

الحمد لله



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/15919

تاريخ الحكم: 1 جوان 2010

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم

التالي بين:



الف المعين محلّ محابرتة بمكتب محاميه الأستاذ

المدعى: اله

من جهة،

والمدعى عليهما: - وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقرّه بمكاتبه بالوزارة، تونس،
- وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري، مقرّه بمكاتبه بالوزارة،

تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة في 16 سبتمبر 2006 تحت عدد 1/15919 معنا بالإلغاء في القرار الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 14 أكتوبر 2005 وزير الفلاحة والموارد المائية

والصيد البحري بتاريخ 27 أكتوبر 2005 والقاضي بإسقاط حقّ منوّبه في كامل العقار الفلاحي الدولي موضوع الرسم العقاري عدد 4229 بن عروس، وذلك بالإستناد إلى خرقه للقانون والمتمثل في:

- **عدم صحّة محضر المعاينة المجرأة على العقار بتاريخ أوّل جويلية 2005**، ذلك أنّ محضر

المعاينة جاء مخالفا للقانون الذي اقتضى أن يتمّ إجراء المعاينة من طرف أعوان إداريين محلّفين ومؤهّلين للقيام بها، كما أنّ الفصل 10 من عقد البيع اقتضى أن يقع تحقيق عدم الإيناء بالشروط المنصوص عليها بالفصل 6 و7 من العقد بواسطة عون تابع لديوان احياء وادي مجردة، إلا أنّ المعاينة قام بها أعوان من إدارة الشؤون العقارية بين عروس وأعوان من المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بين عروس غير مؤهّلين وغير محلّفين للقيام بها، وهو ما يجعلها باطلة ولا يمكن اعتمادها لإتخاذ قرار إسقاط الحقّ.

- **خرق الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر**

1980، ذلك أنّ منوّبه بعد تبليغه الإنذار بتاريخ 12 فيفري 2005 ومطالبته بتدارك الأخطاء بفسخ عقود البيع السابقة لتاريخ الإنذار كان قد أذعن للإنذار وتدارك الأمر وتولّى فسخ عقود البيع الصادرة عنه قبل الإنذار وتدارك بذلك الخطأ في أجل ثلاثة أيام من بلوغه الإنذار، وقد قام بتوجيه نسخ رسمية من عقود فسخ عقود البيع السابقة للإنذار بواسطة عدل تنفيذ إلى المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 9 مارس 2005، وهو ما يجعل ما تضمّنه قرار الإسقاط من أنّ الإنذار لم يأت بنتيجة مخالفا للواقع.

- **عدم توجيه الإدارة إنذارا لمنوّبه بخصوص العقد المؤرخ في 15 فيفري 2005**، ذلك أنّ

الإدارة لم توجه لمنوّبه إنذارا بخصوص عقد البيع المؤرخ في 15 فيفري 2005 لتدارك الأمر وفسخ ذلك العقد، ضرورة أنّ القانون يفرض توجيه الإنذار مع إعطاء المنتفع مدّة شهر لتدارك الأمر ورفع الخطأ حسب مقتضيات الأمر عدد 199 لسنة 1970 والفصل 6 من عقد الإسناد، وبالتالي تكون الإدارة قد خرقت القانون لعدم توجيهها إنذارا وتبنيها لمنوّبه لفسخ ذلك العقد وتدارك الأمر في ظرف شهر.

- **خرق أحكام الفصول 2 و67 و325 و539 من مجلة الإلتزامات والعقود وقانون الإسناد**

والفصل 308 من مجلة الحقوق العينية، بمقولة أنّ عقد البيع المؤرخ في 15 فيفري 2005 باطلا بطلانا مطلقا ولا يترتب عليه أثر قانوني مثلما أقرّه الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 1160 لسنة 1980 والفصول 2 و67 و325 و539 من مجلة الإلتزامات والعقود والفصل 308 من مجلة الحقوق العينية. ذلك أنّه ولئن أبرم منوّبه عقود بيع مع الغير إلا أنّها كانت عقودا باطلة بطلانا مطلقا ولا يترتب عنها أي

