

الحمد لله



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/17115

تاريخ الحكم : 15 جويلية 2010

## حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية

الحكم الآتي بين :

المدعين: ورثة المرحوم الب الذ رهما

مقرهما



### من جهة

والمدعى عليهما : 1- وزير الفلاحة و الموارد المائية و الصيد و البحري، مقره بمكاتبه بنهج ألان سافاري، تونس،

2- وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية، مقره بمكاتبه بشارع باريس،

تونس،

### من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة

عن المدعين المذكورين أعلاه والمسجلة بكتابة المحكمة في 18 أوت 2007 تحت عدد 1/17115 و الرامية إلى الطعن بالإلغاء في قرار إسقاط الحق عدد 17/22 و الممضى بتاريخ 19 مارس 2007 و 6 أفريل 2007 من طرف وزير الفلاحة و الموارد المائية و وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية و القاضي بإسقاط حق ورثة المرحوم في كامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد 4211 زغوان.

و يعرض نائب الورثة أن مورثهما اشترى من طرف ديوان إحياء وادي مجردة بمقتضى العقد المؤرخ في 21 أفريل 1980 جميع القطعة عدد 9 المستخرجة من الرسم العقاري عدد 63680/4665 و الذي أصبح موضوع رسم عقاري جديد و مستقل عدد 4211 زغوان المسمى "السعادة" و الذي يسمح 30 ص و 61 آر و 22 هك و الكائنة بمنطقة جبل الوسط من معتمدية بئر مشاركة ولاية زغوان ، و صدر القرار المطعون فيه الذي لم يتم إعلامهم بصدوره و هو القرار موضوع الطعن المائل بالإستناد إلى ما يلي:

أولاً: عدم إتصال الورثة بالإندار المستوجب قانونا بمقولة أنه جاء بالقرار المنتقد أنه تم إندار العارضين بمقتضى مكتوب مضمون الوصول تحت عدد 9860 بتاريخ 20 أوت 2005 و مكتوب مضمون الوصول تحت عدد 1331 بتاريخ 30 جوان 2006 بعد إجراء معاينتين الأولى بتاريخ 9 أوت 2005 و الثانية بتاريخ 22 جوان 2006 و لم تتول الإدارة توجيه الإندارين إلى العارضين الذين لم يتوصلا بهما و هو ما يعتبر إخلالا بركن جوهرى يستند عليه قرار إسقاط الحق.

ثانياً: إتخاذ القرار بعد مدة الرقابة: بمقولة أن المعاينتين تم إجراؤهما بعد انتهاء مدة الرقابة و صدر القرار بعد مرور أكثر من عشرين سنة من انتهاء مدة الرقابة المفروضة بعقد البيع و هو ما يؤكد تراخي الإدارة في التحقق من استيفاء الشروط الملزمة للعارض و سقوط حقها في إجراء الرقابة مثلما استقر على ذلك فقه القضاء من أن التحجير يزول تلقائياً بفوات أجله و يصبح شرط التحجير لاغياً بعد مضي أجله.

ثالثاً: اتصال القضاء بخصوص ترسيم بيع لفائدة الغير عن طريق المحكمة العقارية بمقولة أنه سبق للمدعى أن تقدم بمطلب للمحكمة العقارية في ترسيم شراء من أحد العارضين و تولت المحكمة المذكورة من التأكد من انتهاء مدة التحجير و قضت بالتالي بالتسجيل لفائدته خاصة و أنه تولت الاعتراض على القرار المطعون فيه أمام والية زغوان و لا يمكن بالتالي للإدارة إلا أن تتخذ قرار إسقاط جزئي .

