



حكم إستئنافي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المستأنف: وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره بمكاتبه بتونس العاصمة.

من جهة،

والمستأنف ضدهما: اله بن ا بن فر لس و بن اله بن اب بن
فر الس ، القاطنين بنهج عدد ، تونس، نائبهما الأستاذ مح بن حم
الكائن مكتبه بنهج عدد تونس. و الأستاذة من الع كائن مكتبها بنهج
عدد تونس.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من المستأنف المذكور أعلاه بتاريخ 29 أفريل
2010 والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 27863 طعنا في الحكم الابتدائي الصادر عن
الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية في القضية عدد 1/13690 بتاريخ 25 نوفمبر 2009
والقاضي ابتدائيا بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه وبحمل المصاريف القانونية
على الجهة المدّعي عليها وتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المستأنف أصدر قرارا بتاريخ
12 جانفي 1998 يقضي بنقل ملكية العقار موضوع الرسم العقاري عدد 87047 والذي يسمح

هكتار و اربعة آرات و خمسين صنتيار إلى ملك الدولة الخاص و ذلك تطبيقا لأحكام القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس الأمر الذي حدا بالمستأنف ضدّهما إلى القيام بقضية قصد إلغاء القرار المذكور تعهدت بها الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية التي أصدرت الحكم الابتدائي المبين منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المستأنف بتاريخ 29 أفريل 2010 المتضمن طلب قبول الإستئناف شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجددا برفض الدعوى أصلا استنادا إلى:

أولا: عدم الإختصاص بمقولة أنّ حقيقة الدعوى ترمي إلى التشطّيب على عملية ترسيم العقار موضوع التداعي لفائدة ملك الدولة الخاص حتى يتسنى للقائمين بها إدراج مشتراهما بدلا عنها بالإضافة إلى أنّ فقه قضاء هذه المحكمة استقر على رفض دعوى تجاوز السلطة كلما كان بإمكان الطاعن في القرار الحصول على نفس النتيجة باللجوء إلى سبيل آخر غير الإلغاء مما يكون معه الإجراء المستوجب قانونا للرجوع على الإدارة هو القيام بدعوى في التشطّيب على ذلك الترسيم أمام القضاء العدلي وليس أمام القضاء الإداري كما انه بالإطلاع على التنصيصات الواردة بالسجل العقاري يتضح ان ترسيم نقل الملكية لفائدة ملك الدولة الخاص تمّ بمجرد مطلب صادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ولا وجود تبعا لذلك لما يثبت صدور قرار إداري بالمعنى الذي استقر عليه فقه قضاء المحكمة الإدارية. وأنّ تعليل المحكمة بهذا الخصوص كان ضعيفا ولا يستند إلى أي أساس قانوني صحيح باعتبار أنه بالرجوع إلى وقائع القضية يتبين أنّ إحالة العقار موضوع النزاع إلى ملك الدولة الخاص تمّ بموجب ترسيم نقل الملكية من قبل إدارة الملكية العقارية وذلك بطلب من وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية. وأنه من خصائص القرار الإداري القابل للطعن بتجاوز السلطة أن يكون القرار تنفيذيا أي قابلا فعلا للتنفيذ فور صدوره دون حاجة لإتخاذ السلطة الإدارية أي إجراء إضافي قصد إحداث آثاره القانونية وأن يكون مستقلا في ترتيب آثاره عن بقية الإجراءات السابقة لصدوره أو اللاحقة له ممّا يطرح السؤال هل أنّ مقررات التأميم تكفي بذاتها لتحقيق الآثار القانونية المقصود بها وللإجابة عن هذا السؤال يكفي التطرق إلى كيفية تعامل إدارة الملكية العقارية مع المقررات الإدارية المتعلقة بالملكية العقارية و الآثار القانونية المنجزة عن رفض أو قبول ترسيمها بالسجل العقاري. ويقصد بالشرعية في قانون السجل العيني مطابقة الترسيمات و غيرها من

