

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد 1/18447

تاريخ الحكم: 24 جوان 2011

حكم ابتدائي

2012

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي بين:

المدعى:

، عنوانه

من جهة،

والمدعى عليه: وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 29 أوت 2008 تحت عدد 1/18447 والمتضمنة أنه تم إسناده منذ نهاية الستينات المقسم الفلاحي عدد 156 موضوع الرسم العقاري عدد 130137 الكائن . وبتاريخ 13 ديسمبر 1994 تولى الإمضاء لدى بلدية بترت على عقد البيع المسلم له من الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية كما بادر بدفع أقساط من الثمن المتفق عليه دون إتمام إجراءات البيع النهائي، الأمر الذي حدا به إلى رفع دعوى الحال قصد تسوية وضعيته العقارية.

وبعد الإطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الوارد على كتابة المحكمة في 1 أبريل 2009 والذي دفع فيه برفض الدعوى شكلا لمخالفتها أحكام الفصل 36 (جديد) من قانون المحكمة

الإدارية استنادا إلى أن المدعي لم يبين الجهة الإدارية المعنية بالتزاع ولم يحدّد طلباته بدقّة ولم يرفق عريضة دعواه بنسخة من القرار المطلوب إلغاؤه. كما لاحظ أن طلب العارض الرامي إلى إبرام عقد البيع النهائي لفائدته في خصوص المقسم المسند له يندرج في إطار الدعاوى الحقوقية أو القضاء الكامل الأمر الذي يستوجب إنابة محام لقبولها شكلا طبقا لأحكام الفصل 35 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية مع وجوبية توجيهها ضدّ المكلف العام بتزاعات الدولة وإلا عدّت باطلة، إلاّ أنّه وبالرجوع إلى عريضة الدعوى يتّضح أنّها حرّرت من قبل القائم بها ودون احترام مقتضيات الفصل الأول من القانون عدد 13 لسنة 1988 المؤرخ في 7 مارس 1988 والمتعلّق بتمثيل الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية والمؤسسات الخاضعة لإشراف الدولة لدى سائر المحاكم، الأمر الذي يجعلها باطلة لمخالفتها إجراء أساسيا. وبصفة احتياطية، تمسّك من حيث الأصل، بمخالفة أحكام الفصل 7 من القانون عدد 53 لسنة 1974 المؤرخ في 10 جوان 1974 والمتعلّق بشهادة الحوز استنادا إلى أنّه من الثابت أن شهادة الإسناد الصادرة عن وزير الفلاحة سند القيام لا تحوّل للمتفع بها أيّ حقّ عقّاري أو عيني وما غاية نسليهما إلاّ لتيسير حصوله على قروض بنكية ممّا يتجه معه رفض الدعوى من هذه الناحية، ومن ناحية أخرى، لاحظ أنّ عملية التفويت في العقّارات الفلاحية الراجعة للدولة باعتبارها مالا خاصا تخضع حاليا لمقتضيات القانون عدد 21 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلّق بالعقّارات الدولية الفلاحية وخاصة أحكام الفصلين 17 و18 منه المتعلقين بشروط وإجراءات تسوية وضعيات المستغلّين بصفة قانونية لعقّارات دولية فلاحية ومن ثمة فإنّ التسوية لا يمكن أن تتمّ إلاّ في إطار هذا القانون. ولا يجوز قانونا إلزام الإدارة باتّخاذ قرار في التفويت أو في إتمام البيع وفق ما جاء بعريضة الدعوى لأنّ ذلك يعدّ بمثابة إعطاء أوامر للإدارة عند تسيير ملكها الخاص فضلا عن أن التعاقد بالنسبة إليها هو خيار بيدها ولا شيء يجبرها على اتّباع هذا الإجراء لتصرف شؤونها فضلا عن أنّ المشرّع التونسي قد أحاط عملية التسوية المنصوص عليها بعدد الإجراءات اقتضتها أحكام الفصل 18 من نفس القانون تتمثّل خاصة في إعداد قوائم المتفعين بالتسوية عن طريق البيع من طرف لجان استشارية جهوية وتراجع من طرف لجنة استشارية وطنية وتضبط تلك القوائم وأثمان هذه العقّارات من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وأملاك الدولة ويصادق عليها بأمر. كما أنّه لا يستقيم من الناحية القانونية إلزام الإدارة بإبرام العقد النهائي والحال أنّ العارض لم يتولّ خلاص ثمن العقّار ولم يقدّم ما يفيد عرض الثمن أو تأمينه طبق القانون على الإدارة ممّا يتجه معه رفض الدعوى من هذه الناحية أيضا. ويخلص ممّا سبق بيانه أنّه ولئن تمّ إسناد العارض عقّار التداعي في إطار القانون عدد 76 لسنة 1958 المؤرخ في 9 جويلية 1958 والمتعلّق بتنظيم ديوان إحياء وادي مجردة المنقّح بالقانون عدد 69 لسنة 1962 المؤرخ في 21 ديسمبر 1962 إلاّ أنّ ذلك لا يشكّل حجة قانونية تمكّنه من إلزام الإدارة بإبرام عقد