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من وزير الفلاحة و الموارد المائية و الوارد على المحكمة بتاريخ 22 نوفمبر 2007 و المتضمن بالخصوص أنه بموجب العقد المؤرخ في 21 أبريل 1980 تمّ التفويت لفائدة المرحوم في العقار الدولي الفلاحي المعروف بالسعادة و المتمثل في القطعة عدد 9 المستخرجة من الرسم العقاري عدد 63680/4665 و الذي أصبح موضوع الرسم عدد 4211 زغوان و الكائن بمنطقة جبل الوسط طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية. و أضافت الإدارة أنه ثبت بمقتضى المعاينة المؤرخة في 9 أوت 2005 أن المنتفع بالإسناد و ورثته أخلوا بالتزاماتهم ذلك أن المنتفع تولّى في قائم حياته التفويت في أجزاء من العقار بدون ترخيص وزارى و خلال مدّة التحجير للمدعو ، بموجب الكتب المؤرخ في 14 أوت 1986 و الذي تصرف بمقتضاه في 10 هك و تولّى تشييد ثلاثة مساكن، و بناء على ذلك وجهت الإدارة للمتفعين بالعقار إنذارا بتاريخ 20 أوت 2005 لتلافي المخالفة، إلا أن المعاينة المؤرخة في 22 جوان 2006 أثبتت أن الإنذارين لم يأتيا بنتيجة و هو ما أدّى إلى صدور القرار المطعون فيه خاصة و أنه ثبت كذلك أنه لم يتمّ إحياء عقار النزاع بما أن قرابة 12 هك بقيت غير مستغلة.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من وزير املاك الدولة و الشؤون العقارية و الوارد على المحكمة بتاريخ 29 ديسمبر 2007 و المتضمن بالخصوص طلب ضم هذه الدعوى للدعوى عدد 1/17114 لوحدة القضيتين في الأطراف و الموضوع و السبب، و من جهة الأصل تمسكت الوزارة برّد ما دفع به نائب العارضين لأنهما توصلا بالإنذارين مثلما يتضح من إمضائهما ببطاقتي الإعلام بالبلوغ و لأن إتخاذ إجراءات إسقاط الحق بعد انتهاء آجال المراقبة يعود لتعمّد الأطراف حجب عقد البيع المتسلط على عقار النزاع عن الإدارة و هو ما يعتبر غشا و مغالطة للإدارة خاصة و أن فقه قضاء المحكمة الإدارية قبل إجراء المراقبة خارج الأجال إذا ثبت وجود المخالفة في آجال التحجير من ذلك موقفها صلب القضية عدد 11827 الصادر الحكم فيها بتاريخ 28

جوان 2005. كما تمسكت الإدارة بان ترسيم عقد بيع مبرم بين  
و لا يحول دون إصدار الإدارة للقرار المطعون فيه خاصة و أنها تولت  
ترسيم شرط سقوط الحق بالرسم العقاري و كان على المحكمة العقارية سماع الإدارة  
و القضاء بالتشطيب على شرط إسقاط الحق.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ و الوارد على  
المحكمة بتاريخ 3 جوان 2008 و المتضمن بالخصوص طلب تخليه عن النيابة في القضية  
الماثلة.

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 جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون  
الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

و على القانون عدد 25 المؤرخ في 19 ماي 1970 و المتعلق بضبط كيفية  
التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

و على الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 الذي ضبط كيفية التفويت في  
الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية أنه نص صراحة على ان تركيبة اللجنة القومية  
و اللجان الجهوية و كيفية سيرها و شروط التفويت فيها كما تم تنقيحه و إتمامه بالأمر  
عدد 811 لسنة 1975 المؤرخ في 8 نوفمبر 1975.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 5 جوان 2010 و بما تلا المستشار المقرر السيد ق. ملخصا من تقريره الكتابي، و لم يحضر أحد عن الورثة و رجع الإستدعاء بعبارة لم يطلب و حضرت ممثلة وزارة الفلاحة و الموارد المائية و الصيد البحري و تمسكت كما حضرت ممثلة وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية و تمسكت، و تلا مندوب الدولة السيد العادل بن حسن ملحوظاته الكتابية، إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2010،

### وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

حيث تهدف الدعوى إلى إلغاء القرار عدد 17/22 و الممضى بتاريخ 19 مارس 2007 و 6 أفريل 2007 من طرف وزير الفلاحة و الموارد المائية و وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية و القاضي بإسقاط حق ورثة المرحوم في كامل العقار موضوع الرسم العقاري عدد 4211 زغوان.

حيث طلبت وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية ضم هذه الدعوى للدعوى عدد 1/17114 لاتحاد القضيتين في الأطراف و الموضوع و السبب.

وحيث و لئن ثبت إتحاد الموضوع و السبب في القضيتين إلا أنّهما إختلفتا في الأطراف ضرورة أن القضية الماثلة مرفوعة ورثة في حين أن القضية عدد 1/17114 تم القيام بها من بوبكر الصانع المفقوت له في جزء من العقار موضوع القرار المطعون فيه ، الأمر الذي يصير أحد أركان ضمّ القضيتين غير متوفر لعدم إتحاد الطرفين، مما يتعين معه ردّ هذا الطلب .

### من حيث الشكل:

حيث قدّمت الدعوى في ميعادها القانوني ممن له الصفة و المصلحة و استوفت شروطها الشكلية الجوهرية و اتجه قبولها من هذه الناحية.

