



حكم ابتدائي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية عشرة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعين: ورثة س س وهم الح والخ وج ور وع وبقية المتساكنين وهم مح الر
وع الر وع الر وع الر وح الع محاميتهم > الفذ الكائن مكتبها بساحة
نهب طبرية.

من جهة،

والمدّعى عليه: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقرّه
بمكاتبه ب شارع نونس،
والمتداخل: أ. اله نائبة المحامية ه اله الكائن مكتبها ب مكرّر، نهب
تونس.

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدّعى المقدّمة من المحامية > الفذ نيابة عن المدّعين
المذكورين أعلاه بتاريخ 15 ماي 2013 والمرسّمة بكتابة المحكمة تحت عدد 132629 والتي تعرض
فيها أنّ منوّيها يقطنون بمنطقة عين المطوية ترقلاش - طبرية - منوبة منذ سنة 1973، قبل تركيز
تعاضدية ترقلاش والتي كانوا ضمن المتعاضدين بها، وبعد تقسيم التعاضدية أقام المعنيون بالأمر محلات
سكنى وبناءات لتربية الماشية والدواجن بموجب تراخيص قانونية على قطعة الأرض عدد 23 من
المثال التقسيمي للرسم العقاري عدد 90175 والذي أصبح يحمل عدد 6424 منوبة، وبتاريخ 26
ماي 1993 قام وزير أملاك الدولة بالتفويت في العقار إلى المتداخل أ. اله بمقتضى عقد
البيع المسجّل بإدارة الملكيّة العقارية خلال سنة 2004 في حين أنّه لم يكن متحوّزا به كما أنّ

موضوع العقد مخالف للواقع لتعلّقه بأرض بيضاء والحال أنّه مشيّد فوقه بنايات على ملكهم تعود إلى سنوات 1970 و1972 و1988 وقد قاموا بتسجيل معارضتهم على ترسيم عقد البيع، غير أنّه تمّ تمكينه من تسجيل العقار بصفة مكتبية دون القيام بالإجراءات القانونية كالمعاينة ورسم الحدود، ممّا دفعهم إلى القيام بهذه الدعوى قصد إبطال عقد البيع المذكور.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذة هـ اله نيابة عن المتداخل بتاريخ 6 ديسمبر 2016 والمتضمّن طلب رفض الدعوى لعدم الاختصاص بالاستناد إلى أنّ العقد الذي يربط منوّها بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يكتسي صبغة إدارية وأنّه تمّ إبرامه في إطار تصرف الإدارة في ملكها الخاص ولا يندرج في إطار تسيير مرفق عمومي الأمر الذي يجعل موضوع الدعوى من أنظار القضاء العدلي.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من المكلف العام بنزاعات الدولة في حقّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 9 مارس 2017 والمتضمّن طلب رفض الدعوى لسقوطها بمرور الزمن بالاستناد إلى أنّها تهدف إلى المطالبة بحقّ شخصي مضت عليه مدّة الـ15 سنة المنصوص عليها صلب الفصل 402 من مجلّة الالتزامات والعقود، واحتياطيا طلب رفضها أصلا بالاستناد إلى عدم شرعية تصرف العارضين في البناءات المقامة على المقسم عدد 28 باعتبار أنّ رقم القطعة التي فوّت فيها ديوان إحياء وادي مجردة إلى مورّثهم هو 29 بمقتضى عقد بيع مؤرّخ في 18 ماي 1989 وأنّ استغلالهم للقطعة 28 غير شرعي باعتبارها مسندة إلى المدعوّ أحمد الهمامي والذي صدر لفائدته حكم بتاريخ 10 جانفي 1997 عن محكمة ناحية طبرية يقضي بكفّ شغب المدّعين عن قطعة أرضه وهو ما يجعل دعواهم مجرّدة.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذة - الف نيابة عن المدّعين بتاريخ 4 جويلية 2017 والمتضمّنة تمسّكها باختصاص المحكمة الإدارية للنظر في النزاع الراهن بالنظر إلى الصبغة الإدارية للعقد المراد إلغاؤه لوجود الإدارة طرفا فيه وتضمّنه بنودا استثنائية، وأنّ الفصل 402 من مجلّة الالتزامات والعقود لا ينطبق في قضية الحالة لتعلّق آجاله بدعوى التعويض والحال أنّ موضوع الدعوى يتعلّق بإبطال عقد البيع المؤرّخ في 26 جوان 1993.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من المكلف العام بنزاعات الدولة في حقّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 21 جوان 2018.

