



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضايا عدد : 121456، 121457، 121458

تاريخ الحكم : 26 مارس 2012

حكم ابتدائي

1 جوان 2013

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية السادسة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

الكائن

، محلّ مخبرتها بمكتب نائبها الأستاذ

المدّعية:

من جهة،

والمدّعى عليهما: - وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية مقرّه بمكاتبه

- وزير الفلاحة مقرّه بمكاتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذ
المذكورة أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 9 جويلية 2010 تحت عدد 121456، طعنا بالإلغاء
في القرار الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة والموارد المائية بتاريخ 28 ماي
2008 جزئيا فيما قضى به من إسقاط حقّ المدعو
موضوع الرسم العقاري عدد 97163 الكائن من ولاية

وبعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من نائب المدّعية المذكورة أعلاه والمرسّمة بكتابة
المحكمة بتاريخ 9 جويلية 2010 تحت عدد 121457، طعنا بالإلغاء في نفس القرار سالف الذكر
جزئيا فيما قضى به من إسقاط حقّ المدعو
الرسم العقاري عدد 97164 الكائن من ولاية

وبعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من نائب المدّعية المذكورة أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 9 جويلية 2010 تحت عدد 121458، طعنا بالإلغاء في ذات القرار جزئيا فيما قضى به من إسقاط حقّ المدعو

97166 الكائن من ولاية

وبعد الإطلاع على وقائع القضية والتي يستفاد منها أنّ المدّعية تولّت بتاريخ 24 ديسمبر 2008 شراء جميع العقار الكائن من ولاية والمشمّل على ثلاث قطع مسجّلة ضمن الرسوم العقارية عدد 97163 وعدد 97164 وعدد 97166 من المدعو

وذلك بمقتضى حجة عادلة لوعد بيع مبرم بتاريخ 26 مارس 1979 والذي اشتراه بدوره من ديوان إحياء أراضي حسب الكتب الخطي المؤرّخ في 7 جويلية 1970 والمتضمن لشرط مسقط للحقّ يتمثّل في عدم التفريط بالبيع في هذا العقار مدّة عشر سنوات. إلاّ أنّه وبعد انقضاء هذه المدّة ماطل المالك

في إبرام عقد البيع النهائي فاستصدرت المدّعية حكما في إتمام البيع صادرا عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 28 نوفمبر 1994 تحت عدد 1539، وقد تعزّز بالحكم الإستثنائي الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس تحت عدد 16532 بتاريخ 5 أبريل 2005 ليتأيّد بمقتضى القرار التعقيبي عدد 2006/4761 بتاريخ 30 أبريل 2007، قبل أن يتمّ الإذن بترسيم البيع بمقتضى حكم صادر عن المحكمة العقارية تحت عدد 22687 بتاريخ 19 ماي 2008 وذلك على الرغم من الدفع الذي تقدّم به المكلف العام بتراعات الدولة بخصوص رفض ذلك الترسيم. وقد أسّست المحكمة العقارية حكمها سالف الذكر على أنّ التفويت في العقار كان خارج آجال إسقاط الحقّ. إلاّ أنّ وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة والموارد المائية أصدرنا القرار موضوع الدعوى الماثلة والذي ينعي عليه نائب المدّعية مخالفة القانون.

وبعد الإطلاع على التقرير الذي أدلى به نائب المدّعية بتاريخ 2 فيفري 2011 والذي أكّد من خلاله أن قيامه ضدّ المكلف العام بتراعات الدولة في حقّ وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية يعدّ سهوا من قبله واعتبر أنّ القيام بالدعوى الماثلة يكون ضدّ وزير الفلاحة والموارد المائية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وبعد الإطلاع على التقرير الذي أدلى به وزير الفلاحة والبيئة بتاريخ 5 جويلية 2011 والذي لاحظ من خلاله أنّ المدّعية تقدّمت بثلاث قضايا طعنا في نفس قرار إسقاط الحقّ رسّمت لدى هذه المحكمة تحت عدد 121456 وعدد 121457 وعدد 121458، وطلب على هذا الأساس ضمّ هذه