## من حيث الأصل:

### عن المطعن الأول المأخوذ من عدم إتصال الورثة بالإندار المستوجب قانونا:

حيث تمسك نائب العارضين بأنه جاء بالقرار المنتقد أنه تم إندار العارضين بمقتضى مكتوب مضمون الوصول تحت عدد 9860 بتاريخ 20 أوت 2005 و مكتوب مضمون الوصول تحت عدد 1331 بتاريخ 30 جوان 2006 بعد إجراء معاينتين الأولى بتاريخ 9 أوت 2005 و الثانية بتاريخ 22 جوان 2006، و لم تتول الإدارة توجيه الإنذارين إلى العارضين الذين لم يتوصلا بهما و هو ما يعتبر إخلالا بركن جوهرى يستند عليه قرار إسقاط الحق.

و حيث أنه و على عكس ما تمسك به نائب العارضين، فقد ثبت بالرجوع إلى أوراق الملف أن الإدارة توجهت بمراسلة إلى العارضين بتاريخ 25 أوت 2005 الذين أمضيا على بطاقة البلوغ، و هو ما يتعين معه رفض المطعن المائل.

### عن المطعن الثاني المأخوذ من إتخاذ القرار بعد مدة الرقابة:

حيث تمسك نائب العارضين بأن المعاينتين تم إجراؤهما بعد إنتهاء مدة الرقابة و صدر القرار بعد مرور أكثر من عشرين سنة من انتهاء تلك المدة المفروضة بعقد البيع و هو ما يؤدي إلى سقوط حق الإدارة في إجراء الرقابة مثلما استقر على ذلك فقه القضاء من أن التحجير يزول تلقائيا بفوات أجله و يصبح شرط التحجير لاغيا بعد مضي أجله.

و حيث أوضحت الإدارة بأنه ثبت بمقتضى المعاينة المؤرخة في 9 أوت 2005 أن المنتفع بالإسناد و ورثته أخلوا بالتزاماتهم ذلك أن المنتفع تولى في قائم حياته التفويت في أجزاء من العقار بدون ترخيص وزاري و خلال مدة التحجير للمدعو بموجب الكتب المؤرخ في 14 أوت 1986 و الذي تصرف بمقتضاه في 10 هك و تولى تشييد ثلاثة مساكن، و بناء على ذلك و جهة الإدارة للمتفعين بالعقار إنذارا بتاريخ 20 أوت 2005 لتلافي المخالفة، إلا أن المعاينة المؤرخة في 22 جوان 2006 أثبتت أن الإنذارين لم يأتيا بنتيجة و هو ما

أدى إلى صدور القرار المطعون فيه. و تمسكت الوزارة أن أحد الورثة تولّى بتاريخ 14 أبريل 2006، أي بعد الإجراءات الأولية لقرار الإسقاط التفويت في جزء من العقار و تعجل العارض بطلب ترسيم بيعه الامر الذي يؤكّد ثبوت النية لتضليل الإدارة. كما تمسّكت بأن إتخاذ إجراءات إسقاط الحق بعد انتهاء آجال المراقبة يعود لتعمّد الأطراف حجب عقد البيع المتسلط على عقار النزاع عن الإدارة و هو ما يعتبر غشا و مغالطة للإدارة خاصة و أن فقه قضاء المحكمة الإدارية قبل إجراء المراقبة خارج الأجل إذا ثبت وجود المخالفة في آجال التحجير من ذلك موقفها صلب القضية عدد 11827 الصادر الحكم فيها بتاريخ 28 جوان 2005.

و حيث اقتضى الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 811 لسنة 1975 المؤرخ في 8 نوفمبر 1975 أنه "يتعيّن على كل مشتر أن يراعي الشروط التالية و إلّا سقط حقه بموجب قرار مشترك من وزيرى المالية و الفلاحة و ذلك بعد مضي شهر من إنذاره بواسطة مكتوب مضمون الوصول لم يأت بنتيجة:  
... (ثالثا) عدم التفويت في العقار المشتري مدّة الآجال المحدّدة لدفع الثمن و ذلك بدون أن يكون الاجل المشار إليه أقل من عشر سنوات إلّا في صورة الترخيص الكتابي المسبق الصادر عن وزير الفلاحة."

و حيث يتبيّن بالعودة إلى أوراق الملف أنه بموجب العقد المؤرخ في 21 أبريل 1980 تمّ التفويت لفائدة المرحوم في العقار الدولي الفلاحي المعروف بالسعادة و المتمثل في القطعة عدد 9 المستخرجة من الرسم العقاري عدد 63680/4665 و الذي أصبح موضوع الرسم عدد 4211 زغوان و الكائن بمنطقة جبل الوسط طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المتعلّق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، و قد تضمّن العقد المذكور ضرورة عدم التفويت في العقار إلّا بعد الحصول على رخصة من وزير الفلاحة و لو في صورة دفع الثمن بالحاضر لمدّة عشر سنوات.