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملفّ وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 16 جوان 2020 وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد بن سملحّصا من تقريره الكتابي، ولم تحضر الأستاذة الف نائبة المدعي ووجه إليها الاستدعاء بالطريقة القانونية، في حين حضرت ممثلة المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسكت بتقارير إدارتها الكتابية، كما حضر الأستاذ الف نياية عن زميلته ه اله وتمسك في حقها.

وتلا مندوب الدولة السيد ه الج ملحوظات زميله الكتابية السيد ه
إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2020.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الاختصاص:

حيث دفعت نائبة المتداخل برفض الدعوى لعدم الاختصاص بالاستناد إلى أنّ العقد الذي يربط منوّها بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية لا يكتسي صبغة إدارية وأنه تمّ إبرامه في إطار تصرف الإدارة في ملكها الخاص ولا يندرج في إطار تسيير مرفق عمومي الأمر الذي يجعل موضوع الدعوى من أنظار القضاء العدلي.

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أنّه ولئن كان اختصاص النظر في النزاعات الناشئة عن العقود التي تتصرف من خلالها الإدارة في ملكها الخاص معقودا لفائدة المحاكم العدلية من الناحية المبدئية، فإنّها تدرج في إطار ولاية القاضي الإداري كلّما تبين منها تشريك معاهد الإدارة في تسيير مرفق عام بغية خدمة أغراضه وتحقيق احتياجاته أو تضمّنت بنودها شرطا من الشروط الاستثنائية غير المألوفة في القانون الخاص والتي تنبئ عن نيّة الإدارة في انتهاج أسلوب القانون العام.

وحيث أنّ العقد المراد إلغاؤه مبرم بين المتداخل المدعو أ. اله ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية تمّ في إطار أحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

وحيث أنّ ما تقوم عليه عمليات البيع بالمراكنة للعقارات الدولية الفلاحية لتسوية وضعية المتفعين بالإسناد طبقاً للقانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدوليّة الفلاحية من إجراءات وشروط غير معهودة في القانون الخاص على غرار ما تضمنته فصول العقد من امتيازات لفائدة الدولة تخوّفها مراقبة طرق التصرف واستغلال العقار فلاحياً بصفة مجدية وعدم تغيير طبيعتها من شأنه تنزيل العقد المبرم في هذا الخصوص منزلة العقود الإداريّة التي تستأثر المحكمة الإداريّة بالنظر في النزاعات الناشئة بعنوانها سواء فيما يتعلّق باستخلاص النتائج القانونيّة المتولّدة عنها أو بإبرامها كما هو الشأن في قضية الحال، الأمر الذي يتّجه معه رفض الدفع المائل.

من جهة الشكل:

حيث قدّمت الدّعوى ممّن له الصفة والمصلحة، مستوفية بذلك مقوماتها الشكلية الجوهرية، مما يتعيّن معه قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث تهدف نائبة المدّعين إلى إبطال عقد البيع المؤرخ في 26 جوان 1993 المبرم بين المتداخل ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بالاستناد إلى عدم شرعيّة إجراءات إبرام العقد المذكور بمقولة أنّ المعني بالأمر استغلّ نفوذه وعلاقته بوزير أملاك الدولة وبإطارات بالوزارة الذين مكّنوه من تسجيل العقار بصفة مكتبيّة دون القيام بالإجراءات القانونيّة كالمعاينة ورسم الحدود، والحال أنّه لم يكن متحوّزاً بالعقار الذي شيّد فوقه المدّعون بناءات تعود إلى سنوات 1970 و1972 و1988. وحيث دفع المكلف العام بنزاعات الدولة بسقوط الدّعوى بمرور الزمن بالاستناد إلى أنّ قيام المدّعي تجاوز أجل الـ15 سنة المنصوص عليه بالفصل 402 من مجلّة الالتزامات والعقود.