الأعمال المنوطة بعهدة إدارة الملكية العقارية لمقتضيات القانون حيث اقتضى الفصل 390 من مجلة الحقوق العينية أن لا تقع مباشرة العملية المطلوبة إلا إذا كان الحق المراد ترسيمه أو قيده احتياطيا من الحقوق التي أقرتها المجلة والتي يجب إشهارها وأن لا يتعارض الترسيم أو القيد الإحتياطي أو التشطيب المطلوب مع البيانات الواردة بالرسم العقاري وأن لا توجد في القانون ما يمنع المعنى بالأمر من التصرف في الحق الذي تمت إحالته أو انشاؤه وأن الوثائق المدلى بها تأييدا لمطلب الترسيم تبيح مباشرة العملية المطلوبة لذلك أوجب الفصل 306 من مجلة الحقوق العينية على مدير الملكية العقارية ان يباشر قبل قيامه بأية عملية جميع التحقيقات التي تقتضيها مجلة الحقوق العينية الأمر الذي يأخذ منه أن ممارسة الشرعية لا تقتصر على جانب من العمليات دون غيرها وأنه لا قيد على مدير الملكية العقارية في تلك الممارسة إذ وردت عبارة النص المذكور مطلقة وتؤخذ على إطلاقها ذلك أنه بإمكان إدارة الملكية العقارية أن ترفض إدراج مقرر التأميم بالرسم العقاري لخلل شكلي أو موضوعي كما بإمكانها مطالبة الإدارة بتقديم ما يثبت صبغة العقار الفلاحية أو الجنسية الأجنبية لمالكه الأصليين زمن صدور قانون 12 ماي 1964 مما يجعل المقرر الإداري الوحيد القابل للطعن في الصورة المعروضة هو قرار إدارة الملكية العقارية بقبول الترسيم وهو القرار الذي يسوغ للقضاء مراجعته في نطاق دعوى التشطيب الراجعة بالنظر للمحاكم المدنية. وعليه فإنه لا شيء يمنع إدارة الملكية العقارية من بسط رقابة مطلقة على المقررات الإدارية من الناحيتين الشكلية و الموضوعية عملا بنصوص مجلة الحقوق العينية التي لم تسن من الصكوك الخاضعة لتلك الرقابة المقررات الإدارية وهي رقابة ممكنة بل مفروضة بموجب الفصولين 306 و390 من مجلة الحقوق العينية إذ تسنى لإدارة الملكية العقارية في العديد من المناسبات رفض ترسيم مقررات التأميم لعدم إحترام الإدارة مبدأ تسلسل الترسيمات أو لعدم التطابق مع بيانات الرسم العقاري بشأن جنسية المالك أو صبغة العقار وهي رقابة تنفي عن المقرر الإداري الصبغة النهائية و التنفيذية. فضلا عن ذلك فإنه تطبيقا للمفعول المنشئ للترسيم فإن المقررات الإدارية القاضية بنقل الملكية المسجلة لن تحدث أي أثر قانوني ولم يتعد مرحلة التحضير لاتخاذ المقرر الإداري المنتج للأثر القانوني.

ثانيا: مخالفة أحكام الفصل 37 (جديد) بمقولة أنه خلافا للتمشي الذي انتهجته المحكمة ابتدائيا فإن مضمون أحكام الفقرة الأولى من الفصل الرابع من قانون 1964 التي استندت إليها المحكمة لا يمكن بأي حال أن يفهم على أنه يخص تعيين الطريقة المخصصة للإعلام بالقرارات الإدارية المتعلقة بتطبيق قانون التأميم ضرورة أن الإطار الذي يتزل فيه يتصل بواقعة التسليم لا غير

