الجمهوريّة التونسيّة
مجلس الدولة
المحكمة الإداريّة
القضيّة عدد: 1/19547
تاريخ الحكم: 30 أفريل 2013

الحمد لله،

حكم إبتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإبتدائية الثالثة عشر بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعين:

من جهة،

والمدّعى عليهما:

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدّعوى المقدّمة من الأستاذة نيابة عن المدّعين المذكورين أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 20 ماي 2009 تحت عدد 1/19547، طعنا بالإلغاء في القرار المشترك الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة والموارد المائية على التوالي في 27 جويلية 1995 و28 أوت 1995 تحت عدد 7/154/ق والقاضي بإسقاط حق مورث المدعين في كامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد 110244.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية والتي تفيد أنّه إستقر على ملك مورث المدعين جميع العقار المسمى "صنهاجة 1" الذي يمسح 15 هكتار و67 آر والكائن ولاية منوبة موضوع الرسم العقاري عدد 110244، والذي انجرّ له بمقتضى عقد البيع المبرم بينه وبين ديوان إحياء وادي مجردة، إلاّ أنّه صدر ضده قرار مشترك عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير

الفلاحة والموارد المائية مؤرخ على التوالي في 27 جويلية 1995 و28 أوت 1995 يقضي بإسقاط حقّه في ذلك العقار، تمّ ترسيمه بالسجل العقاري بتاريخ 14 أكتوبر 1995، الأمر الذي دفعهم للقيام بدعوى الحال طالبين إلغاء قرار إسقاط الحق المذكور لخرقه للإجراءات المستوجبة قانونا، باعتبار أنّ الجهة المدعى عليها لم توجه إلى مورثهم تنبيها قصد تلافي المخالفات المنسوبة إليه ولم تعلمهم بالقرار المنتقد، ولخرقه للقانون، ضرورة أنّه لم يصدر عن مورثهم أي تصرف مخالف للشروط المضمنة بعقد البيع من شأنه أن يبرر اتخاذ ذلك القرار.

وبعد الإطّلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية في الردّ على عريضة الدّعوى الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 29 جويلية 2009 والذي دفعت فيه برفض الدّعوى شكلا لمخالفتها مقتضيات الفصل 37 من قانون المحكمة الإدارية، ضرورة أنّه تم إعلام مورث المدعين المرحوم العروسي اليزيدي بقرار إسقاط حقه في قطعة الأرض محل النزاع بموجب محضر البحث الإداري عدد 8343 المؤرخ في 18 أكتوبر 1996 المحرّر من قبل أعوان مركز الحرس الوطني بوادي الليل، والذي اعترف خلاله بحصول علمه بفحوى ذلك القرار وبأنّه تعمد الإخلال بالشروط الفسخية المضمّنة بعقد البيع وبالتشريع المتعلّق بالتفويت في الأراضي الدولية الفلاحية من خلال تفريطه للغير في العقار المسند له، وتمّ تنفيذ القرار المطعون فيه بمقتضى المحضر المؤرخ في 5 جويلية 2000.

وبعد الإطلاع على المذكّرة، في الردّ على عريضة الدعوى، المدلى بها من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 8 أوت 2009 والمتضمنة طلب رفض الدعوى شكلا لرفعها خارج الآجال القانونية ضرورة أنّه ثابت من محضر تنفيذ قرار إسقاط الحق المؤرخ في 5 جويلية 2000 أنّ عمدة وادي الليل ورئيس مركز الحرس الوطني بوادي الليل وممثل المركب الفلاحي ببرج العامري ورئيس دائرة الشؤون العقارية بأريانة وممثل دائرة الشؤون العقارية بأريانة توجهوا إلى العقار محل النزاع، الذي يقيم به المدعون حسب عريضة دعواهم، وقاموا بالطواف به قبل تنفيذ القرار المطعون فيه ، ممّا يؤكد حصول علمهم اليقيني بالقرار المنتقد. كما أنّ قيامهم بتاريخ 20 ماي 2009 مخالف لأحكام الفصل 37 من قانون المحكمة الإدارية باعتبار أنّه تمّ ترسيم قرار إسقاط حق مورثهم بالسجل العقاري منذ 14 أكتوبر 1995، وهو ما يعدّ منطلقا لاحتساب آجال التقاضي ضرورة أنّ ذلك التسجيل يضمن إشهار مختلف العمليات والتصرفات القانونية والحقوق العينية التي تطرأ على الرسم العقاري. أمّا من ناحية الأصل، فدفع الوزير بأنّ الإدارة احترمت جميع الإجراءات القانونية المستوجبة في إسقاط الحق بأن قامت بإجراء معاينة أولى

