزغل بخصوص الشراء المنجز له من ***** الفراتي طبقا لكتب البيع الخطي المؤرخ في 1999/09/11 وشرائين من باقي ورثة ***** الفراتي مؤرخين في 2007/07/26 و2005/11/11.

كما أثار الملف تداخل شركة ***** طبقا لكتب الشراء الصادر لفائدتها والمؤرخ في 2022/03/04.

وحيث أثار الملف معارضة الأستاذ ***** نيابة عن ورثة ***** و***** بدعوى استحقاقهم بجزء من العقار موضوع التحديد.

كما أثار معارضة المكلف العام بنزاعات الدولة بخصوص شمول العقار موضوع التحديد بأرضي السيالين في قسمها الشمالي القيم الفرعي E الراجع لملك الدولة الخاص.

وحيث وبعد اسيتفاء الاجراءات القانونية أصدرت المحكمة الحكم المطعون فيه والمشار إليه آنفا استنادا إلى ما بشرته من أبحاث استقرائية مكتبية وعينية بواسطة القاضي المقرر.

فتعقبه المحكوم ضدّه المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ملك الدولة الخاص الذي ورد بمستندات طعنه بعد استعراض وقائع القضية وإجراءاتها نعيه على الحكم المذكور خرق القانون و ضعف التعليل كما يلي:

1) خرق القانون: خرق قواعد حماية أراضي السيالين:

بمقولة ان محكمة الحكم المطعون فيه قد خرقت نظاما تشريعيا خص به المشرع أراضي السيالين المشمول بها العقار موضوع التحديد باعتبار أن أراضي السيالين هي ملك من أملاك الدولة بمقتضى القانون وذلك منذ صدور الامر العلي المؤرخ في 1871/03/23.

وقد كان بإمكان المعقب ضده تسوية وضعيته العقارية مع الدولة طبق دليل الاجراءات الخاص بتسوية وضعيات المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية المصادق عليه بقرار من وزارة ***** بتاريخ 2022/11/03 حسب أحكام الأمر الحكومي عدد 1870 المؤرخ في 2015/11/20. وكذلك حسب أحكام الأمر الحكومي عدد 642 لستى 2020 المؤرخ في 2020/08/26 المتعلق بضبط قيمة خاصة بالبيع بالمراكنة للعقارات الدولية الفلاحية المعروفة باراضي السيالين والأراضي الراجعة لملك الدولة من تصفية الأحباس العامة وأحباس الزوايا للحائزين لها من أبناء المحبس أو غيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية تطبيقا لأحكام الفصول 17-18-19 من القانون ع21دد لسنة 1995 المؤرخ في 1995/02/13 مثلما تم تنقيحه واتمامه بالقوانين اللاحقة. وطالما أن المعقب ضده لم يدلي بما يفيد انتقال الملكية إليه من الدولة بسند صحيح فإن طلبه يصبح مجردا وكان على محكمة الحكم المنتقد أن تقضي برفضه وطالما أنها لم تقم بذلك فإنها قد أخطاءت في تطبيق القانون إن لم يكن افراطا منها في السلطة.

2) ضعف التعليل

قولا بأنه وخلافا لما تمسكت به محكمة الحكم المنتقد من كون العقار موضوع التداعي هو في حوز وتصرف المعقب ضده فإن الفصل الأول من امر 18 جوان 1871 قد نص على أن الملك الدولي الخاص هو عبارة عما للدولة من الربع والعقار والحقوق العقارية سواء كانت في حوزها وتصرفها أو لم تكن كذلك غير أن في امكانها 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. ومن الثابت أن الدولة لا يمكنها التحوز فعليا بكل ملكها نظرا لشساعته حتى أن الفصل23 م ح ع يعتبر أن الملك الذي لا مالك له فهو ملك للدولة فما بالك بالملك المحدد بالنص القانوني.

وتمسك بأن محكمة الحكم المنتقد قد قصرت في استعمال مالها من صلاحيات تمكينها من الحسم في مدى وجاهة التصريح بالملكية المقدم لها والتاكد من وجاهة الاعتراض المثار بما أورث حكمها ضعفا في التعليل موجبا للنقض.

وطلب تبعا لكل ذلك قبول مطلب التعقيب أصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة.

حيث رد نائب المعقب ضدها شركة ***** الأستاذ ***** المحامي ب***** عن جملة مستندات التعقيب بأن تمسك برفض التعقيب شكلا لعدم احترام الطاعن للآجال المنصوص عليها بالفصل 357 م ح ع وبصفة احتياطية ومن

حيث الأصل فقد لاحظ أن المطاعن المثارة لا تمثل أي حالة من حالات الطعن بالتعقيب المنصوص عليها بالفصل 357 مكرر م ح ع وقد أحسنت محكمة الحكم المنتقد تطبيق القانون كما أن ملك الدولة الخاص غير محصن من الحوز والتصرف من طرف الغير وقد ثبت لمحكمة الحكم المنتقد صحة انجرار العقار موضوع المطلب لفائدة المعقب ضده كما ثبت سلامة حيازته وتكون تبعا لذلك منازعة المعقب مؤسسة على مناقشة محكمة الموضوع في صحة تقديرها للوقائع واستخلاص النتائج القانونية منها وهو ما يخرج طعنها عن مناط نظر محكمة القانون.

وطلب تبعا لذلك رفض الطعن أصلا متى استقام شكلا.

المحكمـة

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 1918/6/18 ولإمكانية تسوية الوضعية العقارية مع الادارة طبق دليل الاجراءات الخاص بتسوية وضعيات المستغلين لعقارات دولية المصادق عليه بقرار وزير ***** المؤرخ في 03 نوفمبر 2022 حسب أحكام الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 2015/11/30.

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

وحيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فإن الحكم المطعون فيه قد صدر بتاريخ 1 نوفمبر 2022 أي قبل صدور قرار وزير ***** بتاريخ 3 نوفمبر 2022 ودخوله حيز النفاذ.

وحيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن كذلك 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 واضافة الى ذلك فان الفصل 12 من الامر المذكور قد وضع اجراءات وضمانات لحقوق الاشخاص ازاء اوامر المصادقة على عمل لجان 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 الدولة 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 يهم 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 الشان بالنسبة لملك الدولة العام.

وحيث من جهة اخرى 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 "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 المعقبة 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 المعقبة ضده 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 تاييد او تعليل بما يخول لمحكمة الموضوع الوقوف على صحة ذلك ميدانيا فان تثبيتها لحق المعقب ضده يكون صائبا ولا مغمز فيه وتاسيسا على ذلك فان الطعن الحالي يكون غير وجيه.

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 1998/4/14 تحت عـ28ـدد الذي جاء فيه:

"لا يوجد أي نص يمنع اكتساب ملك الدولة الخاص بالتقادم أو 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 التي تبنته الدوائر المجتمعة لمحكمة التعقيب طبق قرارها عدد 32908 الصادر بتاريخ 2014/1/30.

وحيث ان 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 05 فيفري 2024 عن الدائرة المدنية 23 المتركبة من رئيسها السيد ***** وعضوية المستشارين السيدين ***** و***** وبحضور المدعي العام السيد ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحرر في تاريخه