ذلك أنّ الأعمال الأخرى التي ليست لها علاقة بتسليم الأرض لا تعنيها ولا تلزمها هذه الطريقة المخصوص في الإعلام. كما أضاف أنه على فرض التسليم جدلا بما ارتأته محكمة البداية من أنّ طريقة الإعلام المنصوص عليها صلب الفقرة الأولى من الفصل 4 من قانون التأميم سالف الذكر هي منطبقة على نزاع الحال فإن اعتماد هذه الطريقة في الإعلام لا يفضي إلى نتيجة باعتبار أننا أمام استحالة في تطبيق هذا الإجراء نظرا لمغادرة المالكين الجانب الأصليين للعقار موضوع النزاع لأرض الوطن ولم يعد بالإمكان تبعا لذلك إعلامهما بقرار إحالة العقار إلى ملك الدولة الخاص. وأنه خلافا لما ذهب إليه محكمة البداية فإنّ شكلية إدارج نقل الملكية بالسجل العقاري باتت وسيلة الإشهار العيني المعتمدة في العقارات المسجلة منذ صدور مجلة الحقوق العينية سنة 1965 اللاحقة لصدور القانون عدد 5 لسنة 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس والتي نسخت بموجب إرساء قواعد الترسيم ومسك السجل العقاري شكلية الإشعار الإداري بقرار الإحالة التي كانت مستوجبة بالقانون المذكور. وأنّ السجل العقاري وتحديد سجل رسوم الملكية العقارية هو مجموع الصفحات العينية أو الرسوم العقارية الخاصة بكل وحدة عقارية بما يدون صلبها من بيانات تتضمن حالتها المادية والقانونية بمقتضى حكم التسجيل العقاري و ما يرد عليها من ترسيمات إدارية لاحقة ينجر عنها تغيير في المراكز القانونية ولهذا السجل حجية لدى الكافة مستمدة من قوة الترسيمات الواقعة به وسند حجيته يكمن فيما اقتضاه الفصل 354 من مجلة الحقوق العينية من إبطال رسوم الملكية القديمة وما جاء بالفصل 308 من ذات المجلة من تطهير كافة الحقوق والتكاليف العينية التي يؤذن بترسيمها فضلا عن مقتضيات الفصل 402 من مجلة الحقوق العينية التي رتبت مسؤولية الدولة عن إهمال التنصيص بسجلات الملكية العقارية على الترسيمات المطلوبة طبق القانون و عن عدم التنصيص برسوم الملكية على الترسيمات المترتبة مباشرة على الملكية و بالكشوف و الشهادات على ترسيمات موجودة . وأن وظيفة السجل العقاري في القانون التونسي هي إشهار التصرفات القانونية المتعلقة بعقار مسجل أو بحق مرسوم و يمكن الإستدلال على ذلك بجملة النصوص القانونية الواردة بمجلة الحقوق العينية كالفصل 305 في صيغته المنطبقة على وقائع قضية الحال والذي اقتضى أن كلّ حق لا يعارض به الغير إلا بترسيمه بالسجل العقاري والفصل 373 وما بعده و الذي حدّد التصرفات القانونية التي يجب إشهارها لكي يتسنى الإحتجاج بها على الغير. كما أشار على أنّ المشرع أوجب بعدة نصوص قانونية على المتعاملين على العقارات المسجلة الإطلاع بالسجل العقاري قبل أي تعامل من ذلك الفصل 377 من مجلة الحقوق العينية المتعلق بتحرر العقود

الخاضعة للتسجيل و الفقرة الثانية من الفصل 305 آنف الذكر والتي توفر حماية قانونية للغير حسن النية الذي استند في تعامله على العقار المسجل إلى بيانات السجل العقاري. وترتبا على ذلك فإنّ التسجيل بالسجل العقاري هو الوسيلة القانونية لإشهار التصرفات القانونية المتعلقة بعقار مسجل عقودا كانت أو مقررات إدارية. وأنّ التسجيل بالسجل العقاري هو أجمع وسيلة متاحة لإعلام كل من يهمله أمر العقار برجوعه إلى ملك الدولة الخاص. وقد تمّ إشهار القرار المشار إليه بتاريخ 5 أفريل 1998 في حين لم يتم الخصمان بدعوى الحال إلّا في 25 نوفمبر 2004 الأمر الذي يجعل القيام مخالفًا لأحكام الفصل 37 (جديد) آنف الذكر. كما أضاف أنّ محكمة البداية قد حادت عن نظرية العلم اليقيني بالقرار المطعون فيه ضرورة أنه بالرجوع إلى وقائع القضية كما أوردها الطاعنان صلب عريضة افتتاح الدعوى يتضح أنّهما تقدما إلى الإدارة الجهوية للملكية بين عروس بتاريخ 10 جوان 2001 قصد إدراج ما لهما من وثائق فتبين لهما أنّ العقار تمت إحالته إلى ملك الدولة الخاص بموجب القانون عدد 5 لسنة 1964 مما يعني أنّهما علما يقينيا بوجود القرار الإداري في ذلك التاريخ وكان عليهما الطعن فيه خلال الشهرين المواليين من ذلك التاريخ .