أثر قانوني، إذ تمّ القضاء ببطلان عقد البيع المؤرخ في 15 فيفري 2005. تقتضى الحكم الإستثنائي عدد 78981 الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 27 جانفي 2009 وبالتالي لا يمكن الإعتماد عليه قانونا واعتباره مخالفة وخطأ لإصدار قرار الإسقاط. وبالتالي فإنّ قرار الإسقاط يخالف أحكام الفقرة الخامسة من الفصل 12 من قانون الإسناد عندما استند إلى العقود الباطلة كأنها إحالة صحيحة.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية التي آلت إلى صدور القرار المطعون فيه والتي مفادها أنّه في إطار إسناد الأراضي الدوليّة الفلاحيّة تمّ التفويت للمدعي في المقسم عدد 22 من تقسيم التعااضيّة الفلاحيّة المعروفة بإسم نعيان الكائن بنعيان والذي مساحته 6 هكتارات و57 آرا و20 صنتيارا بمقتضى عقد بيع مؤرخ في 16 أوت 1989 ومسجل في 18 أوت 1989 في إطار القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 وتمّ بعدها ترسيمها بالرسم العقاري عدد 4229 بن عروس. إلاّ أنّه وخلال سنة 1999 فقد العقار صبغته الفلاحيّة ليصبح مندرجا داخل مثال التهيئة العمرانية لبلدية المروج المصادق عليه بتاريخ 29 ديسمبر 1999، فتقدّم المدعي بمطلب بتاريخ 14 جانفي 2004 إلى وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية للحصول على شهادة رفع اليد بعد تقدير قيمة العقار وإخلاصه المساهمة العقارية طبق الفصول 106 و108 من القانون عدد 122 لسنة 1992، لكن الوزارة وجهت له إنذارا بتاريخ 12 فيفري 2005 لفسخ عقود البيع التي أبرمها فتولى المعني بالأمر فسخها خلال 3 أيام، وقد تمّ تبليغ نسخا من عقود الفسخ إلى الإدارة بواسطة عدل تنفيذ. بتاريخ 9 مارس 2005، إلاّ أنّ الإدارة أصدرت في شأنه قرار إسقاط الحق المذكور أعلاه دون إعلامه به بصفة قانونية إلى تاريخ القيام، إذ تمّ التفتّح إليه بتاريخ 17 ماي 2006 عن طريق المحامي بمناسبة إطلاعه على الرسم العقاري عدد 4229 بن عروس بإدارة الملكية العقارية وإستخراج نسخة منه، لذا قام برفع هذه الدعوى.

وبعد الإطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في الردّ على عريضة السدعوى الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 20 ديسمبر 2006 والذي دفع فيه بأنّ المعاينة الجحراة مطابقة للقانون، ذلك أنّ عقد الإسناد يخضع إلى أحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلّق بكيفية التفويت في الأراضي الدوليّة ذات الصبغة الفلاحيّة المنقّح بالقانون عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988 والأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلّق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدوليّة ذات

الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالأمر عدد 811 لسنة 1975 المؤرخ في 8 نوفمبر 1975 والأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980، والتي لم تتعرض جميعها إلى إجراءات القيام بالمعينة الميدانية المثبتة لمخالفة شروط الإسناد، كما دفع بخصوص عدم مطابقة محضر المعينة لمقتضيات الفصل 10 من عقد البيع، بأن ذلك الإدعاء بخائب للصواب بإعتبار أن الفصل 69 من القانون عدد 111 لسنة 1990 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون المالية لسنة 1991 اقتضى أن وزارة أملاك الدولة تحل محل ديوان إحياء وادي مجردة في جميع العقود والالتزامات مع الغير، الأمر الذي يجعل شرط التحليف المنصوص عليه بالفصل 10 ملزما فقط للبعون الراجع لوزارة أملاك الدولة، كما دفع بأن فسخ العقود صوري بنية تظليل الإدارة وليس الإذعان للإنذار الموجه للمدعي، ذلك أنه أبرم عقد بيع جديد لفائدة المدعو في نفس تاريخ فسخ العقدين المبرمين لفائدته سابقا بتاريخ 15 فيفري 2005، كما أن هذا الأخير واصل التصرف في جزء من العقار وذلك بالإقامة بمحل السكني المشيد من قبله عليه مثلما يتأكد من محضر المعينة المحررة في الغرض وما جاء على لسانه في محضر سماعه المحرر بتاريخ 5 جويلية 2005 الذي أقر فيه أن الهدف من عملية الفسخ هو تجميع المساحات التي اشتراها من المسقط حقه ضمن عقد واحد بما في ذلك مساحة 40 مترا مربعا لم يسبق أن أبرمها في شأنها عقد، وبالتالي فإن الإدارة غير ملزمة بتوجيه إنذار جديد إلى المدعي بإعتبار أن المخالفة الأولى بقيت قائمة في الواقع ولم يتم إزالة آثارها من العقار بما يجعل قرار إسقاط الحق لم يخرق القانون. كما دفع بأن قرار الإسقاط لم يخرق قانون الإسناد ومجملتي الالتزامات والعقود والحقوق العينية، ذلك أن الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المنقح والمتم بالأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 اقتضى في الفقرة 5 من الفصل 12 منه أن يسقط وجوبا حق المشتري الذي أحال قطعة بدون الحصول على الرخصة الوزارية المنصوص عليها بالفصل المذكور، وفي هذه الصورة تكون الإحالة باطلة وجوبا. وأشار إلى أنه بالرجوع إلى القرار المنتقد يتجلى أنه تم تعليقه بعدم التدارك الفعلي للمخالفة الأولى ومواصلة المشتري الإقامة بالمسكن المشيد من قبله على العقار لا يشكل التعرض للعقد المؤرخ في 15 فيفري 2005 إلا مجرد التأكيد على صورية الفسخ، وبالتالي إن قرار الإسقاط تأسس على سند قانوني وواقعي سليم لإحالة العقار دون الحصول على الرخصة الوزارية المستوجبة وبالتالي ثبت إخلال المدعي بشروط إسناد العقارات الفلاحية.

وبعد الإطلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 8 جانفي 2007 والذي دفع فيه بأن العارض رفع دعواه ضدّ المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والفلاحة خلافا لمقتضيات الفصل 33 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية وفوض النظر للمحكمة للثبّت من مدى صحّة الإجراءات، كما دفع بأنّه اعتمادا على المعاينة الميدانية المجرّاة من قبل المصالح الإدارية المختصة بتاريخ 12 ماي 2003 تبين إخلال المسقط حقّه بشروط الإسناد المنصوص عليها بعقد البيع وبالتشريع المتعلق باستغلال الأراضي الدولية الفلاحية وذلك بتعمّده التفتويت في مناسبة أولى في مساحة قدرها 250 مترا مربعا على الشياخ من مساحة عقار النزاع للمدعو ، بموجب عقد بيع مبرم بينهما بتاريخ 9 جويلية 1990 ثمّ في مناسبة ثانية بمقتضى عقد ثان مبرم بتاريخ 22 جويلية 1996 في مساحة قدرها 40 مترا مربعا، فضلا عن أنّ المعاينة بيّنت أنّ هذا الأخير شيّد بالمساحة مسكنا ذو طابقين. وأنّه نتيجة لمخالفة المدّعي لشروط الإسناد تولّت المصالح الإدارية بتاريخ 8 فيفري 2005 توجيه إنذارا إليه مضمون الوصول مع ما يفيد الإستيلاء قصد حثّه على تلافي المخالفة، وأنّه تبين لسدى المصالح الإدارية المختصة اعتمادا على المعاينة الميدانية الثانية المجرّاة بتاريخ 1 جويلية 2005 أنّ فسخ عقود البيع بتاريخ 19 فيفري 2005 كان صوريا قصد إيهام الإدارة بأنّه استجاب للإنذار الموجه إليه ممّا يبرز نية المسقط حقّه في التحيّل على الإدارة ومغالطتها، ذلك أنّ المدعو لا يزال في تاريخ المعاينة يتصرّف مع ابنه المدعو في مساحة قدرها 300 مترا مربعا وقد صرّح لدى إستجوابه بأنّ فسخ عقدي البيع تمّ قصد إدماج مساحة القطعة الثالثة 40 مترا مربعا. وأنّه تأكيدا على سوء نية المدّعي تبسّين بالإطلاع على عقود فسخ البيوعات أنّها أبرمت بتاريخ 19 فيفري 2005 في حين أنّه أبرم عقدا جديدا بتاريخ 15 فيفري 2005 مع نفس المشتري يتعلق ببيع مساحة 330 مترا مربعا بثمن قدره أربعون ألف دينار، كما دفع بأنّ كافّة العقود المبرمة من قبل المدّعي لفائدة الغير قد تمّت دون الحصول على الترخيص الوزاري الملزم قد وداخل آجال التحجير المحدّدة بالفصل 6 من عقد الإسناد بعشرين سنة إنطلاقا من تاريخ إبرامه في 16 أوت 1989 وهو بند في العقد يستمد أحكامه من مقتضيات الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 1160 لسنة 1980.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدّعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 26 فيفري 2007 والذي تمسّك فيه بما جاء بعريضة الدعوى مضيفا أنّ المعاينة المجرّاة من طرف الإدارة على العقار لم تكن قانونية بإعتبار أنّه تمّ إجراءها من قبل أعوان إداريين غير محلّفين مثلما يفرضه القانون وإدعاء الإدارة بأنّ

