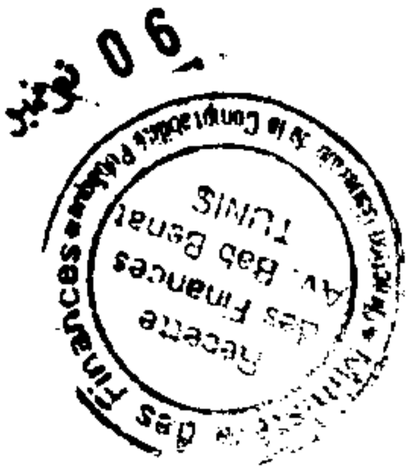
الجمهورية التونسيـــة
مجلس الدولة
المحكمـــة الإداريـــة

الحمد لله،

القضية عدد: 1|16137
تاريخ الحكم: 8جوان 2010

# حكم ابتدائي




باسـم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكـم التالي بين:

**المدّعين:** ورثة المرحوم م السه وهم

نائبتهم الأستاذة

**من جهة،**

**والمدّعى عليه:** وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره بمكاتبه بالوزارة، تونس.

**من جهة أخرى.**

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من نائبة المدعين المذكورين أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 27 نوفمبر 2006 تحت عدد 1/16137 طعنا بالإلغاء في القرار الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 3 أكتوبر 2006 والقاضي برفض التراجع في قرار إحالة العقار لفائدة ملك الدولة الخاص وذلك بالإستناد إلى انعدام التعليل ومخالفة أحكام الفصول 1 و3 و4 من القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 والمتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس.

وبعد الإطّلاع على وقائع القضية التي تفيد أنه استقر على ملك مورث المدّعين أرض فلاحية مساحتها هكتار واحد مقتطعة من القطعة عدد 8 (66) موضوع الرسم العقاري عدد 23617 وذلك بموجب الشراء من المدعو . إلاّ أنّه بمناسبة محاولة ترسيمها تبين أنّه تمّ

الدولة الخاص طبقا للقانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 وقد
رسم عقاري جديد تحت عدد 13 منوبة، وهو ما تعذّر معه ترسيمها. فتقدموا بمطلب
دولة والشؤون العقارية قصد التراجع في الإحالة، إلاّ أنّ مطلبهم جوبه بالرفض بمقتضى
ح في 3 أكتوبر 2006، لذا قامت نائبتهم برفع هذه الدعوى طعنا في القرار المبيّن

د الإطّلاع على ردّ وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 4
2006، والذي دفع فيه بعدم قبول الدعوى عملا بمبدأ عدم رجعية القوانين، ذلك أنّ قرار إحالة
ك الدولة الخاص كان سابقا لصدور القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان
ك ملك الدولة الخاص ذلك أنّه خلافا لما ورد بعريضة الدعوى من أنّ قرار الإحالة وقع
1 المتعلق بالمحكمة الإدارية. ذلك أنّه بالرسم العقاري عدد 13 منوبة بتاريخ 22 أكتوبر 2001 فإنّ الرسم العقاري المذكور قد
ينه بالرسم العقاري عدد 23617 والمقصود بعملية التحوير هو تعريب بيانات الرسم
م بناء على تحوير الرسم العقاري عدد 23617 وأنّه بالرجوع إلى الرسم الأصلي عدد 23617 يتّضح أنّ عقار النّزاع
تحيين حالته القانونية والواقعية. وأنّه بالرجوع إلى الرسم الأصلي عدد 23617 يتّضح أنّ عقار النّزاع
قد تمّت إحالته لملك الدولة الخاص كما يدل عليه ختم إدارة الملكية العقارية المؤرخ في 10 أوت
1965 من المالك الإيطالي المسمى تطبيقا لقانون 12 ماي 1964.
كما دفع برفض الدعوى على أساس أنّ عقد البيع المحتج به والمؤرخ في 18 أفريل 1962 لا يتعلق
موضوع الرسم العقاري عدد 23617 وإنما بنصف مساحة القطعة عدد 8 (56) بين
، المنجرّ لهما بالشراء من المدعو
بكامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد 23617 بموجب الكتب المؤرخ في 17 أفريل
مورث المدعين وبين المدعو
المنجر له بدوره بالشراء من المالك الإيطالي بموجب الكتب المؤرخ في 17 أفريل 1962 للقطعة موضوع البيع مما يجعل
1962 وكلاهما لم يتول ترسيم بيعه بالرسم العقاري الأصلي فضلا عن تخلف البائع الأصلي عن إبرام
كتب توضيحي مثلما ينص عليه الكتب المؤرخ في 17 أفريل 1962 للقطعة موضوع البيع مما يجعل
الكتب الأخير غير قابل للترسيم بطبيعته كمخالفته لقاعدة تسلسل الترسيمات ولغموض موضوعه مما
يترع عن الورثة صفة القيام في الدعوى الماثلة ضرورة أنه لا يجوز الإحتجاج في مادة العقارات المسجلة
إلا بالكتائب المرسمة طبق القانون.
الإطّلاع على ردّ نائبة المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 14 أوت 2007 والذي
القرار القاضي برفض الرجوع في الإحالة الصادر عن وزير أملاك
الذي يجعل المحكمة الإدارية مختصّة للنّظر فيه،