ثالثا: عن المسند المتعلق بوجاهة اعتماد تاريخ صدور قانون 12 ماي 1964 كتاريخ مرجعي لتقدير شروط إحالة العقارات الفلاحية إلى ملك الدولة الخاص بمقولة أن ما ذهبت إليه محكمة البداية من اعتماد تاريخ صدور قرار الإحالة لفحص صبغة العقار فغن التاريخ المعتبر لوصف الأرض التي خضعت للتأميم هو تاريخ صدور القانون عدد 5 لسنة 1964 مثلما أقره تبادل الرسائل بين الحكومة التونسية و الفرنسية بتاريخ 20 أكتوبر 1997 والمتعلقة بتسوية مسألة العقارات الفرنسية بالبلاد التونسية والمصادق عليه بالقانون عدد 104 لسنة 1998 المؤرخ في 18 ديسمبر 1998 و الذي تبنته المحكمة في قضايا مشاهمة.

رابعا: عن المسند المتعلق بصبغة العقار بمقولة أنه خلافا لما تراءى لمحكمة الدرجة الأولى فإنّ أحكام القانون المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 المتعلق بإحداث الأداء الفلاحي حتى وإن تركز ميدان تطبيقها على الأداء فإنها أوردت تعريفا للعقار الفلاحي لا نجده في نصوص أخرى ومن ثمة وجب إعماله والقياس عليه في مواضيع متفرقة باعتبار أن النصوص القانونية التي يستنها المشرع هي جزء لا يتجزأ ومكملة لبعضها البعض. أما بخصوص ما ذهبت إليه المحكمة من ان عقار التداعي هو عبارة عن أرض صالحة للبناء منذ 8 سبتمبر 1942 الموافق لتاريخ انتقال ملكيته إلى المدعويين

جيلبار روني وزوجته فالترا فإنّ هذا التمشي يستدعي بالضرورة الإطلاع على عقد الإحالة والتدقيق فيه للتعرف على كيفية انجرار الملكية من ناحية أخرى التحقق من ماهية المبيع و موضوعه ضرورة أن مثل هذا الإجراء سوف يحدّد بصورة قاطعة لا لبس فيها صبغة العقار الحقيقية إبان صدور القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 .

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المستشارف ضدّهما بتاريخ 20 ماي 2010 المتضمن طلب رفض الإستئناف أصلا و إقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به استنادا إلى أنّ القانون المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بانتزاع الأراضي التي لها صبغة فلاحية والتي هي على ملك الأجانب والحال أنه تبين بمراجعة السجل العقاري أنّ العقار موضوع الرسم العقاري عدد 87047 هو عقار صالح للبناء وبالتالي فإنه لا يندرج تحت طائلة القانون المذكور كما أنّ العقار ملك خاص للتونسيين ذلك أن الحكم القاضي بإلزام الواعدين بالمبيع بإنجاز عقد البيع النهائي هو حكم صادر عن الدائرة المدنية الثانية بمحكمة تونس الابتدائية بتاريخ 24 نوفمبر 1997 تحت عدد 94.746 وأن الحكم أصبح نهائيا و باتا. أما قرار وزير أملاك الدولة فإنه اتخذ في 12 جانفي 1998 أي بعد صدور الحكم الصادر لفائدة المستشارف ضدّهما والحال ان العقار لم يعد ملكا للأجانب . وقد اعتبر الحكم الابتدائي أنّ دعوى تجاوز السلطة تهدف على مراقبة شرعية القرارات الإدارية على معنى أحكام الفصل 3 جديد من قانون المحكمة الإدارية بينما تتعلق دعوى التشطّيب بالثبوت من صحة الترسيمات التي تقوم بها إدارة الملكية العقارية كما اعتبر انه تطبيقا للفصل الرابع من القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 و على أحكام الفصل 37 من قانون المحكمة الإدارية أن الإعلام له صيغ خاصة لم يأت بها المستشارف كما حلّل الحكم المطعون فيه وضعية العقار المسلط عليه القرار و انتهى إلى انه لا يندرج تحت طائلة الأراضي الفلاحية المعنية بقانون 12 ماي 1964 إذ هو عبارة عن أرض صالحة للبناء منذ 8 سبتمبر 1942 .