القضايا لاتحادها في الأطراف والموضوع. أمّا من جهة الشكل فقد دفع برفض الدعوى شكلا لإقامتها خارج الآجال المنصوص عليها بالفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية باعتبار أنّ ترسيم العقار موضوع قرار الإسقاط بالسجل العقاري تمّ بتاريخ 12 مارس 2009 فتكون عملية الإشهار قد تمّت طبقا لأحكام الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية، وأنّ ذلك القرار تمّ تنفيذه بتاريخ 22 أكتوبر 2008 بحضور المسقط حقّه. وأمّا من جهة الأصل وبصفة احتياطية، فقد بيّن الوزير أنّ ديوان إحياء سابقا فوت بموجب عقد بيع إداري مؤرّخ في 7 جويلية 1979 في العقار موضوع الرسوم العقارية عدد 97163 وعدد 97164 وعدد 97166 لفائدة السيد

الأخير أخلّ بشروط الإسناد إذ تبين من خلال المعاينة الميدانية المجرّاة بتاريخ 15 أوت 2007 أنّه أبرم وعدا بالبيع في العقارات المذكورة لفائدة المدّعية بتاريخ 26 مارس 1979 أي قبل تاريخ إبرام عقد البيع الإداري المذكور، كما قام فيما بعد ببيع نفس هذه العقارات لفائدة السيد

حجة عادلة مؤرّخة في 14 مارس 1989 أي أثناء مدّة التحجير المحدّدة بعشر سنوات من تاريخ إبرام العقد. فتولّت الإدارة تبعا لذلك، توجيه إنذار إليه بموجب مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ تحت عدد 10919 بتاريخ 29 أكتوبر 2007 قصد مطالبته بتلافي المخالفة المرتكبة من طرفه في ظرف شهر من تاريخ بلوغه إليه، إلّا أنّ المعاينة الميدانية الثانية المشتركة المجرّاة بتاريخ 15 أبريل 2008 أثبتت أنّ الإنذار لم يأت بنتيجة فتولّت الإدارة اتخاذ القرار المطعون فيه نظرا إلى أنّ سلطتها في هذا المجال مقيدة باعتبار أنّ عقود بيع الأراضي الدولية تبرم وفق قوانين وتراتب من شأنها حماية المصلحة العامة مؤكّدا على أنّ أحكام الفصل 241 من مجلة الإلتزامات والعقود نصّ على أنّ الإلتزامات لا تسري أحكامها على المتعاقدين فقط بل تسري أيضا على ورثتهم وعلى من ترتّب له حقّ منهم.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدّعية بتاريخ 29 ديسمبر 2011 والذي تمسّك من خلاله بملاحظات الواردة بتقاريره السابقة مضيفا أنّ منوّته لم تخالف مقتضيات الفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية باعتبار أنّها رسّمت بيعها بتاريخ سابق لترسيم وزير الفلاحة والبيئة ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية لقرار الإسقاط موضوع الطعن الراهن، كما أنّ أحكام الفقرتين الأولى والثالثة من الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية لا تخصّ وضعية منوّته أو من آل منه الحقّ إليها لتعلّقها بجميع الصكوك والإتفاقات والأحكام التي أحرزت على قوّة ما اتصل به القضاء، أو الصكوك والأحكام القاضية بإحالة حقّ الإشتراك في الملكية بالحوار. أمّا من جهة الأصل فلاحظ أنّه لا يمكن معارضة منوّته بأخطاء البائع الأصلي باعتبارها حسنة النية معتبرا أنّه كان على الجهتين المدّعي عليهما التداخل أو

الإعتراض على الأحكام الصادرة لفائدة منوّبه خاصة وأنّ المكلف العام بزراعات الدولة كان على علم بذلك.

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 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه و إتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011،

وعلى الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 والمتعلّق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها، مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وخاصة الأمر عدد 388 لسنة 1984 المؤرخ في 17 أفريل 1984.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 20 فيفري 2012 وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرّر السيد محمد الهادي السهيلي في تلاوة ملخّص من التقرير الكتابي لزميله السيّد وجيه العيني، ولم تحضر المدّعية ولا نائبها الذي بلغه الإستدعاء ولم يحضر من يمثل أيّا من المدّعى عليهم وبلغهم الاستدعاء.

و إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 26 مارس 2012.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

بخصوص ضمّ القضيتين عدد 121457 وعدد 121458 إلى القضية عدد 121456:

حيث يبين من مطالعة أوراق القضايا الثلاث سالفه الذكر أنّ المدّعية تطعن بموجبها في نفس قرار إسقاط الحقّ الصادر عن وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية بتاريخ 28 ماي 2008 وذلك بالاستناد إلى مخالفة القانون.

وحيث طالما اتّحدت القضايا الثلاث في الأطراف والموضوع والسبب فقد بات من المتجه ضمّانا لحسن سير القضاء وتفاديا للتضارب بين الأحكام ضمّهما والقضاء فيها بحكم واحد.

من جهة الشكل:

حيث تولّى نائب المدّعية القيام بدعوى الحال ضدّ المكلف العام بتراعات الدولة في حقّ كلّ من وزارة الفلاحة و البيئة ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، إلّا أنّه وبمقتضى مكتوبه المدلى به بتاريخ 2 فيفري 2011 تدارك هذا الخلل أثناء مرحلة التحقيق ووجه الدعوى ضدّ كلّ من وزير الفلاحة والبيئة ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بوصفهما الجهتين المصدرتين لقرار الإسقاط موضوع النزاع، واتجه تبعا لذلك الإعراض عن التقريرين الصادرين عن المكلف العام بتراعات الدولة في حقّ كلّ منهما مع عدم اعتباره طرفا في الدعوى.

وحيث دفع وزير الفلاحة والبيئة برفض الدعوى شكلا لإقامتها خارج الآجال المنصوص عليها صلب الفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية باعتبار أنّ ترسيم العقار موضوع قرار الإسقاط بالسجل العقاري تمّ، مثلما هو ثابت بعريضة الدعوى، بتاريخ 12 مارس 2009 وأنّ هذا القرار تمّ تنفيذه بتاريخ 22 أكتوبر 2008 بحضور المسقط حقّه.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أنّه صدر ضدّ المدعو وبالتالي فإنّ المدّعية تعدّ غيرا إزاء هذا القرار وتبقى آجال الطعن فيه مفتوحة أمامها طالما لم يثبت إعلامها به مباشرة إعلاما كاملا أو حصول علمها اليقيني به.

وحيث علاوة على أنّ ترسيم عقد البيع المبرم بين المدّعية والمدعو تمّ بتاريخ 24 ديسمبر 2008 أي قبل ترسيم قرار إسقاط الحق بتاريخ 12 مارس 2009، فقد استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أنّه لا يسوغ اعتماد ترسيم القرار المطعون فيه بالسجل العقاري كمنطلق لاحتساب سريان أجل الطعن فيه ضرورة أنّ الترسيم طبقا لأحكام الفصل 373 من مجلة الحقوق العينية لا يعدّ وسيلة للإعلام بالمقرّرات الإدارية التي لها علاقة بالحقوق المرسّمة لأنّ الإعلام بالمقرّرات الإدارية يجب أن يكون مشتملا على جميع عناصر القرار المطعون فيه بما من شأنه أن يخوّل للمعني بالأمر تحديد موقفه تجاهه، الأمر الذي يتعيّن معه ردّ هذا الدفع.

وحيث، وفيما عدى ذلك، قدّمت الدعوى تمّن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية الجوهرية واتّجه على هذا الأساس قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل :

حيث يعيب نائب المدّعية على القرار المطعون فيه مخالفة القانون بمقولة أنّ منوّبته أبرمت بتاريخ 26 مارس 1979 وعدا بالبيع مع المدعو غير أنّ ملكيته للعقارات موضوع النزاع لم تنتقل إليها إلاّ بترسيمها للبيع النهائي بتاريخ 24 ديسمبر 2008 أي خارج آجال التحجير المحدّدة بعشر سنوات. وحيث دفع وزير الفلاحة والبيئة في مذكرة ردّه بأن السيد أحلّ بشروط الإسناد إذ تبين من خلال المعاينة الميدانية المجرّاة بتاريخ 15 أوت 2007 أنّه أبرم وعدا بالبيع في العقارات المذكورة لفائدة المدّعية بتاريخ 26 مارس 1979 أي قبل تاريخ إبرام عقد البيع الإداري بينه وبين ديوان إحياء أراضي الحاصل في 7 جويلية 1979، كما قام فيما بعد ببيع نفس هذه العقارات لفائدة المدعو بموجب حجة عادلة مؤرّخة في 14 مارس 1989 أي أثناء مدّة التحجير المحدّدة بعشر سنوات من تاريخ إبرام عقد التفويت مع الديوان. وحيث يستفاد من أحكام الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرّخ في 9 جوان 1970 والمتعلّق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصّة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها أنّه يتعيّن على المنتفعين بالأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية عدم التفويت في العقار المسند لهم إلاّ بمقتضى ترخيص كتابي من وزير الفلاحة وذلك طيلة مدّة التحجير القانونية المحدّدة بعشر سنوات من تاريخ عقد الإحالة، وخوّل ذات الفصل للجهة المختصة إسقاط حقّ المنتفع وجوبا في العقار في صورة عدم التقيّد بهذه المدّة. وحيث إنّ البيع الذي يقصده المشرّع بموجب الأحكام المشار إليها والذي رتب عليه سقوط الحقّ في العقار الدولي الفلاحي إنّما هو البيع البات الذي تنتقل بموجبه ملكية المبيع إلى المشتري. و حيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أنّه ولئن كان الكتب المؤرّخ في 26 مارس 1979 المبرم بين المدّعو والمدّعية والذي تحتجّ به الإدارة لا يمثّل سوى وعد بالبيع لا يترتب عنه نقل الملكية، باعتبار أنّ الوعد بالبيع هو بمثابة التزام شخصي من قبل صاحب العقار ولا يتعدّاه إلى المساس بالوضع القانوني لعقارات النزاع، ولا يجوز تبعا لذلك اعتماده كسبب لإسقاط الحقّ، فإنّ الكتب المؤرّخ في 14 مارس 1989 المبرم بينه وبين المدعو يعدّ عقد بيع نهائي وتام الشروط. وحيث طالما ثبت قيام صاحب العقار بالتفويت نهائيّا في أجزاء من العقار المسند له قبل انتهاء فترة التحجير لفائدة المدعو ، فإنّ الإدارة تكون محقّة في إسقاط حقّه في ذلك العقار، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذه الدعوى.

و لهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: بضمّ القضيتين عدد 121457 وعدد 121458 إلى القضية عدد 121456 والقضاء فيها بحكم واحد.

ثانياً: بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

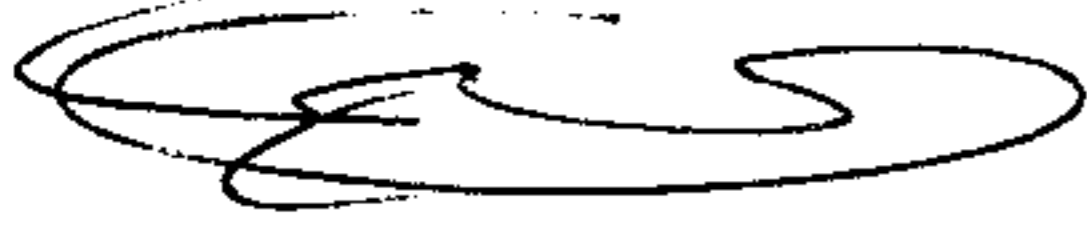
ثالثاً: بحمل المصاريف القانونية على المدّعية.

رابعاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية السادسة برئاسة السيد الطاهر العلوي وعضوية المستشارتين السيدة كريمة النفزي والآنسة أسماء الجمازي.

و تلي علنا بجلسة يوم 26 مارس 2012 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سميرة العياري .

المستشار المقرّر



وجيه العيني

الرئيس
الطاهر العلوي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإضاء: 