ذلك أنّ القرار موضوع الطعن صدر بعد دخول قانون غرة جوان 1972 حيز التنفيذ، وأنّ الهدف من الدعوى الراهنة ليس الإذن بتشطيب ترسيم بالسجل العقاري بل إلغاء القرار الإداري المذكور. كما تمسّكت بأنّ صفة منوّبيها في القيام بهذه القضية ثابتة من خلال عقد الشراء الراجع لمورّثهم المحرّر بتاريخ 18 أفريل 1962 والمسجّل بالقباضة المالية بتاريخ 26 أفريل 1962، ومن كونهم ورثة المرحوم المالك للعقار موضوع الإحالة بموجب عقد البيع المبرم بينه وبين المالك الأجنبي بتاريخ 18 أفريل 1962.

وأضافت أنّ قرار إحالة العقار لفائدة ملك الدولة الخاص مخالف للفصلين الأول والثالث من القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بالأراضي الفلاحية في تونس، ذلك أنّه بتاريخ صدور القانون المذكور كان مورّث منوبيها مالكا للجزء الراجع له من العقار الفلاحي حسب عقد البيع المسجل بتاريخ 26 أفريل 1962، كما أنّه مخالف لإجراءات الإعلام المنصوص عليها بالفصل 4 منه، ضرورة أنّ عدم الإلتزام بواجب الإعلام لا يخول تسليم الأرض الفلاحية، كما أضرّ بحقوقهم في خصوص العلم بحصول الإحالة طبق ما يقتضيه القانون وإمكانية تسوية الوضعية في الإبّان مع حفظ حقّهم في التحصيل على تعويضات التي تقدّرها اللجنة المختصّة تطبيقا لأحكام الفصل 6 من القانون المذكور.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليـــوم 23 سبتمبر 2008، وبها تلا المستشار المقرر السيد س المز تقريره الكتابي و لم يحضر المدّعون وبلغهم الإستدعاء وحضرت نائبتهم الأستاذة وتمسّكت و لم يحضر من ينوب عن وزارة أملاك الدولـــة والشؤون العقارية وبلغها الإستدعاء. ثمّ حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يـــوم 28 أكتوبر 2008، وبها قرّرت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة إلى جلسة 2 ديســـمبر 2008، وبهـــا قرّرت المحكمة حلّ المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور التحقيق قصد مطالبة نائبة المدّعين الإدلاء بنسخة من الرسم العقاري عدد 23167 كالقيام بما تستوجبه القضية من إجـــراءات تحقيـــق إضـــافية عنـــد الإقتضاء.