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 والمتعلّق بالمحكمة الإداريّة كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 والمتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 2 جويلية 2014، وبما تمّ الإستماع إلى المستشارة المقررة السيدة سميرة في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي وحضرت ممثلة وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسكت بمسندات الإستئناف كما حضرت الأستاذة بنية عن زميلها الأستاذ بن حمزة وتمسكت ولم تحضر الأستاذة العبدية وبلغها الإستدعاء.

وإثر ذلك قرّرت المحكمة حجز ملف القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2014.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب الاستئناف في ميعاده القانوني ممّن له الصفة والمصلحة مستوفيا لجميع شروطه الشكلية الجوهرية و لذلك يتجه قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن المستند المأخوذ من عدم الإختصاص:

حيث تمسك المستأنف بأنّ الدعوى ترمي إلى التشطّيب على عملية ترسيم العقار موضوع التداعي لفائدة ملك الدولة الخاص حتى يتسنى للقائمين بها إدراج مشتراهما بدلا عنها وأنّ فقه قضاء هذه المحكمة استقر على رفض دعوى تجاوز السلطة كلّما كان بإمكان الطاعن في القرار الحصول على نفس النتيجة باللجوء إلى سبيل آخر غير الإلغاء مما يكون معه الإجراء المستوجب قانونا للرجوع على الإدارة هو القيام بدعوى في التشطّيب على ذلك الترسيم أمام القضاء العدلي وليس أمام القضاء الإداري.

وحيث يتبين على خلاف ما تمسك به المستأنف أنّ الدعوى تهدف إلى إلغاء القرار القاضي بإحالة عقار النزاع إلى ملك الدولة الخاص عملا بأحكام القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في

12 ماي 1964 والمتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس وليس الإذن بتشطيب ترسيم وهي بذلك من فئة دعاوى تجاوز السلطة التي يرجع إختصاص النظر فيها إلى القضاء الإداري .

وحيث فضلا عن ذلك فإنه لا يمكن مجارة المستأنف في إعتبار أن دعوى التشطيب على الترسيم تشكل طريقة طعن موازية لدعوى الإلغاء بما أنه وعلى فرض توفيق المستأنف ضدهما في الحصول على حكم من لدن القاضي المختص في التشطيب على الترسيم فإن الأمر لا يغني بالمرّة عن القيام لدى هذه المحكمة لطلب إلغاء قرار الإحالة الصادر في الغرض باعتبار أن زوال هذا القرار من المنظومة القانونية يبقى رهين تصريح قاضي تجاوز السلطة بإلغائه أو سحبه من الجهة التي أصدرته.

وحيث طالما أن النتائج المترتبة عن كلتا الدعويين تكون مختلفة فإن التمسك بالطعن الموازي يكون غير قائم على أساس قانوني صحيح الأمر الذي يتجه معه ردّ المستند المائل.

عن المستند الثاني المأخوذ من إنتفاء الصبغة التنفيذية للقرار:

حيث تمسك المستأنف بأن ترسيم نقل الملكية لفائدة ملك الدولة الخاص تمّ بمجرد مطلب صادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ولا وجود لما يثبت صدور قرار إداري وأنّ تعليل المحكمة بهذا الخصوص كان ضعيفا و لا يستند إلى أي أساس قانوني صحيح باعتبار أنه من خصائص القرار الإداري القابل للطعن بتجاوز السلطة أن يكون تنفيذيا أي قابلا للتنفيذ فور صدوره دون حاجة لإتخاذ السلطة الإدارية أي إجراء إضافي قصد إحداث آثاره القانونية وأن يكون مستقلا في ترتيب آثاره عن بقية الإجراءات السابقة لصدوره أو اللاحقة له ذلك انه بإمكان إدارة الملكية العقارية أن ترفض إدراج مقرر التأميم بالرسم العقاري لخلل شكلي أو موضوعي كما بإمكانها مطالبة الإدارة بتقديم ما يثبت صبغة العقار الفلاحية أو الجنسية الأجنبية للمالكين الأصليين زمن صدور قانون 12 ماي 1964 مما يجعل المقرر الإداري الوحيد القابل للطعن في الصورة المعروضة هو قرار إدارة الملكية العقارية بقبول الترسيم وهو القرار الذي يسوغ للقضاء مراجعته في نطاق دعوى التشطيب الراجعة بالنظر للمحاكم المدنية. وعليه فإنه لا شيء يمنع إدارة الملكية العقارية من بسط رقابة مطلقة على المقررات الإدارية من الناحيتين الشكلية و الموضوعية عملا بنصوص مجلة الحقوق العينية التي لم تستثن من الصكوك الخاضعة لتلك الرقابة المقررات الإدارية وهي رقابة تنفي عن المقرر الإداري الصبغة النهائية و التنفيذية. فضلا عن ذلك فإنه تطبيقا للمفعول المنشىء للترسيم فإنّ