وحيث يتّجه استبعاد تطبيق القاعدة الواردة بالفصل 402 من مجلّة الالتزامات والعقود بالنظر إلى أنّ نطاقه ينحصر في الدّعوى الناشئة عن تعمير الذمّة وهي صفة لا تتوقّف في الدّعوى الرّاهنة التي ترمي إلى التصريح ببطان العقد المبرم بين المتداخل ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والتي تسقط بمضيّ خمسة عشر عاماً من تاريخ العقد طبقاً لأحكام الفصل 334 من نفس المجلّة.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أنّ العقد موضوع التداعي ممضى من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في 26 جوان 1993 ومعرفّ بإمضاء الوزير من مصالح مستشار القانون والتشريع للحكومة بالوزارة الأولى في 12 جويلية 1993 ومعرفّ بإمضاء المستفيد من التفويت في 26 ماي

1993 ومسجل بالقباضة المالية في 27 جويلية 1993 ومرسّم بإدارة الملكية العقارية في 29 أكتوبر 2004.

وحيث اقتضى الفصل 305 من مجلة الحقوق العينية أنّ "كلّ حقّ عيني لا يتكوّن إلاّ بترسيمه بالسجلّ العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم".

وحيث طالما أنّ كلّ حقّ عيني لا يتكوّن إلاّ بترسيمه بالسجلّ العقاري، فإنّه يتّجه اعتماد تاريخ ترسيم العقد موضوع النزاع بالسجلّ العقاري في 29 أكتوبر 2004 كمنطلق لسريان الأمد المسقط بالنظر إلى أنّ تسلّط البيع على عقار مسجّل يحول دون الاحتجاج به على الغير قبل إدراجه بدفاتر الملكية العقارية.

وحيث وفي ضوء ما سبق، يكون تقديم الدعوى الماثلة بتاريخ 15 ماي 2013 واقعا داخل الآجال القانونية، الأمر الذي يتّجه معه رفض الدّفع المائل.

وحيث يتّضح من أوراق الملفّ وخاصة تقرير الاختبار المأذون به من قاضي ناحية طبرية بتاريخ 15 جويلية 1996 والمنجز من الخبير ع الد أنّه انتهى إلى تطابق الرسم العقاري عدد 90175 المعروف باسم "هنشير الجورش" على العقار محلّ التداعي تطابقا تاما حدّا ومساحة وكذلك تطابق عقد البيع الممضى من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والمتداخل في القضية الماثلة تطابقا تاما حدّا وموقعا ومساحة وخلص إلى أنّ مورّث المدّعين حائز بدون وجه شرعي أو صفة قانونية لجميع القطعة عدد 23 التي هي من مشمولات الرسم العقاري عدد 90175 موضوع عقد البيع المذكور.

وحيث ثبت من مظروفات الملف أنّ المحكمة العقارية قضت في حكمها الصّادر تحت عدد 9318 بتاريخ 24 أفريل 2004 بترسيم عقد البيع موضوع المنازعة لفائدة أ. الهد المتداخل في دعوى الحال بعد أن بتت في معارضة المدّعين ورثة س س والمؤسّسة على عدم شمول المقسم عدد 28 للقطعة عدد 23 وانتهت إلى رفضها.

وحيث وتأسيسا على ما تقدّم، وطالما انتهى القاضي العدلي المختصّ بالنظر في النزاعات المتعلّقة باستحقاق وملكيّة العقارات إلى انتماء القطعة عدد 23 إلى المقسم محلّ عقد البيع المستهدف بالإبطال، فإنّ الدعوى الراهنة تكون غير مؤسّسة على دعامة سليمة من الواقع والقانون وتعيّن رفضها.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: بقبول الدّعى شكلاً ورفضها أصلاً.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المدّعين.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثانية عشرة برئاسة السيّدة و. الي وعضويّة المستشارين السيّدة أ. ع. والسيّدة ف. الش وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة ك. الع

المستشار المقرّر


م. بن س

رئيسة الدائرة


و. الي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإمضاء: ل. الخ