وبعد الإطلاع على ما يفيد تنفيذ الحكم التحضيري و ذلك بإدلاء الأستاذة بتاريخ 16 ديسمبر 2008 بنسخة من السجل العقاري عدد 23167.

وبعد الإطّلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيـــق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتممته وآخرها القانون الأساسي عـــدد 63 لســـنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطّلاع على مجلّة الحقوق العينية.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بالأراضي الفلاحية في تونس.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليـــوم 27 أفريل 2010، وبها تلا المستشار المقرر السيد م تقريره الكتابي وحضرت الأســـتاذة وتمسّكت بإلغاء القرار المطعون فيه، كما حضرت ممثّلة المكلّف العام بنزاعات الدولة نيابة عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسّكت.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 8 جوان 2010.

## وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

### من جهة قبول الدعوى:

حيث دفعت الجهة المدعى عليها بعدم قبول الدعوى عملا بمبدأ عدم رجعية القوانين، ذلك أنّ قرار إحالة العقار إلى ملك الدولة الخاص تطبيقا لقانون 12 ماي 1964 صدر بتاريخ 10 أوت 1965 حسب ما جاء بالرسم العقاري الأصلي عدد 23617، وبالتالي كان سابقا لصدور القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية.

وحيث تمسّكت نائبة المدّعين بأنّ القرار المطعون فيه هو القرار القاضي برفض الرجوع في الإحالة الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 3 أكتوبر 2006، وهو ما يجعل المحكمة الإدارية مختصّة بالنّظر فيه، ذلك أنّ القرار موضوع الطعن صدر بعد قانون غرة جوان 1972.

وحيث درج عمل هذه المحكمة على اعتبار أنه إذا كان القرار الإداري موضوع الطعن بالإلغاء صادرا قبل دخول القانون عدد 40 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية حيز التنفيذ إلاّ وكانت الدعوى حرية بعدم القبول باعتبار أنّ القانون المذكور لم يتضمن ما يفيد انطباقه على الماضي.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى الأوراق المظروفة بالملف أنّ القرار المطعون فيه في قضية الحال هو القرار الصادر بتاريخ 3 أكتوبر 2006 والمتضمن عدم الإستجابة لطلب المدعين في الرجوع في إحالة عقار التداعي إلى ملك الدولة الخاص، الأمر الذي يتعين معه ردّ هذا الدفع.

**من جهة الشكل:**

حيث دفعت الجهة المدّعى عليها بإنعدام صفة القيام في المدّعين ضرورة أنه لا يجوز الإحتجاج في مادة العقارات المسجلة إلا بالكتائب المرسمة طبق القانون.

وحيث تمسّكت نائبة المدّعين بأنّ صفة منوّبيها في القيام ثابتة من خلال عقد الشراء الراجع لمورّثهم المحرّر بتاريخ 18 أفريل 1962 والمسجّل بالقباضة المالية بتاريخ 26 أفريل 1962.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى الأوراق المظروفة بالملف أنّ هناك ما يفيد شراء مورّث المدّعين للقطعة عدد 8(66) من الرسم العقاري عدد 23617 والتي مساحتها هكتار وذلك بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 18 أفريل 1962 من طرف المدعو والذي اشتراها بدوره من طرف عائلة بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 17 أفريل 1962.

وحيث أنّه ولئن لم يتمّ ترسيم ذلك العقار طبقا للقانون، فإنّ ذلك لا ينزع الصفة عن مشتريها وورثته للقيام بالدعوى، الأمر الذي يجعل صفة المدّعين ثابتة في الدعوى الراهنة، ممّا يتعين، معه ردّ هذا الدفع.

وحيث تعتبر الدعوى قد قدمت في آجالها القانونية ممن لهم الصفة والمصلحة واستوفت شروطها الشكلية مما يجعلها حرية بالقبول من هذه الناحية.