المقررات الإدارية القاضية بنقل الملكية المسجلة لن تحدث أي أثر قانوني ولم يتعد مرحلة التحضير لاتخاذ المقرر الإداري المنتج للأثر القانوني.

وحيث ثبت بالرجوع إلى القانون المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس والقانون عدد 44 المؤرخ في 4 ماي 1992 والمتعلق بنقل بعض صلاحيات وزيرى الفلاحة والمالية إلى وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية أن عمليات إحالة العقارات إلى ملك الدولة الخاص تتخذ بمقتضى قرار صادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وبالتالي يكون ترسيم انتقال العقار موضوع النزاع إلى ملك الدولة الخاص ضمن السجل العقاري مسبقا حتما بقرار صادر عن السلطة المختصة وهو القرار المنتقد موضوع النزاع.

وحيث وبغض النظر عن المفعول المنشئ للترسيم، فقد استقر فقه قضاء هذه المحكمة على أن القرارات الصادرة في إطار القانون عدد 5 لسنة 1964 تعدّ من صنف القرارات الإنفرادية التي من شأنها المسّ من المركز القانوني للشخص الذي تستهدفه طالما أنه يترتب عن إصدار ذلك القرار سحب أحكام القانون المذكور أعلاه على العقار وتجريد مالكة قانونيا وفعليا من ملكية عقاره والتصرف فيه، الأمر الذي لا يستقيم معه التمسك بأنّ القرار المنتقد لا يعدو أن يكون سوى إجراء ماديا لا يضيفي للوضع القانوني الذي يتزل فيه أي عنصر جديد ويتجه والحالة تلك ردّ هذا المستند.

وحيث استنادا لما تقدم، وخلافا لما تمسك به المستأنف، فإنه يتبين من أوراق الملف أن قرار التأميم المطعون فيه استوفى كلّ مقومات القرار الإداري القابل للطعن بدعوى تجاوز السلطة ذلك أنه صدر من جانب واحد عن جهة إدارية في إطار سعيها لتحقيق مصلحة عامة وجاء قابلا للتنفيذ المباشر ومتضمنا لأثر ثابت على مصالح وحقوق المستأنف ضدّهما الأمر الذي يكون معه المستند المائل في غير طريقه و اتجه رفضه على هذا الأساس.

عن المستند المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 37 (جديد):

حيث تمسك المستأنف بأنه خلافا للتمشي الذي انتهجته المحكمة ابتدائيا فإن مضمون أحكام الفقرة الأولى من الفصل الرابع من قانون 1964 لا يمكن بأي حال أن يفهم على أنه يخص تعيين الطريقة المنصوصة للإعلام بالقرارات الإدارية المتعلقة بتطبيق قانون التأميم ضرورة أن الإطار الذي

