

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/ 17444

تاريخ الحكم: 26 نوفمبر 2010



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

10 نونبر 2010

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

في شخص ممثلها القانوني، نائبها الأستاذ

المدعية: الشركة

من جهة،

والمدعى عليه: وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره بمكاتبه بالوزارة بتونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن المدعية المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 6 ديسمبر 2007 تحت عدد 1/17444 طعنا بالإلغاء في القرار الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت عدد 51/55-111 ح/س بتاريخ 28 جانفي 1998 والقاضي بإحالة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 24606 /83467 أريانة لفائدة الدولة.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية التي تفيد أن الشركة المدعية مالكة للعقار موضوع النزاع وأنها تفتنت بمناسبة إطلاعها على الرسم العقاري الخاص بذلك العقار إلى أن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية أصدر قرارا بإحالة لفائدة الدولة ورسم تلك الإحالة بالرسم العقاري المذكور بيومية 18 أفريل 2000 دون إعلامها بالأمر. لذا تقدمت بدعواها طالبة إلغاء القرار المضمن بالطالع بالاستناد إلى أن العقار موضوع النزاع ليس عقارا فلاحيا إذ يحتوي على بناءات سكنية وتجارية ويقع وسط مدينة أريانة وعلى وجه التحديد قرب سوق أريانة بنهج سيدي بوسعيد وهو مبني ومكتسب منذ سنة 1940 كما طلبت احتياطيا تكليف خبير للوقوف على العقار وتشخيصه وبيان موقعه وصيغته وحفظ الحق في تقديم الطلبات على ضوء نتيجة الاختبار.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 6 ديسمبر 2008 والذي دفع من خلاله برفض الدعوى شكلا لخرق آجال القيام بالدعوى بمقولة أنه لئن اشترطت الفقرة الأولى من الفصل 4 من القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 إعلام المعني بالأمر بمقر الشركة بتونس العاصمة أو بمقر أهم ضيعة أو بمقر المالك، فإنه وبالاطلاع على وثائق الشركة المودعة بالرسم العقاري، يتضح أنها شركة بلجيكية غيرت مقرها بالخارج لأكثر من مرة كما أنها تخلفت عن تعيين مقر لها بتونس العاصمة، الأمر الذي لا يمكنها بالتالي من معارضة الإدارة بواجب الإعلام. وتبعا لذلك، فقد تولت الإدارة إدراج قرار الإحالة بالرسم العقاري 24606/83467 أريانة بيومية 18 أفريل 2006 وقد كان على المدعية مباشرة الطعن في قرار الإحالة من تاريخ إدراجه بالرسم العقاري ضرورة أن الفصل 4 من القانون عدد 5 لسنة 1964 وقع نسخه بالاستيعاب بصدور قانون 12 فيفري 1965 المتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية وهو نص لاحق في الزمن وخاص بالعقارات المسجلة ويهم النظام العام ويتعلق بحق الملكية ضرورة أن عقار النزاع هو عقار مسجل وإن الإدراج بالسجل العيني وسيلة تكتفي بنفسها لإعلام أصحاب الحقوق العينية بما يجد على الحالة الاستحقاقية للرسم فضلا عن أن جميع الوثائق الممسوكة من إدارة الملكية العقارية تكتسي صبغة الحجة الرسمية وهو ما يفسر توجيه المطلب المسبق لإدارة الملكية العقارية ويجعل قيام المعارضة خارج أجل الشهرين المستوجبين لنشر دعوى تجاوز السلطة من تاريخ صدور القرار المطعون فيه. كما دفع بانتفاء صفة القيام ذلك أنه وبالاطلاع على النظام الأساسي للشركة يتضح أنها شركة بلجيكية محددة المدة تنتهي مدتها خلال سنة 1983 وقد تم بالفعل تعيين مجلس تصفية وحل الشركة بصورة مبكرة مع تحديد مهام مجلس التصفية بصورة حصرية وقد اشترطت الجلسة