بعض الأعوان كانوا محلفين والبعض الآخر فقط لم يكن محلفا لا يكسب تلك المعاينة الصبغة القانونية ولا يكسبها حجية قانونية، ذلك أن القانون فرض أن يكون كل الأعوان محلفين وبدون أي إستثناء، كما تمسك بأن قوانين الإسناد إشرطت تطبيق شرط إسقاط الحق المتعلق بالبيع بإحالة أي البيع المقصود بالإحالة وأن المقصود بالإحالة هو الإحالة الصحيحة أي البيع القانوني الصحيح وليس البيع بالباطل ولا يكون البيع صحيحا إلا متى كان عقد البيع قانوني وغير خارق للقانون. وبالتالي ولئن كان منوبه أبرم عقود بيع مع الغير إلا أنها كانت عقودا باطلة بطلانا مطلقا ولا يترتب عنها أي أثر قانوني. وبالتالي فإن قرار الإسقاط يخالف أحكام الفقرة الخامسة من الفصل 12 من قانون الإسناد عندما يعتمد العقود الباطلة كأنها إحالة صحيحة.

وبعد الإطلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 30 ماي 2007 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق، ودفع بأن التشريع النافذ في مجال إستغلال الأراضي الدولية الفلاحية والذي أبرم في ظلّه عقد الإسناد بتاريخ 16 أوت 1989 لم يشترط أن يكون الأعوان القائمين بالمعاينات الميدانية محلفين، كما دفع بأن الإدارة تعتمد عند مراقبتها لإستغلال الأراضي الدولية الفلاحية كافة وسائل الإثبات التي تفيد إخلال المنتفعين بالأراضي بالواجبات والشروط المنصوص عليها بعقد الإسناد ومنها المعاينات.

وبعد الإطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 10 أوت 2007 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقارير السابقة.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 26 سبتمبر 2007 والذي تمسك فيه بما جاء بعريضة الدعوى والتقرير اللاحق لها مؤكدا على بطلان المعاينة، ذلك أن قانون إسناد الأراضي الفلاحية واضح وصريح واشترط أن تكون المعاينة من طرف أعوان محلفين غير مقدوح فيهم وغير قابلين للطعن، كما اشترط ذلك الفصل 10 من عقد الإسناد المؤرخ في 16 أوت 1989 وبالتالي فإنه عملا بالفصل 242 من مجلة الإلتزامات والعقود تكون الإدارة ملزمة بإحترام العقد. كما تمسك بأن العقد المؤرخ في 15 فيفري 2005 هو عقد باطل ومعلق تنفيذه على الحصول على شهادة رفع اليد من الإدارة تبعا للمطلب المقدم من طرف منوبه بتاريخ 14 جانفي 2004 للحصول عليها في إطار تطبيق أحكام الفصل 106 و107 و108 من القانون عدد 122 لسنة 1992 المؤرخ في 19