و حيث أنه و خلاف ما تمسكت به الجهة المدعى عليها، إستقر فقه قضاء هذه المحكمة على انه تتحمل الإدارة واجب حماية الأراضي الدولية الفلاحية والسهر على عدم تغيير صبغتها واستغلالها استغلالا مباشرا وإحيائها وبالتالي عليها أن تثبت من مدى احترام المستفيد من الإسناد للإلتزامات المحمولة عليه والتنبيه عليه في صورة مخالفتها خلال مدة التحجير، ضرورة أن القيام بالمعاينة و الإنذار بعد انقضاء تلك المدة ليس من شأنه أن يحقق الغاية من تلك الإجراءات وهي حمله على عدم التفويت في العقار واحترام شروط استغلاله وتلافي المخالفات في أجل يحدّد ضمن الإنذار. وبناء على ذلك يكون قرار إسقاط الحق الذي تأسس على معاينة التفويت في أجزاء من العقار بعد انقضاء فترة التحجير مخالفا للشرعية.

و حيث و بناء على ما سبق شرحه يكون إجراء المعاينة بتاريخ 9 أوت 2005 و التي تلاها إنذاران وجهتهما الإدارة إلى الوريثين عيشة و عثمان الذهبي في 20 أوت 2005 و 30 جانفي 2006 و معاينة ثالثة بتاريخ 22 جوان 2006 خارج أجل التحجير التي تنتهي في قضية الحال بمضي عشر سنوات من تاريخ التفويت أي في 21 أبريل 1990، مما يتجه معه و الحالة ما ذكر إلغاء القرار المنتقد على هذا الأساس.

عن المطعن الثالث المأخوذ من اتصال القضاء بخصوص ترسيم بيع لفائدة الغير

عن طريق المحكمة العقارية:

حيث تمسك نائب العارضين بأنه سبق للمدعو أن تقدّم بمطلب للمحكمة العقارية في ترسيم شراء من أحد العارضين و تولّت المحكمة المذكورة من التأكد من انتهاء مدة التحجير و قضت بالتالي بالتسجيل لفائدته خاصة و أنه تولّى الاعتراض على القرار المطعون فيه أمام والية زغوان و لا يمكن بالتالي للإدارة إلا أن تتخذ قرار إسقاط جزئي.



و حيث أنه و على نحو ما تمسكت به الإدارة فقد تضمن الرسم العقاري ترسيم شرط سقوط الحق، و للإدارة و الحالة تلك ممارسة حقها في إصدار القرار الإداري المخوّل لها قانونا ويكون المطعن و الحالة ما ذكر في غير طريقه و يتجه رفضه.

### ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا و أصلا و إلغاء القرار المطعون فيه،

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على الدولة،

ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

و صدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الخامسة برئاسة السيدة سامية البكري وعضوية

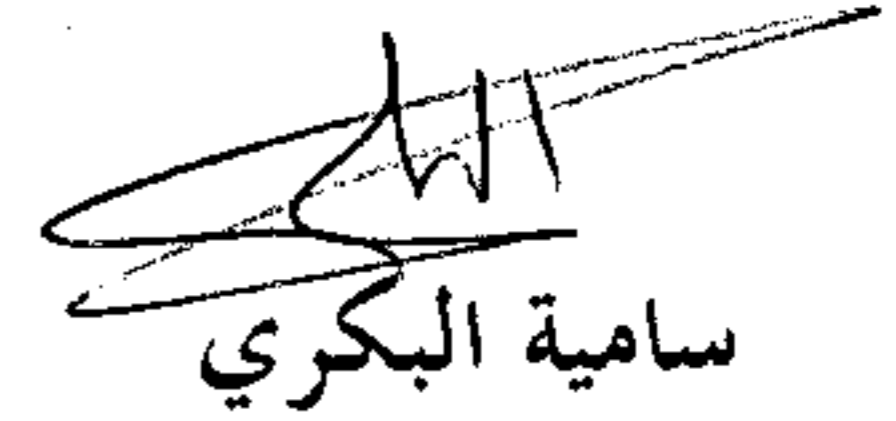
المستشارين السيد س، الج و السيد و ال

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2010 بحضور كاتب الجلسة السيد معز الخمير.

القاضي المقرر

  
ع ق

رئيسة الدائرة

  
سامية البكري

~~القاضي المقرر  
الإدارة: تحت إشراف السيد  
القاضي المقرر~~