العامّة في جميع أعمال الإدارة التي من شأنها أن تؤثر في مصالح الشركة بما في ذلك الأعمال النافعة نفعا محضا والتي تفترض مساعدة من موظف عمومي أو عضو حكومة أن تكون ممضاة على الأقل من اثنين من أعضاء مجلس التصفية ولم تستثن من ذلك إلا التوكيل الخاصة الممنوحة لأحد أفراد المجلس. وقد تخلفت المدعية عن تقديم ما يفيد إمضاء التوكيل على الخصام من مصفيين على الأقل ضرورة أنه لو التجأت المعنية بالأمر رأسا للمحكمة في دعوى الإلغاء لاستوجب الأمر إمضاء عريضة الدعوى من مصفيين على الأقل. ولاحظ أن القانون البلجيكي يشترط في التوكيل على الخصام الكتابة وأن الإدارة لا تنازع في إجراءات نيابة الأستاذ بن يوسف أمام المحكمة ضرورة أن نيابة المحامي تخضع للقانون التونسي الذي لم يشترط في مادة تجاوز السلطة وجوبية المحامي بل يقتصر الدفع المائل على انتفاء صفة تمثيل الشركة البلجيكية ضرورة أن نظامها الأساسي يشترط على الأقل إمضاء عدد 2 من أعضاء مجلس التصفية في الأعمال النافعة نفعا محضا وطالما لم تستظهر المدعية بمثل هذا التوكيل، يعد قيامها باطلا واتجه القضاء برفض الدعوى شكلا. أما من حيث الأصل، فلئن دفعت المدعية بالصبغة السكنية لعقار النزاع في تاريخ الإحالة بالاستناد لوجوده في منطقة سكنية وسط مدينة أريانه، فقد استقر فقه قضاء المحكمة على اعتماد الصبغة الفلاحية للعقار في تاريخ قانون التأميم. وباعتبار أن المدعية تخلفت عن تقديم ما يفيد دفعها للأداء البلدي في تاريخ 12 ماي 1964 مما يجعل من عقار النزاع خاضعا لأحكام الفصل 3 من القانون عدد 71 لسنة 1962 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلق بإحداث الأداء الفلاحي والمتضمن نصه: "تعفى من الأداء: 1- المنتجات المفصلة من بساتين الزهدة التابعة للمحل الشخصي للسكنى على أن لا تتجاوز مساحة تلك البساتين 1000 م م مما يعني بقراءة عكسية أن العقارات التي تتجاوز مساحتها 1000 م م تعد من العقارات الفلاحية وتخضع للأداء الفلاحي كما هو الشأن في الصورة الماثلة ضرورة أن عقار النزاع يتجاوز ثلاثة آلاف و 250 متر مربع، مما يجعل عقارا فلاحيا ولا يمكن مطالبة الإدارة بتقديم ما يفيد عدم دفع المدعية للرسوم المستوجبة بهذا العنوان ضرورة أنه لا يمكن مطالبة الإدارة بإثبات أمر سلمي واتجه لذلك رفض الدعوى أصلا.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدعية بتاريخ 19 ديسمبر 2008 والذي تمسك من خلاله بملاحظاته السابقة مضيفا بالخصوص أن إدارة الملكية العقارية الراجعة بالنظر لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية رفضت تمكين منوبته من نسخة من القرار المطعون فيه رغم صدور الإذن لها في ذلك من قبل القضاء وقد علّلت الإدارة رفضها ذلك بأنه لا وجود للقرار رغم أنه سبق لها أن أجابت بأن إحالة العقار لفائدة ملك الدولة الخاص تمت بناء وتنفيذا لقرار صادر عن وزير أملاك الدولة وقدمت مراجع القرار كتابة. وللتهرب من تمكين الشركة من القرار ذكرت في جوابها الثاني أن الإحالة تمت تنفيذا للقانون. إلا أنه وأمام طلب صادر عن المحكمة