البيع النهائي بخصوص العقار المذكور ضرورة أن عملية قيام الإدارة ببيع مثل هذه العقارات في إطار تسوية الوضعيات القديمة لا تكون إلا في نطاق آتباع إجراءات قانونية خاصة يتعين على العارض بوصفه منتفع بالإسناد الخضوع لها واحترامها مثلما اقتضاه الفصل 2 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المشار إليه، وبالتالي فقد أضحت الدعوى والحالة ما ذكر غير وجيهة من الناحيتين الواقعية والقانونية مما يتجه معه رفضها.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جملة النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بكيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وعلى النصوص التي نقحته أو تمته.

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.

وعلى الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 والمتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها وعلى النصوص التي نقحته أو تمته.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 24 أبريل 2009، و بما تم الاستماع إلى المستشارية المقررة الآنسة أحلام الوسلافي في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، وحضر المدعي وتمسك بعريضة الدعوى وطلب إلغاء القرار المطعون فيه كما حضرت ممثلة المكلف العام بتراعات الدولة نيابة عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسكت. وإثر ذلك حجرت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 ماي 2009، وبما قرّرت المحكمة حلّ المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور التحقيق قصد إحالة تقرير الإدارة الوارد بتاريخ 1 أبريل 2009 إلى المدعي كاستكمال ما تستلزمه من إجراءات تحقيق إضافية عند الاقتضاء.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 29 أبريل 2011، والتي تمّ فيها الاستماع إلى الاستشارة المقررة الآتية أحكام الوسلاقي في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، وكما لم يحضر المدعي وبلغه الاستدعاء وحضر السيد
عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك.

وبعد الإستماع إلى مندوب دولة السيدة سنية بن عمّار في تلاوة ملحوظاتها الكتابية المظروفة نسخة منها بالملف،

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 24 جوان 2011.

و بما و بعد ان اوضحت القانونية صرح بما يلي:

من جهة تحديد القرار المطعون فيه:

حيث يروم العارض في الحقيقة والقصد إلغاء قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية القاضي برفض إبرام عقد البيع النهائي بخصوص العقار الدولي الفلاحي عدد 156 موضوع الرسم العقاري عدد 130137 الكائن

وحيث يندرج المقرر المطعون فيه في قضية الحال ضمن فئة المقررات الإدارية الانفرادية الصادرة بمناسبة علاقة تعاقدية والمنفصلة عنها والتي استقرّ عمل هذه المحكمة على أنّ اختصاصها بالنظر فيها بالإلغاء معقود لقاضي تجاوز السلطة.

وحيث أنّ النظر في شرعية قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية القاضي برفض التعاقد مع المدعي لا يتعدّى الإقرار باختصاص هذه المحكمة بالنظر في شرعية قرار إداري، وهو ما يدخل في صميم دور قاضي تجاوز السلطة.

وحيث علاوة على ما تقدّم، فإنّ إلغاء القرار القاضي برفض التعاقد مع العارض يؤنّس، إن حمل الإدارة على إعادة النظر في مطلبه الرامي إلى التعاقد معها بخصوص قطعة الأرض المتنازع بشأنها ضوء الشروط القانونية والترتيبية المتوفرة في جانبه، وهو ما يدخل في نطاق رقابة مشروعية القرارات الإدارية.