ديسمبر 1992 المتعلق بقانون المالية لسنة 1993 وليتولى خلاص الأداء المستوجب على العقار بعد تقدير قيمته من طرف خبراء وبعدها تتولى الإدارة تسليمه شهادة رفع اليد إلا أنها لم تجب عن المطلب واتخذت قرار الإسقاط وبالتالي إن الإدارة خرقت ذلك القانون لما امتنعت من تنفيذه، فعوضاً أن تدعى للقانون تعمدت المماثلة ثم إتخاذ قرار إسقاط الحق. وأكد أن العقار فقد صبغته الفلاحية مثلما تؤكد الشهادة المسلمة من بلدية المروج ضرورة أنه يوجد داخل مثال التهيئة العمرانية لبلدية المروج المصادق عليه بقرار والي بن عروس بتاريخ 29 ديسمبر 1999. كما تمسك بأن الإدارة خرقت القانون عد 114 لسنة 1989 المؤرخ في 30 سبتمبر 1989 المتعلق بإصدار مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الأشخاص المعنويين ومنه الفصل 27 في فقرته الثالثة الذي لم يشترط أي شرط لتسليم شهادة رفع اليد على العقار الذي فقد صبغته الفلاحية بناء على الإختبار الذي يقوم به خبراء أملاك الدولة وتحديد قيمة العقار ثم تحديد الأداء المستوجب وضرورة خلاصه ووجوب تسليم شهادة رفع اليد بعدها ولم يشترط لا معاينة ولا مراقبة للعقار لإحترام شروط العقد. كما تمسك بأن الإدارة لم توجه للمنتفع بعد تاريخ 15 فيفري 2005 أي انذار مثلما يفرضه الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 ديسمبر 1980 والفصل 6 من عقد الإسناد المؤرخ في 16 أوت 1989 وبالتالي تكون الإدارة قد خرقت القانون لعدم توجيهها إنذاراً وتبنيها لمنوبه قصد فسخ العقد المؤرخ في 15 فيفري 2005 وتدارك الأمر في ظرف شهر.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 16 جويلية 2009 والذي تمسك فيه بما جاء بعريضة الدعوى والتقارير اللاحقة لها وأضاف أن عقد البيع المبرم بين منوبه والمدعو مبروك الحوفي بتاريخ 15 فيفري 2005 وهو العقد الذي كان سبباً لإتخاذ قرار الإسقاط تم القضاء من جديد ببطلانه بمقتضى الحكم الإستثنائي عدد 78981 الصادر عن محكمة الإستئناف بتونس بتاريخ 27 جانفي 2009 وبالتالي لا يمكن الإعتماد عليه قانوناً واعتباره مخالفة وخطأ لإصدار قرار الإسقاط، كما تمسك بأن ما وقع تضمينه بقرار الإسقاط من كون الإنذار لم يأت بنتيجة هو مخالف للواقع ومخالف لما ورد بمحضر الردّ الموجه للإدارة بمقتضى المحضر عدد 76370.

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 أول جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتممته وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في أراضي دولية ذات صبغة فلاحية مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 111 لسنة 1990 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون المالية لسنة 1991.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 والقانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001.

وبعد الإطلاع على الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالأمر عدد 811 لسنة 1975 المؤرخ في 8 نوفمبر 1975 والأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 والأمر عدد 388 لسنة 1984 المؤرخ في 7 أبريل 1984.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 6 أبريل 2010، وبما تلا المستشار المقرر السيد محمي، ملخصا لتقريره الكتابي، وحضر الأستاذ عن المدعي ورافع على ضوء تقاريره الكتابية مشيرا بالخصوص إلى أن الإدارة إتخذت قرار الإسقاط بعد أن وجهت إلى منوّبه إنذارا مؤرخا في 12 فيفري 2005 والحال أنه أذعن له بتلافي الأخطاء المسجلة وفسخ عقود التفويت التي أبرمها قبل ذلك التاريخ، كما لاحظ أن الجهة المدعى عليها قد إستندت إلى العقد المبرم في 15 فيفري 2005 في حين أن ذلك العقد باطل ولا عمل عليه فضلا عن