العقارية موجه إلى إدارة الملكية العقارية بأريانة طلبت فيه توضيح موقفها، تمسكت في الجواب الثالث بأن الإحالة لفائدة الدولة تمت بموجب قرار صادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية. وباعتبار أن المدعية قامت بكل ما في وسعها للحصول على نسخة إذ استصدرت إذنا قاضيا بإلزام الإدارة بتمكينها من نسخة القرار إلا أن الإدارة رفضت التنفيذ وراوغت وذكرت أنه لا يوجد قرار، فإنها تطلب من هذه المحكمة مطالبة الإدارة بتقديم نسخة من القرار المطعون فيه خاصة وأن الإدارة تولت تنفيذه بالسجل العقاري.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدعية بتاريخ 18 فيفري 2010 والذي تمسك من خلاله بأن المدعية لها مجموعة من العقارات بتونس وهي معروفة لدى مصلحة أملاك الأجانب بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وأن تغيير مقرها بالخارج عدة مرات ليس عيبا ولا مخالفا للقانون ولا يمكن أبدا الاحتجاج عليها بذلك. كما أنه وخلافا لما دفعت به الجهة المدعى عليها، فقد قامت المدعية بالإشهارات القانونية بتونس ولها مقر قار بتونس وهي مدرجة بالسجل التجاري بالمحكمة الابتدائية بتونس ومنصوص على مقرها بتونس مثلما يتضح من مضمون السجل التجاري. وأضاف أنه لم يقع إعلام المدعية بالقرار المطعون فيه وقامت بالطعن فيه بمجرد أن تفتنت إلى ذلك وفي الآجال القانونية التي يضبطها القانون المنظم للطعن في القرارات الإدارية أمام المحكمة ولا يمكن الاحتجاج عليها بأي تراتب أو قوانين أخرى لعدم انطباقها على صورة الحال. كما أنه وخلافا لما دفعت به الإدارة فإن الشركة البلجيكية للقروض العقارية لم يقع أبدا تصنيفها وهي قائمة الذات ويبدو أن الوزارة قامت بالخلط بين المدعية وشركة بلجيكية أخرى ذلك أن مؤيدات التصفية المقدمة بهذا الخصوص تتعلق بالشركة الخفية الإسم الصناعية والراعية البلجيكية جنوب أمريكا والحال أن المدعي اسمها الشركة البلجيكية العقارية للقروض وهي قائمة بالدعوى مباشرة بنفسها عن طريق محاميها ولم يقع أبدا تصنيفها وهي تباشر أمورها في بلجيكا وفي تونس بصورة عادية. وبخصوص الصبغة السكنية للعقار، فإن المدعية لم تستند إلى تلك الصبغة في تاريخ الإحالة للدولة التونسية أي 18 أفريل 2000 بل قدمت مؤيدات تفيد أن العقار له صبغة سكنية منذ الأربعينات وليس الستينات ولاحظ أن المعنية بالأمر اشترت العقار منذ سنة 1940 وقد كانت صبغته آنذاك سكنية وظل سكنيا إلى اليوم فهو مجموعة مساكن ومحلات تجارية في وسط مدينة أريانة القديمة خلف ضريح "سيدي عمار" وسط السوق البلدي أي قلب مدينة أريانة الذي كان منذ نشأة المدينة سكنيا منذ عهد الاستعمار وحتى قبل انتصاب الحماية على تونس. وأضاف أن المدعية أدلت باختبارين يثبتان الصبغة السكنية الأول يعود إلى 15 فيفري 1939 محرر بواسطة المهندس والثاني بواسطة الخبير العدلي السيد عبد العزيز نبيبة كما أدلت بمجموعة عقود كراء تعود تواريخها إلى سنة 1946 و 1963 و 1964. وهي لم