بتاريخ 13 ديسمبر 1993 تبين لها من خلالها ارتكاب مورث المدّعين لعديد المخالفات فوجهت له في 16 فيفري 1994 إنذارا بمقتضى مكتوب مضمون الوصول تحت عدد 1690 ثم أعادت المعاينة بتاريخ 27 مارس 1995 غير أنه تبيّن لها أنّه لم يقم بأي إجراء لتفادي الإخلالات المرتكبة، مما دفعها، عملا بالواجب المحمول عليها، إلى اتخاذ القرار المنتقد، مؤكدا على مخالفة مورث المدعين للقانون بتعمده منذ أوائل سنة 1981 وخلال فترة التحجير بيع جل العقار المسند له إلى الغير دون الحصول على ترخيص في ذلك وقد تحوز المشترون بالأجزاء المبيعة وتصرفوا فيها على النحو الذي يرومونه دون مراعاة شروط التفويت في العقارات الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

وبعد الإطّلاع على المكتوب المقدّم من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 3 ديسمبر 2009 والمكتوب المقدّم من وزير الفلاحة والموارد المائية بتاريخ 5 نوفمبر 2009، والمرفقين بنسخة من القرار المشترك الصادر عنهما والمؤرخ على التوالي في 27 جويلية 1995 و28 أوت 1995 والقاضي بإسقاط حق مورث المدعين في العقار موضوع النزاع.

وبعد الإطّلاع على التقرير المقدّم من الأستاذة محامية المدّعين بتاريخ 25 جانفي 2010 والذي تمسّكت فيه بأنّ الإعلام الذي يعتدّ به في احتساب آجال التقاضي هو الإعلام الذي يحصل بالطريقة الإدارية والذي يمكّن المعني بالأمر من الإطلاع على موضوع القرار وتسلم نسخة منه بحيث لا يجوز اعتبار محضر البحث الإداري منطلقا لاحتساب آجال الطعن، وكذلك الشأن بالنسبة لتنفيذ قرار إسقاط الحق طالما ثبت أنّه تمّ في 5 جويلية 2000 أي بعد وفاة مورث منوبيها ودون حضورهم، فضلا عن أنّ الترسيم بالسجل العقاري يعدّ مجرد طريقة لإشهار الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات المسجلة لا وسيلة للإعلام بالمقررات الادارية. وأشارت إلى أنّ مدة التحجير تنطلق من تاريخ التحوز بالعقار أي سنة 1964 وتنتهي بدفع كامل ثمنه، طبق أحكام الفصل 5 من عقد البيع المبرم لفائدة مورث منوبيها، وطالما تولى هذا الأخير خلاص كامل ثمن العقار منذ 3 جانفي 1979 وتحصل على شهادة رفع اليد فإنّ عقود البيع المتمسك بها تكون مبرمة خارج فترة التحجير، كما أنّ قرار إسقاط الحق المنتقد جاء مشوبا بخرق القانون لصدوره بعد عشر سنوات من انتهاء مدة الرقابة الادارية والحال أنّ الإدارة تعدّ ملزمة قانونا بإتخاذ ذلك القرار داخل مدة التحجير أو بعد فترة وجيزة وفي آجال معقولة بالنظر إلى آثاره القانونية والمادية الخطيرة ومساسه بالحقوق المكتسبة وبالمراكز القانونية للأفراد.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدّم من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 5 أفريل 2010 والذي تمسّك فيه برفض الدعوى شكلا. وطلب إحتياطيا رفضها أصلا، بالنظر إلى أنّ العلاقة التعاقدية التي تربط مورث المدعين بالإدارة تخضع إلى مقتضيات القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970، وقد أوجب ذلك الأمر أن لا تقل مدة التحجير عن 5 سنوات، قبل أن يتمّ تنقيحه بالأمر عدد 811 لسنة 1975 في إتجاه الترفيع في تلك المدة إلى 10 سنوات، مهما كان تاريخ دفع ثمن العقار وإن تم الدفع كاملا أو على أقساط، وهو ما خالفه مورث المدعين الذي تعمد التفريط في العقار المسند له بعد فترة تقل عن ثلاث سنوات من تاريخ إبرام عقد البيع لفائدته بحيث يكون قد أخلّ بالإلتزاماته التعاقدية والقانونية المحمولة عليه وخالف الهدف من التفويت في العقارات الدولية ذات الصبغة الفلاحية، كيفما ضبطتها عقود الإسناد التي تنص صراحة على شروط إسقاط الحق فيها. ولاحظ أنّ ما تمسّك به المدعون من أنّ فترة التحجير تنطلق من تاريخ التحوز فاقد لكل سند قانوني وأنّ عدم إستجابتهم للإنذار الموجه إليهم لتدارك الاخلالات سند القرار المطعون فيه، وقيامهم بالدعوى الماثلة يعد من قبيل التمسك بخطئهم ويجعل قيامهم مردود عليهم طبق أحكام الفصل 547 من مجلة الالتزامات والعقود.