**من جهة الأصل:**

**عن المطعن المتعلّق بانعدام التعليل:**

حيث تمسكت نائبة المدعين بأنّ القرار المطعون فيه غير معلّل من حيث عدم تحديد أسباب رفض الجهة المدعى عليها التراجع في إحالة عقار النزاع إلى ملك الدولة الخاص.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على أنّ مبدأ تعليل المقررات الإدارية ليس مطلقا ولا ينسحب على جميع القرارات الإدارية وإنما فقط على تلك التي أوجب القانون صراحة تعليلها، فلا تعليل إلاّ بنص.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس، أنّه لا يلزم الإدارة بتعليل قراراتها القاضية بإحالة عقارات الأجانب إلى ملك الدولة الخاص.

وحيث طالما أنّ الإدارة غير ملزمة بتعليل القرارات القاضية بإحالة عقارات الأجانب إلى ملك الدولة الخاص، فإنّ التمسّك بانعدام التعليل للقرار المطعون فيه كان في غير طريقه قانونا، الأمر الذي يتعيّن معه رفض هذا المطعن لعدم وجاهته.

**عن المطعن المتعلّق بخرق القانون:**

حيث تمسّكت نائبة المدّعين بمخالفة القرار المطعون فيه لأحكام القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس، وذلك من حيث مخالفة الفصل الأول والثالث منه ومخالفة إجراءات الإعلام المنصوص عليها بالفصل 4 منه، ذلك أنّ عدم الإلتزام بواجب الإعلام لا يخول تسليم الأرض الفلاحية، ضرورة أنه في تاريخ صدور قانون 12 ماي 1964 لم يكن عقار التداعي ملكا لأجنبي وإنما كانت ملكيته ترجع إلى مورث المدعين حسبما هو ثابت من عقد البيع المسجّل بتاريخ 26 أفريل 1962.

وحيث دفعت الجهة المدّعى عليها بأن عقد البيع المحتج به المؤرخ في 18 أفريل 1962 لا يتعلق بكامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد 23617 وإنما بنصف مساحة القطعة عدد 8 بين مورث المدعين والمدعو محمد بن إبراهيم بن أحمد عباس المنجر لهما بالشراء من المدعو

المنجر له بدوره بالشراء من المالك الإيطالي بموجب الكتب المؤرخ في 17 أفريل 1962 وكلاهما لم يتول ترسيم بيعه بالرسم العقاري الأصلي فضلا عن تخلف البائع الأصلي عن إبرام كتب توضيحي مثلما ينص عليه الكتب المؤرخ في 17 أفريل 1962 للقطعة موضوع البيع مما يجعل الكتب الأخير غير قابل للترسيم بطبيعته كمخالفته لقاعدة تسلسل الترسيمات ولغموض موضوعه.

وحيث اقتضى الفصل الأول من القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس أنّه "ابتداء من صدور هذا القانون لا يمكن أن يملك الأراضي الصالحة للفلاحة إلاّ الأفراد من ذوي الجنسية التونسية أو الشركات التعاضدية التي يقع تأسيسها طبقا لأحكام القانون عدد 19 لسنة 1963 المؤرخ في 4 محرم 1383 (27 ماي 1963)". كما اقتضى الفصل الثالث منه أن "تحال إلى الأملاك الخاصة للدولة جميع الأراضي الفلاحية التي لا تكون في أحد الصنفين المبيّنين بالفصل الأول أعلاه". كما اقتضى الفصل 4 منه أن "يقع تسليم الأراضي الفلاحية المنصوص عليها بالفصل الثالث المتقدّم على اثر إعلام المالك المعني بالأمر بقرار كاتب الدولة للفلاحة بشأن تطبيق هذا القانون على الأراضي الفلاحية الراجعة للمالك المذكور ويقع هذا الإعلام إلى مقرّ إدارة الشركة بتونس العاصمة أو إلى مقر أهم ضيعة أو إلى مقر المالك. على أنّه يمكن لكاتب الدولة للفلاحة أن يراعي ما يحتمل أن يطلبه من الآجال كل مالك يقطن فعلا بالبلاد التونسية ويستثمر مباشرة ضيعته الفلاحية".