تكن تدفع أبدا الأداء الفلاحي على العقار وما على الإدارة سوى أن تقدم حجة من دفاتر الجباية والأداءات تفيد أن المدعية مرسمة بها وكانت تدفع الأداء الفلاحي. علما بأن فترة الستينيات هي فترة التعاضد في الجمهورية التونسية وأن الأراضي الفلاحية تم ضمها للتعاضديات الفلاحية وأحيلت إلى ديوان احياء أراض وادي مجردة وبالتالي فلو كان العقار موضوع النزاع فلاحيا لتم ضمه للتعاضديات الفلاحية وللديوان المذكور. وطلب نائب المدعية إجراء توجه على العين أو الإذن باختبار يشخص العقار للتثبت من الصبغة السكنية لعقار التداعي.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 8 أفريل 2010 والذي دفع من خلاله بأنه انتهى إلى علم الإدارة بعد التثبت من الوثائق المودعة بالسجل العقاري للرسم عدد 24606/83467 العدد 76 المجلد 132 أنه تم تنقيح القانون الأساسي للشركة البلجيكية للقروض العقارية بالتمديد في مدة نشاطها عدة مرات عند تنقيح الفصل 4 من القانون الأساسي كما تضمنت نفس الوثيقة الإشارة إلى أسماء المساهمين في الشركة وعددهم 8 مع ذكر نسبة المساهمة في رأس المال وعدد الأسهم. وبالتثبت في المساهمين في رأس مال الشركة يتضح أنه يوجد من بينهم الشركة الصناعية والرعية جنوب أمريكا بوصفها ثاني أهم المساهمين في رأس المال والتي وقع حلها وأضاف أن المدعية لم تدل بما يفيد استمرار الشركة في النشاط باعتبار أن نسخة مضمون السجل التجاري ونسخة الإشهار بالرائد الرسمي تشيران إلى القانون الأساسي للشركة في صياغته الأصلية وغير المنقحة مما يشكل قرينة على انقضاء مدة الشركة، علما بأنه وبالرجوع إلى مجلة الشركات البلجيكية، بوصفها القانون المنطبق على المدعية، ضرورة أن المكتب الذي يمثل المدعي بالبلاد التونسية عبارة عن وكالة لا غير حسب ما يتضح من النظام الأساسي للشركة ومن ملخص الإشارات المقدمة بسعي من المدعي بالعنوان الثالث منها يتضح أن الشركة تنقضي بعدة وسائل من بينها انقضاء المدة التي تم التعاقد بشأها فيما نص الفصل 40 بصورة استثنائية على أن استمرار الشركة في النشاط مرهون بوجود اتفاق كتابي بين الشركاء وما على المدعية إلا تقديم ما يفيد تمديد مدة نشاطها بصورة قانونية كما يبقى الإشكال مطروحا بالنسبة للحل الواجب اعتماده عند انحلال إحدى الشركات المتكونة من ذوات معنوية بانحلال إحداها ذلك أن الفصل 867 من نفس القانون وعند تعرضه لانقضاء تجمع الشركات اعتبر حل إحدى الشركات المساهمة في رأس المال موجبا لحلّ تجمع الشركات.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب الشركة بتاريخ 10 ماي 2010 والذي تمسك من خلاله بأن العقار موضوع التداعي يكتسي صبغة سكنية تجارية ذلك أنه يوجد وسط سوق مدينة أريانة خلف ضريح الولي سيدي عمار وهي أقدم نقطة سكنية عمرانية في مدينة أريانة. أما بخصوص دفع الجهة المدعى عليها بانحلال