وبعد الإطلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية المؤرخ في 23 أفريل 2010 والذي تمسّك فيه بدفوعاته السابقة من جهة الشكل، وطلب رفض الدعوى أصلا ضرورة أنّ ديوان إحياء وادي مجردة سابقا فوّت لمنوّب المدعين في العقار موضوع التداعي بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 28 جويلية 1978 والمسجل بقباضة النقل العقارية والتركات بتونس بتاريخ 4 أوت 1978، وقد تبيّن من المعاينة المجراة بتاريخ 13 ديسمبر 1993 أنّه أخلّ بالتشريع المتعلق بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية بتفريطه بالبيع في أجزاء من العقار المسند له للغير دون الحصول على الترخيص الوزاري المسبق وأنّه رفض تلافي تلك المخالفات رغم التنبيه عليه بتاريخ 16 فيفري 1994 طبق ما هو ثابت من المعاينة المجراة على العقار في 27 مارس 1995، فإتخذت ضده القرار المطعون فيه والذي تولت ترسيمه بالسجل العقاري بتاريخ 14 أكتوبر 1995 ونفّذته في 5 جويلية 2000.

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

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أوّل جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 2 أفريل 2013، وبها تلت المستشارة المقررة السيدة ملخصا من تقريرها الكتابي. ولم تحضر الأستاذة وتم استدعاؤها بالطريقة القانونية، وحضر ممثل وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك بالردود الكتابية، وحضرت ممثلة وزير الفلاحة وتمسكت بالردود الكتابية.

وإثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 30 أفريل 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث ترمي الدّعوى الراهنة إلى إلغاء القرار المشترك الصّادر عن وزير الفلاحة والموارد المائيّة ووزير أملاك الدّولة والشّؤون العقاريّة المؤرخ على التوالي في 27 جويلية 1995 و28 أوت 1995 تحت عدد 7/154/ق والقاضي بإسقاط حقّ مورث المدعيز ، في كامل العقار المسمى "صنهاجة 1" الكائن بصنهاجة من معتمدية وادي الليل من ولاية منوبة موضوع الرسم العقاري عدد 110244.

وحيث دفع كلّ من وزير الفلاحة والموارد المائية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية برفض الدعوى شكلا لتقديمها خارج الآجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 37 من قانون المحكمة بمقولة أنّه تمّ إعلام مورث المدعين بالقرار المطعون فيه بموجب محضر البحث الإداري عدد 8343 المؤرخ في 18 أكتوبر 1996 المحرّر من قبل أعوان مركز الحرس الوطني بوادي الليل، وأنّ المدعين صرحوا صلب عريضتهم أنهم يقيمون بالعقار محل النزاع بما يقيم الدليل على حصول علمهم اليقيني بالقرار المطعون فيه عند تنفيذه بتاريخ 5 جويلية 2000. كما دفعا بأنّ ترسيم قرار إسقاط الحق في العقار محل النزاع بالسجل العقاري منذ 14 أكتوبر 1995 يعد إشهارا لمختلف العمليات والتصرفات القانونية والحقوق العينية التي تطرأ على رسم ذلك العقار ويكون بذلك منطلقا لإحتساب آجال التقاضي.

وحيث تمسّكت محامية المدعين، بأنّ جهة الإدارة لم تعلم منوبيها بالقرار المطعون فيه، وأنّه لا يجوز لها إعتبار محضر البحث الإداري منطلقا لعدّ آجال القيام بدعوى تجاوز السّلطة وكذلك الشأن بالنسبة لتنفيذ قرار إسقاط الحق طالما ثبت أنّ ذلك التنفيذ تمّ بعد وفاة مورث منوبيها ودون حضورهم، فضلا عن أنّ الترسيم بالسجل العقاري يعدّ مجرد طريقة لإشهار الحقوق العينية المتعلقة بالعقارات المسجلة لا وسيلة للإعلام بالمقررات الادارية.

وحيث على نحو ما تمسّكت به محامية المدعين، فإنّ الإشهار بالرسم العقاري لا يعد وسيلة إعلام بالقرارات الادارية، وعليه فإنّه لا يجوز اعتبار مورث المدعين قد علم بقرار إسقاط حقه في العقار الدولي الفلاحي من تاريخ ترسيمه بالسجل العقاري ضرورة أن التنصيص بدفاتر الملكية العقارية على القرارات الإدارية التي قد تكون لها علاقة بالحقوق المرسمة بها لا يعدو أن يكون سوى وسيلة إشهار سنها المشرع صلب مجلة الحقوق العينية بغاية الحفاظ على حقوق المنتفع بالترسيم عبر توظيفها على العقار لا غير.