يتنزل فيه يتصل بواقعة التسليم لا غير ذلك أن الأعمال الأخرى التي ليست لها علاقة بتسليم الأرض لا تعنيها ولا تلزمها هذه الطريقة المخصوص في الإعلام. وأنه من الاستحالة تطبيق هذا الإجراء نظرا لمغادرة المالكين الأجانب الأصليين للعقار موضوع النزاع لأرض الوطن. وانه خلافا لما ذهبت إليه محكمة البداية فإن شكلية إدراج نقل الماكية بالسجل العقاري باتت وسيلة الإشهار العيني المعتمدة في العقارات المسجلة منذ صدور مجلة الحقوق العينية سنة 1965 اللاحقة لصدور القانون عدد 5 لسنة 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس و التي نسخت بموجب إرساء قواعد الترسيم ومسك السجل العقاري شكلية الإشعار الإداري بقرار الإحالة التي كانت مستوجبة بالقانون المذكور. و أنّ محكمة البداية قد حادت عن نظرية العلم اليقيني بالقرار المطعون فيه ضرورة أنّ المستأنف ضدّهما قد تقدما إلى الإدارة الجهوية للملكية بين عروس بتاريخ 10 جوان 2001 قصد إدراج ما لهما من وثائق فتيين لهما أن العقار تمت إحالته إلى ملك الدولة الخاص بموجب القانون عدد 5 لسنة 1964 مما يعني أنّهما علما يقينيا بوجود القرار الإداري في ذلك التاريخ و كان عليهما الطعن فيه خلال الشهرين المواليين من ذلك التاريخ .

وحيث اقتضى الفصل الرابع من القانون عدد 5 المؤرخ في 12 ماي 1964 أن إعلام المالكين بالقرارات المتعلقة بتطبيق هذا القانون وأن يقع ذلك الإعلام بمقر الشركة بتونس العاصمة أو بمقر أهم ضيعة أو بمقرات المالكين.

وحيث يؤخذ من استقراء أحكام الفصل المذكور أنّا أن إرادة المشرع اتجهت نحو تعيين طريقة مخصوصة للإعلام بالقرارات المتعلقة بتطبيق قانون تأميم الأراضي الفلاحية تركز على وجوب إعلام المالكين بصورة شخصية و مباشرة بالقرارات المذكورة.

وحيث يتجه ردّ ما تسمك به المستأنف من استحالة في تطبيق طريقة الإعلام المنصوص عليها بقانون التأميم نظرا لمغادرة المالكين الأجانب الأصليين للعقار موضوع النزاع لأرض الوطن باعتبار أنّ الفصل 9 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية وضع قواعد تتعلق بالإعلام بالنسبة للمقيم خارج التراب التونسي وكان معلوم المقر بالخارج وهو الحال في القضية الراهنة .

وحيث أن الإعلام بالقرارات الإدارية الذي يعتد به يجب أن يكون مشتملا على جميع عناصر القرار ومحتواه بصورة تمكن المعني بالأمر من تحديد مركزه القانوني والإمام بكل ما يجب معرفته وتحسس مواطن العيب فيه إن كان لذلك وجه.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار التنصيب بدفاتر الملكية العقارية على القرارات الإدارية التي قد تكون لها علاقة بالحقوق المرسمة بها إنما هو وسيلة إشهار حسب أحكام مجلة الحقوق العينية و لا يقوم مقام الإعلام الذي ينطلق منه سريان آجال الطعن.

وحيث أنه في غياب الإعلام بالقرارات المتعلقة بتطبيق ذلك القانون على النحو المذكور فإن آجال الطعن فيها تبقى مفتوحة إلى حد إثبات حصول العلم الكامل و الكافي بما بصورة تمكن المستهدفين لها من تحديد موقفهم تجاهها.

وحيث بخصوص ما تمسك به المستأنف من عدم تطبيق قضاة البداية لنظرية العلم اليقيني باعتبار أن المستأنف ضدّهما أقرأ صلب عريضة افتتاح الدعوى أنّهما تقدما إلى الإدارة الجهوية للملكية بين عروس بتاريخ 10 جوان 2001 قصد إدراج ما لهما من وثائق، فإنه ولئن ثبت أن المستأنفين تقدما بطلب في التاريخ المذكور إلا ذلك لا يثبت أنّهما اطلعا على الرسم العقاري للعقار موضوع النزاع الأمر الذي يتجه معه ردّ الدفع المائل.

وحيث استنادا لما تقدم وطالما لم يثبت من أوراق الملف إعلام المستأنف ضدّهم بالقرار المطعون فيه وفق الطريقة القانونية التي اقتضاها القانون المذكور فإنه لا يسوغ اعتبارهم عالين به علما كافيا من خلال ترسيمه بالسجل العقاري أو تقديمهم لطلب تقديم وثائق لإدارة الملكية العقارية الأمر الذي يتجه معه ردّ المستند المائل على هذا الأساس.