الشركة المدعية واحتياطيا بالتحليل احدى الشركات الرئيسية المساهمة في رأس مالها مستندا في ذلك إلى قانون دولة أجنبية ، فقد تناست الادارة أنه ليس من اختصاصها تفسير أو تأويل قانون دولة أخرى وأن تأويل أو تفسير قانون دولة أجنبية يتم بواسطة محاكمها وأجهزتها احتراما لمبدأ السيادة لكل دولة . مضيفا أنه جرى العمل عند تطبيق المحاكم التونسية أو الادارات التونسية لقانون دولة أجنبية الادلاء بشهادة عرفية صادرة عن الممثل الرسمي للدولة الأجنبية تبين كيفية تأويل وتطبيق قانونها وبالتالي فقد كان على الإدارة اللجوء إلى السفارة البلجيكية للحصول على شهادة عرفية تبين كيفية تأويل النصوص التي تعرض عليها مضيفا أن التحليل احدى الشركات المساهمة في شركة خفية الاسم لا يؤدي في كل البلدان إلى حل الشركة الخفية الاسم و أن الشركة الصناعية والرعية جنوب أمريكا تم حلها لكنها إلى اليوم بصدد التصفية وبالتالي فان مصفيها يحل محلها في مسك الأسهم بالشركة المدعية ملاحظا أن الشركة المدعية لم تنحل وهي قائمة الذات تمارس نشاطها بصورة عادية ومستمرة مثلما يثبتته محضر جلسة عامة للشركة منعقدة يوم 29 أفريل 2008 مصدق لدى القنصلية التونسية ببروكسال مترجم للعربية ومسجل بالقباضة المالية بتونس يؤكد أن الشركة تعمل ولها وجود وهو مضمون أعد للنشر بالجريدة الرسمية البلجيكية والشهادة العرفية الصادرة عن السفارة البلجيكية بتاريخ 24 جويلية 2007 والذي تصرح من خلاله بأن كل ما ينشر بالنيوتور البلجيكي يكتسب قيمة قانونية عند نشره ويعارض به الغير. كما أشار نائب المدعية إلى أن القانون الأساسي لمنوبته تم تحيينه في 30 نوفمبر 2000 وقد تضمن في فصله الرابع أن مدة الشركة حددت لمدة غير محددة .

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 7 لسنة 2008 المؤرخ في 13 فيفري 2008.

ومن المرسوم عدد 14 لسنة 1961 المؤرخ في 30 أوت 1961 والمتعلق ببيان شروط مباشرة بعض أنواع من النشاط التجاري مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 84 لسنة 1985 المؤرخ في 11 أوت 1985.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 22 أكتوبر 2010 وبها تم الاستماع إلى المستشارة المقررة ٣ في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي وحضرت الأستاذة في حق زميلها الأستاذ ولاحظت أن الشركة المدعية موجودة ولم تنته مدتها

مثلا يفيد القانون الأساسي للشركة المظروف بالملف وبطاقة تاجر الصالحة لمدة سنة ابتداء من 16 سبتمبر 2010، كما لاحظت أن العقار سكني منذ الأربعينات وهو كائن وسط مدينة أريانة ولا أثر لمناطق خضراء به وطالبت على هذا الأساس بإلغاء القرار المنتقد واحتياطيا التوجه على عين المكان للوقوف على طبيعة العقار . وحضر ممثل المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك بالتقارير السابقة.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 26 نوفمبر 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

عن الدفع المتعلق بانعدام الصفة في القيام:

حيث دفعت الجهة المدعى عليها بعدم توفر المدعية على الصفة في القيام لكونها شركة محددة المدة طبقا لنظامها الأساسي وأن نشاطها انتهى منذ سنة 1983 مضيئة أنه وبالرغم من تعيين مجلس تصفية وتحديد مهامه على اثر حل الشركة، إلا أن هذه الأخيرة تخلفت عن تقديم ما يفيد إمضاء التوكيل على الخصام من مصفيين على الأقل والحال أن الجلسة العامة اشترطت أن تكون جميع أعمال الإدارة التي من شأنها أن تؤثر في مصالح الشركة، باستثناء التواكيل الخاصة الممنوحة لأحد أفراد المجلس، ممضاة على الأقل من عضوين اثنين من مجلس التصفية. كما أن الشركة المدعية لا تتوفر على الصفة في القيام لأنه لم يعد لها أي وجود قانوني لانحلالها بانحلال أحد المساهمين في رأس مالها، وهي الشركة الصناعية والرعية جنوب أمريكا طبقا لأحكام الفصل 867 من القانون البلجيكي.

وحيث وخلافا لما دفعت به الجهة المدعى عليها من أن الشركة المدعية هي محددة المدة وأن نشاطها انتهى منذ فترة، فقد ثبت بالرجوع إلى النظام الأساسي لهذه الأخيرة و إلى نسخة الإشهار المتعلقة بتكوينها أنها شركة غير محددة المدة، الأمر الذي يتجه معه تجاوز الدفع من هذه الناحية.