من جهة الشكل:

حيث قدّمت الدّعى في ميعادها القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة واستوفت جميع شروطها الشكلية الجوهرية، لذا فقد تعيّن قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث تمّ هدف الدّعى الرّاهنة إلى إلغاء قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية القاضي برفض تسوية الوضعية العقارية للعارض وذلك بإبرام عقد البيع النهائي بشأن عقار التداعي المحدّد بالطّالع.

وحيث تبين بتفحص وثائق الملفّ أنّ الإدارة أسندت للعارض العقار الدولي الفلاحي موضوع الرسم العقاري عدد 130137 المعروف الكائن بمعمدية من ولاية ، كما ثبت بأنّه بادر بخلاص الأقساط من الثمن المتفق عليه مثلما يتبين من الوصل المسلم من ديوان الأراضي الدولية تحت عدد 11750 بتاريخ 22 فيفري 1990.

وحيث نصّ الفصل 2 من القانون عدد 21 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلّق بالعقارات الدولية الفلاحية على أنّه " لا يمكن التفويت في العقارات الدولية الفلاحية إلاّ في حالات التسوية والمعاوضة المنصوص عليها بالبابين الثالث والرابع من هذا القانون".

وحيث نصّ الفصل 17 من القانون عدد 21 سابق الذكر على ما يلي: " يتمّ البيع بالمراكنة لتسوية وضعية المستغلّين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلّق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية والمتفعين بالإسناد طبقاً للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلّق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية الفلاحية..."، في حين اقتضى الفصل 18 من نفس القانون أن " تعدّ قوائم المعنيين بتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية عن طريق البيع بالمراكنة من طرف لجان استشارية جهوية وتراجع هذه القوائم من طرف لجنة وطنية استشارية..."، أمّا الفصل 19 منه فقد نصّ على أنّه: " يضبط بأمر تركيب اللجنة الوطنية واللجان الجهوية المذكورة في الفصل 18 من هذا القانون وكيفية سيرها".

وحيث أنّه من الثابت أنّ السلطة التنفيذية لم تبادر إلى تاريخ الفصل في الدّعى الماثلة إلى إصدار النصوص التطبيقية التي عهد لها المشرّع بوجود اتخاذها بمقتضى الفصل 19 المذكور أعلاه والمتعلّقة ببعث

اللجان الاستشارية الجهوية واللجنة الاستشارية الوطنية الموكل لها إعداد ومراجعة قائمة المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية والمعنيين بالتسوية عن طريق البيع بالمراكنة المنصوص عليها بالفصل 17 آنف الذكر.

وحيث أنه من المتواتر عليه فقها وقضاء أنه إذا ما أحجمت السلطة التنفيذية عن اتخاذ النصوص الترتيبية المعهود لها بسلطة اتخاذها والكفيلة بتطبيق ما صدر عن المشرع من قوانين ضابطة لوضعيات محدّدة، فإن تلك الوضعيات تظلّ محكومة بمقتضيات التشريع السابق في حدود ما اقتضته من بنود تنفيذية وذلك إلى حين صدور النصوص الترتيبية الجديدة، وهو ما يفضي في صورة الحال إلى اعتبار أنه لا مجال أمام الإدارة للتدرّع بعدم بعث اللجان المشار إليها أعلاه لرفض تسوية الوضعية العقارية لأرض المدعي وذلك بإبرام عقد بيع عقار التداعي بالمراكنة طالما أن إنجاز هذه العملية ممكن في ظلّ النصوص الترتيبية السابقة.

وحيث على هدي ما سبق بسطه، يكون قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية القاضي برفض تسوية وضعية المدعي العقارية، وذلك بإبرام عقد البيع النهائي بشأن عقار التداعي في غير طريقه، الأمر الذي يجعله عرضة للإلغاء.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائياً:

- أولاً: بقبول الدّعوى شكلاً وأصلاً وإلغاء القرار المطعون فيه.
- ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على الدولة.
- ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة المتركبة من رئيسها بالنيابة السيّد مراد بن الحاج علي وعضويها المستشارين السيّد مراد بن مولّي والسيّدة سمية قنبرة.

وتلي علنا بجلسة يوم 24 جوان 2011 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة سامية سالمى.

القاضية المقررة



أحلام الوسلاطي

الرئيس

مراد بن الحاج علي