وحيث بات دفع الإدارة برفض الدعوى شكلا بمقولة أنّ ترسيم القرار المطعون فيه بالسجل العقاري يكون منطلقا لإحتساب آجال التقاضي، حريا بالرفض من هذه الجهة لعدم وجاهته.

وحيث لا يمكن مجاراة محامية المدعين فيما تمسّكت به من أنّه لا يجوز مجابهة منوبيها بقرار إسقاط الحق المطعون فيه، لعدم إعلامهم به مباشرة ولعدم حضورهم أعمال تنفيذه، ضرورة أنّ العبرة في الإعلام بقرارات إسقاط الحقّ في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية ليست بالشّخص الذي صدر ضدّه باعتبار أنّ تلك القرارات تخصّ وضعيّات عينيّة لا شخصيّة وأنّ لا تأثير لشخص المعلم في حقه طالما ثبت أنّ له صفة المفوّت له الأصلي أو الشّاري منه أو ممّن حلّ محلّه أو الكاري أو المتصرّف الفعلي بأيّ صفة كانت في العقار الدّولي الفلاحي.

وحيث جاء بالفقرة الأولى من الفصل 37 من قانون المحكمة الإداريّة أن "ترفع دعاوى تجاوز السلطة في ظرف الشهرين المواليين لنشر المقررات المطعون فيها أو الإعلام بها".

وحيث استقرّ فقه قضاء المحكمة على اعتبار أنّ الإعلام الذي يعتد به في إحتساب آجال التقاضي يجب أن يستجيب لشرط الإعلام الصحيح والمتمثل في الإعلام الكامل بفحوى القرار المطعون فيه وبجميع عناصر ومكوناته ومؤداه بصورة تمكّن المعني بالأمر من تحديد مركزه القانوني والإلمام بكل ما يجب معرفته وتحسس مواطن العيب فيه وحظوظه عند الطعن فيه أمام القضاء كتمكين المعني بالأمر بنسخة منه، على أنّ الإعلام يكون كافيا في غياب تمكين المعني بالأمر من نسخة من القرار المنتقد إذا ما أدلت الإدارة بما يفيد إعلامه بفحوى القرار وأسبابه بعد صدوره في صيغته النهائية، معتبرة أنّ الإعلام

بمقتضى محضر بحث وإن لم يقترن بتسليم المدعي نسخة من القرار الصادر ضده يقوم مقام الإعلام الكافي الذي يعتد به لإحتساب آجال الطعن طالما تضمّن جميع عناصر القرار وأسبابه بما يفي بتحقيق دراية كاملة للمعني به.

وحيث ثبت بالرجوع إلى محضر البحث الإداري عدد 8343 أنّه تمّ تحريره من قبل أعوان مركز الحرس الوطني بوادي الليل بتاريخ 18 أكتوبر 1996، أي في تاريخ لاحق لصدور قرار إسقاط الحق المطعون فيه الذي يوافق على التوالي 27 جويلية 1995 و28 أوت 1995، وأنّ مورث المدّعين إعترف بحصول علمه بصدور قرار إسقاط حقه في الأرض الدولية الفلاحية وبأنّه عمد فعلا إلى التفريط في كامل العقار المسند إليه للغير وبأنّه لم يعد على ذمته منذ سنين.

وحيث ترتيبا على ذلك، فإنّ إعلام مورث المدعين بمحضر البحث المذكور يكون مستجيبا لشروط الإعلام الكافي باعتبار أنّ ذلك إعلام تمّ إثر صدور القرار المنتقد في صيغته النهائية، كما جاء متضمنا لفحوى القرار المراد إلغائه وأسبابه، الأمر الذي يتّجه معه رد ما تمسّكت به نائبة المدعين من أنّ آجال الطعن بالإلغاء في القرار تبقى مفتوحة ضرورة أنّ لا شيء بملف القضية يفيد تبليغ القرار المطعون فيه إلى منوبيها وحصول علمهم به بصورة يقينية وتسلمهم نسخة منه.

وحيث بناء على ما سبق، وطالما ثبت حصول علم مورث المدعين بقرار إسقاط حقه في العقار موضوع التداعي منذ 18 أكتوبر 1996 تاريخ تحرير محضر البحث الإداري، فإنّ إحتساب آجال القيام ينطلق من ذلك التاريخ ويكون بالتالي قيام المدعين بتاريخ 20 ماي 2009 خارج الآجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 37 المذكور أعلاه، الأمر الذي يتعيّن معه رفض الدعوى شكلا على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أوّلا: برفض الدعوى شكلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعين.

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإبتدائية الثالثة عشر بالمحكمة الإدارية برئاسة السيدة

وعضوية المستشارتين السيدة

وتلي علنا بجلسة يوم 30 أفريل 2013 بحضور كاتب الجلسة السيد

رئيسة الدائرة

المستشارة المقرّرة

كاتب الجلسة