وحيث وبخصوص ما دفعت به الجهة المدعى من أن الشركة المدعية حلت وتمت تصفيتها وأنه كان يجب تمثيلها من قبل مصفيين اثنين بموجب توكيل على الخصام مثلما اقتضت ذلك الجلسة العامة المنعقدة بخصوص

تصفيته، فيتضح بالتمعن في الوثائق المدلى بها من الجهة المدعى عليها وخاصة منها محضر الجلسة العامة المنعقدة بهذا الخصوص، أن الشركة التي وقع الاتفاق على حلها توجد بنفس المنطقة التي توجد بها الشركة المدعية الا أنها تحمل اسما مختلفا هو

عوضا عن "

كما أن رقم تسجيلها بالسجل التجاري البلجيكي هو (2268) وهو رقم مختلف عن رقم تسجيل الشركة المدعية (2676) ، مما يتجه معه ردّ هذا الدفع من هذه الناحية أيضا.

وحيث وبخصوص ما دفعت به الجهة المدعى عليها من أن الشركة المدعية انقضت قانونا بموجب حلّ احد شركائها المساهمين في رأسمالها، فلئن ثبت من مؤيدات الدعوى أن أحد شركاء المدعية وهي الشركة الصناعية والرعية جنوب أمريكا وقع حلّها ، الا أن ذلك لا يؤدي آليا إلى حلّ الشركة المعنية ضرورة أن الفصل 4 من النظام الأساسي للشركة المدعية اقتضى أن حلّ الشركة لا يتم إلا بموجب قرار تتخذه الجلسة العامة أو استثنائيا بصورة قضائية، الأمر الذي لم تثبته الجهة المدعى عليها في صورة الحال.

وحيث فضلا عن ذلك، فقد اشترط الفصل 4 من المرسوم عدد 14 لسنة 1961 المؤرخ في 30 أوت 1961 والمتعلق ببيان شروط مباشرة بعض أنواع من النشاط التجاري، على الأشخاص الماديين أو المعنويين الذين ليست لهم الجنسية التونسية الحصول على بطاقة تاجر لتعاطي نشاطهم التجاري.

وحيث أدلى نائب المدعية بهذا الخصوص بما يفيد تحصيل منوبته على بطاقة تاجر بصفة منتظمة من وزارة الصناعة والتجارة وبمضمون من السجل التجاري صادر عن وزير العدل وحقوق الإنسان بتاريخ 4 فيفري 2006 يثبت أن منوبته مسجلة بالسجل التجاري كما أدلى بنسخ من الرائد الرسمي للبلاد التونسية آخرها بتاريخ 20 جانفي 2006 تفيد قيام منوبته بإشهارات قانونية بتونس.

وحيث ترتب على ما سبق وطالما ثبت من أوراق الملف أن المدعية متحصلة على بطاقة تاجر وأنها تتعاطى وفقا لذلك نشاطها التجاري ، فهي تتوفر بالتالي على كامل الصفة في القيام بالدعوى و تعين لذلك رد دفع الجهة المدعى عليها بهذا الخصوص.

عن الدفع المتعلق بالقيام خارج الآجال:

حيث دفعت الجهة المدعى عليها بأنها لئن لم تتمكن من إعلام المدعية بالقرار المطعون فيه لكون هذه الأخيرة غيرت مقرها بالخارج لأكثر من مرة و و تخلفت عن تعيين مقر لها بتونس العاصمة ، فقد تولت إدراج قرار الإحالة بالرسم العقاري 24606/83467 أريانة بيومية 18 أفريل 2006 ، الأمر الذي كان معه على المدعية مباشرة الطعن فيه من تاريخ إدراجه بالرسم العقاري ضرورة أن عقار النزاع هو عقار مسجل وإن الإدراج بالسجل العيني وسيلة تكفي بنفسها لإعلام أصحاب الحقوق العينية ضرورة فضلا عن أن جميع الوثائق المسوكة من إدارة الملكية العقارية تكتسي صبغة الحجّة الرسمية مما يجعل قيام العارضة خارج أجل الشهرين المستوجبين لنشر دعوى تجاوز السلطة من تاريخ صدور القرار المطعون فيه.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن الترسيم بدفتر الملكية العقارية لا يعد وسيلة إعلام بالقرارات الادارية التي قد تكون لها علاقة بالحقوق المرسمة ضرورة أن نية المشرع قد انصرفت نحو تعيين طريقة مخصوصة للإعلام بالقرارات المتعلقة بتطبيق قانون التأميم من خلال إعلام المالكين بصورة شخصية ومباشرة بتلك القرارات وفقا لما اقتضاه الفصل 4 من القانون عدد 5 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس من أنه : " يقع تسليم الأراضي الفلاحية المنصوص عليها بالفصل الثالث المتقدم على إثر إعلام المالك المعني بالأمر بقرار كاتب الدولة للفلاحة بشأن تطبيق هذا القانون على الأراضي الفلاحية الراجعة للمالك المذكور ويقع هذا الإعلام إلى مقر إدارة الشركة بتونس العاصمة أو إلى مقر أهم ضيعة أو إلى مقر المالك".

وحيث أقرت الجهة المدعى عليها بنفسها بأنها لم تتول إعلام المدعية إعلاما كاملا ومباشرا بالقرار المنتقد على نحو ما سلف بيانه.

وحيث فضلا عن ذلك ، فلئن ثبت من المكتوب الموجه من المدير الجهوي للملكية العقارية بأريانة إلى نائب المدعية والصادر عن ادارة الملكية العقارية بتاريخ 14 نوفمبر 2007 ، بخصوص طلب الشركة التشطيب على ترسيم عقار التداعي ، أنه تم اعلامها بأن ترسيم احالة العقار تم بالاستناد إلى عقار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية عدد (111-55/51 ح / س) المؤرخ في 28 جانفي 1998 ، الا أنه لا شيء يفيد تاريخ استلام نائب المدعية لذلك المكتوب علما بأنه وحتى على فرض احتساب تاريخ اصدار ذلك المكتوب في 14 نوفمبر 2007 ،

يبقى قيام المدعية بدعواها في 6 ديسمبر 2007 حاصلا داخل أجل الشهرين المنصوص عليه بالفصل 37 من قانون المحكمة الادارية وتعين لذلك تجاوز هذا الدفع.

عن المطعن المتعلق بعدم صحة السند الواقعي والقانوني للقرار المطعون فيه:

حيث تمسك نائب المدعية بأن العقار موضوع النزاع ليس عقارا فلاحيا إذ يحتوي على بناءات سكنية وتجارية ويقع وسط مدينة أريانة وعلى وجه التحديد قرب سوق أريانة بنهج سيدي بوسعيد وهو مبني ومكتسب منذ سنة 1940.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأنه، ولئن تمسكت المدعية بالصبغة السكنية لعقار النزاع في تاريخ الإحالة بالاستناد لوجوده في منطقة سكنية وسط مدينة أريانة، فقد استقر فقه قضاء المحكمة على اعتماد الصبغة الفلاحية للعقار في تاريخ قانون التأميم. وباعتبار أن المدعية تخلفت عن تقديم ما يفيد دفعها للأداء البلدي في تاريخ 12 ماي 1964 فذلك يجعل من عقار النزاع خاضعا لأحكام الفصل 3 من القانون عدد 71 لسنة 1962 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلق باحداث الأداء الفلاحي والذي أعفى من الأداء المنتجات المفصلة من بساتين التزهة التابعة للمحل الشخصي للسكنى والتي لا تتجاوز مساحتها 1000 م م، مما يعني بقراءة عكسية أن العقارات التي تتجاوز مساحتها 1000 م م، بما في ذلك عقار النزاع، تعد من العقارات الفلاحية وتخضع للأداء الفلاحي.

وحيث نص الفصل الأول من القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس أنه: " ابتداء من صدور هذا القانون، لا يمكن أن يملك الأراضي الصالحة للفلاحة إلا الأفراد من ذوي الجنسية التونسية".