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى الرسم العقاري عدد 23617 المستخرج بتاريخ 20 ماي 2005، أنّه تمّت إحالة العقار موضوع الرسم العقاري المذكور إلى ملك الدولة الخاص تطبيقا للقانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس، وذلك بتاريخ 10 أوت 1965.

وحيث بالتثبت من الرسم العقاري عدد 13 منوبة المستخرج بتاريخ 28 جوان 2006 يتبيّن أنّه تمّ ترسيم القطعة عدد 8 (66) والماسحة 2 هك و79 آر و20 ص لفائدة ملك الدولة الخاص بمناسبة تحوير الرسم العقاري عدد 23617 بصفة وجوبية عملا بأحكام الأمر المؤرخ في 24 جانفي 1957.

وحيث تضمّن عقد البيع المؤرخ في 17 أفريل 1962 بين عائلة "كندلا" بصفتها بائعة وإبراهيم بن قاسم بن علي بن تيلي بصفته مشتري، أنّ موضوعه تعلّق ببيع القطعة عدد 8 (66) من الرسم العقاري عدد 23617 مساحتها هكتار واحد.

وحيث يتبيّن كذلك من عقد البيع المؤرخ في 18 أفريل 1962 بين

بصفته بائعا و بصفته مشتري، أنّ موضوعه تعلّق ببيع القطعة عدد 8 (66) من الرسم العقاري عدد 23617 مساحتها هكتار واحد.

وحيث أنّه يتبين بالرجوع إلى الرسم العقاري عدد 23617 وإلى الرسم العقاري عدد 13 منوبة أنّهما لم يتضمنا ما يفيد ترسيم العقار موضوع النزاع أو عقد البيع المبرم بين عائلة ' ' من جهة وابراهيم بن تيلي من جهة أخرى وعقد البيع المبرم بين مورّث المدّعين.

وحيث اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية أنّ "كل حق عيني لا يتكون إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم. وإبطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل".

وحيث طالما أنّ كل حق عيني لا يتكوّن إلا بترسيمه بالسجل العقاري واعتبارا إلى أنّ مورّث المدعين لم يتول في قائم حياته ترسيم عقد شرائه لعقار النزاع قبل إحالته إلى ملك الدولة الخاص، فإنه لا يمكن لورثته الذين أحاطوا بإرثه الإحتجاج بالعقد المذكور تجاه الإدارة باعتبارها غيرا على معنى الفصلين 305 و373 من مجلة الحقوق العينية.

وحيث أنّه لا يمكن التمسّك بأحكام القانون المذكور بخصوص إعلام مالك العقار والإجراءات القانونية الأخرى طالما أنّه ليس للإدارة ما يفيد ملكيّة مورّث المدّعين للعقار موضوع النزاع، وهو ما يجعل المطعن الراهن غير قائم على سند قانوني صحيح، الأمر الذي يتعيّن معه رفضه على ذلك الأساس، كرفض الدعوى أصلا.

## ولهذه الأسباب:

### قضت المحكمة إبتدائيا:

**أولا:** بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

**ثانيا:** بحمل المصاريف القانونية على المدّعين.

**ثالثا:** بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإبتدائية الأولى برئاسة السيدة سميرة قيـــزة بالنيابـــة وعضـــويّة المستشارين السيدين ء الص وو اله

وتلي علنا بجلسة يوم 8 جوان 2010 بحضور كاتب الجلسة السيّد أحمد قرباية.

رئيسة الدائرة — المستشار المقرّر

سميرة قيزة — الكاتب العام لمحكمة الإدا — محـ ـة

الإمضاء: صباح البرنيني