عن المسندين المتعلقين بتاريخ تقدير شروط إحالة العقارات الفلاحية إلى ملك الدولة الخاص وتحديد صبغة العقار:

حيث تمسك المستأنف بأن ما ذهبت إليه محكمة البداية من اعتماد تاريخ صدور قرار الإحالة لفحص صبغة العقار في غير طريقه باعتبار أن التاريخ المعبر لوصف الأرض التي خضعت للتأميم هو:

تاريخ صدور القانون عدد 5 لسنة 1964 مثلما أقره تبادل الرسائل بين الحكومة التونسية والفرنسية بتاريخ 20 أكتوبر 1997 والمتعلقة بتسوية مسألة العقارات الفرنسية بالبلاد التونسية والمصادق عليه بالقانون عدد 104 لسنة 1998 المؤرخ في 18 ديسمبر 1998 والذي تبنته المحكمة في قضايا مشاهمة.

وحيث انتهى قضاة البداية إلى أن المقررات القاضية بإحالة عقارات الأجانب الفلاحية إلى ملك الدولة الخاص تظل كغيرها من سائر المقررات الإدارية غير قادرة على ترتيب آثارها القانونية والواقعية إلا ابتداء من تاريخ سريان مفعولها ذي الأثر المباشر و الحكومة على الدوام بالقاعدة الأصولية القائمة على عدم جواز تطبيقها بصورة رجعية التي تأتي حتما، حال التحري من مدى استيفاء ركني الإحالة المذكورة ، الرجوع إلى تاريخ سابق يتجاوز تاريخ نفاذها الفعلي كما انتهت المحكمة إلى أن ما تمسكت به الإدارة من أن تاريخ صدور قانون 12 ماي 1964 هو التاريخ المرجعي المتعين اعتماده لتقدير شروط إحالة العقارات الفلاحية إلى ملك الدولة الخاص في غير طريقه.

وحيث يعرف الفصل الأول من القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 19 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية الأراضي الفلاحية على النحو التالي " كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية و مناخية و التي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي والتي يمكن ان تكون أرضية لذلك الإنتاج و كذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية و السياحية و الصناعية".

وحيث ينصّ الفصل 358 من مجلة الحقوق العينية على ما يلي: " يتولى مدير الملكية العقارية إقامة رسم الملكية لكل عقار مسجل و هذا الرسم يحتوي على بيان موقع العقار ومساحته ومحتواه وينصّ به على جميع الحقوق المتعلقة بالعقار والخاضعة للإشهار بمقتضى هذه المجلة.

ويبقى المثال مضافا لرسم الملكية.

وكل رسم يحمل إسما و عددا رتبيا.

وحيث أن التنصيصات المضمنة بالرسم العقاري هي تنصيصات جديدة بالإعتماد سبباً وأن الرسم العقاري يمثل كتباً رسمياً على معنى الفصل 444 من مجلة الالتزامات والعقود.

وحيث يتبين بالإطلاع على الرسم العقاري عدد 87047 المتعلق بالعقار موضوع النزاع أن هذا الأخير هو عبارة عن أرض صالحة للبناء منذ 8 سبتمبر 1942 وأن مساحته أخذت في التقلص بصفة مسترسلة بمفعول عمليات التفويت التي كان موضوعها.

وحيث استنادا لما تقدم ومهما يكن من أمر وبقطع النظر عن التاريخ المعتمد لتقدير مدى توفر شروط إحالة العقارات الفلاحية إلى ملك الدولة الخاص فقد ثبت أن العقار غير فلاحى وذلك قبل صدور القانون عدد 5 لسنة 1964 الأمر الذي يتجه معه ردّ المستند المائل كرفض الاستئناف برّمته وإقرار الحكم الابتدائي.

ولهذه الأسباب:

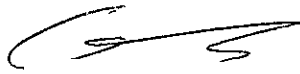
قضت المحكمة:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً ورفضه أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به.
ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الثانية برئاسة السيدة س الب وعضوية المستشارين السيدين ح الد الت وء الصّ

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2014 بحضور كاتبة الجلسة السيدة س الب

المستشارة المقررة



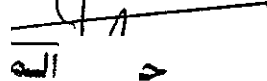
س ب ق

رئيسة الدائرة



س الب

مدير كتابة الدوائر الإستشارية
بالمحكمة الإدارية



ح الب