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على أن الإحالة على ملك الدولة الخاص لا تكون شرعية إلا بتوفر ركنين وهما الجنسية الأجنبية للمالك والصبغة الفلاحية للعقار عند اتخاذ قرار الإحالة لا عند صدور قانون 12 ماي 1964.

وحيث تتولى المحكمة استخلاص الصبغة الفلاحية للعقارات المحالة إلى ملك الدولة الخاص وفقا للمعايير المنصوص عليها بالفصل الأول من القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية

الأراضي الفلاحية ألا وهي أن تكون لتلك العقارات طاقات طبيعية ومناخية وقع تخصيصها لإنتاج فلاحى أو غابى أو التى يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التى وقع ترتيبها كأراضي فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية والسياحية والصناعية

وحيث لئن دفعت الجهة المدعى عليها بالصبغة الفلاحية للعقار موضوع النزاع إلا أنها لم تدل بما يفيد تلك الصبغة رغم مطالبتها بذلك من طرف المحكمة مكتفية بالإشارة إلى أن عدم دفع المدعية للأداء البلدى على القيمة الكرائية فى تاريخ 12 ماي 1964 يجعل من عقار النزاع خاضعا لأحكام الفصل 3 من القانون عدد 71 لسنة 1962 المؤرخ فى 31 ديسمبر 1962 المتعلق بإحداث الأداء الفلاحى وبالتالى عقارا ذو صبغة فلاحية.

وحيث أن استناد الجهة المدعى عليها إلى أحكام القانون عدد 71 المؤرخ فى 31 ديسمبر 1962 المتعلق بإحداث للأداء الفلاحى فى غير طريقه طالما أن أحكامه تكتسى صبغة جبائية بحتة وليس من شأنها بالتالى اثبات الصبغة الفلاحية لعقار التداعى.

وحيث فضلا عن ذلك فقد أدلت المدعية بوصولات خلاص الأداء البلدى بالنسبة للفترات التى سبقت صدور قرار الإحالة فى 1998 والفترات التى تلتها 1972 و 1974 و 1976 و 1979 و 2001 ، مما يستنتج منه أن المعنية بالأمر تولت خلاص المعلوم البلدى فى تاريخ الإحالة.

وحيث وبغض النظر عن ذلك، فقد ثبت من أوراق الملف وخاصة من الرسم العقارى عدد 83467 المتعلق بالعقار موضوع النزاع ومن تقرير الاختبار المدلى به من المدعية والواقع إعداده من قبل الخبير عبد العزيز نبيبة أن عقار التداعى هو عبارة عن قطعة أرض مبنية بها مساكن متلاصقة ذات طابق أرضى تم أحداثها فى نطاق تقسم عمرانى وسكنى من مدينة اريانة كما أن البناء المقام عليها سكنى وقدم يرجع بناؤه إلى سنة 1935 ، وهو بناء مرتب لى بلدية اريانة كمنطقة سكنية مهيأة بها جميع المرافق العمرانية من ماء وكهرباء وتطهير وهاتف وغيره كما يحيط بها نهج مرقمة ومهيكله منذ نشأة مدينة اريانة كمدينة صغيرة.

وحيث طالما لم تثبت الصبغة الفلاحية للعقار موضوع النزاع سواء كان ذلك فى تاريخ صدور قرار الإحالة أو حتى زمن صدور قانون التأميم وأن الجهة المدعى عليها لم تدحض ما جاء بتلك الحجج والحال أن عبء الإثبات محمول عليها طبق ما يستروح من التشريع المتعلق بتأميم الأراضي الفلاحية، يتعين قبول المطعن المائل من هذه الناحية كإلغاء القرار المطعون فيه على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على الدولة .

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة برئاسة السيد العادل بن حسن وعضوية المستشارين السيد

السيد والسيدة نج

وتلي علنا بجلسة يوم 26 نوفمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة سامية سالمى.

المستشارة المقررة



سم الت

الرئيس



العادل بن حسن

الكاتب العام للمكتب الإداري
الإضاء: هتباغ المرزوق بيبي