أن الإدارة لم تتول توجيه أي إنذار للمدعي في هذا الغرض على النحو الذي تقتضيه النصوص الجاري بها العمل وحضرت السيّدة عن وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وطلبت القضاء برفض الدعوى طبقاً للبيانات والمؤيّدات المدلى بها للمحكمة، كما حضرت السيّدة عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسّكت بالردود الكتابية.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلّسة يوم أوّل جوان 2010.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الخطأ:

حيث دفعت الجهة المدّعى عليها برفض الدعوى شكلاً على اعتبار أن القائم بما قد وجهها ضدّ المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية وذلك خلافاً لمقتضيات الفصل 33 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية التي أوكلت للوزراء صلاحية تمثيل الدولة في دعاوى تجاوز السّلطة.

وحيث اقتضى الفصل 33 من القانون المتعلّق بالمحكمة الإدارية في فقرته الثانية أنّه: "يتمّ في إطار دعوى تجاوز السّلطة تمثيل الدولة من قبل الوزراء المعيّنين ومن قبل الوزير الأوّل بالنسبة للدعوى المتعلّقة بالأوامر، كما يتمّ تمثيل الجماعات المحلية والمؤسّسات العمومية من قبل رؤسائها".

وحيث ولئن رفع العارض دعواه ضدّ المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية، فإنّه عملاً بما تتمتع به هذه المحكمة من سلطة في تحديد أطراف المنازعات تولّت تصحيح الأمر بتوجيه الدعوى ضدّ كل من وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، ممّا يتعيّن معه اردّ هذا الدفع.

وحيث وفيما عدا ذلك، فإنّ الدعوى الراهنة تكون قد قدّمت في الآجال القانونية ممّن له الصفة والمصلحة مستوفية لموجباتها الشكلية الأساسية ممّا يتعيّن معه قبولها من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

1- عن المطعن المتعلق ببطلان محضر المعاينة الحجرية على العقار بتاريخ أول جويلية 2005:

حيث تمسك نائب المدعي بعدم شرعية محضر المعاينة المحرر بتاريخ أول جويلية 2005 بمقولة أن القانون اقتضى أن تكون المعاينة حجرية من طرف أعوان إداريين محلّفين ومؤهلين للقيام بها، كما أن الفصل 10 من عقد البيع اقتضى أن يقع التثبّت من عدم الإلتزام بالشروط المنصوص عليها بالفصل 6 و 7 من العقد بواسطة عون تابع لديوان احياء وادي مجردة، في حين أنّه تمّ إجراء المعاينة في صورة الحال من طرف أعوان من إدارة الشؤون العقارية بين عروس وأعوان من المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بين عروس غير مؤهلين وغير محلّفين للقيام بها، وهو ما يجعلها باطلة ولا يمكن اعتمادها لإتخاذ قرار الإسقاط.

وحيث دفعت الجهة المدّعى عليها بأنّ التشريع النافذ في مجال إستغلال الأراضي الدولية الفلاحية لم يشترط أن يكون الأعوان القائمين بالمعاينات الميدانية محلّفين، كما أنّه لم يتعرّض إلى إجراءات القيام بالمعاينة الميدانية المثبتة لمخالفة شروط الإسناد، وأنّ الفصل 69 من القانون عدد 111 لسنة 1990 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون المالية لسنة 1991 اقتضى أن وزارة أملاك الدولة تحلّ محلّ ديوان احياء وادي مجردة في جميع العقود والالتزامات مع الغير.

وحيث اقتضى الفصل 32 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية، أن: "تبقى العقود المتعلقة بالعقارات الدولية الفلاحية، المبرمة قبل صدور هذا القانون خاضعة للشروط القانونية والترتيبية والتعاقدية المنطبقة قبل دخول هذا القانون حيز النفاذ".

وحيث بالتأمّل في عقد الإسناد يتّضح أنّ تاريخ إبرامه يوافق يومي 16 و 18 أوت 1989 وهو ما يجعله منضويا تحت أحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في أراضي دولية ذات صبغة فلاحية مثلما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988 وكذلك الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية

ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها الأمر عدد 388 لسنة 1984 المؤرخ في 7 أفريل 1984.

وحيث طالما لم تتضمن النصوص الموما إليها أعلاه إجراءات معيّنة عند القيام بالمراقبة على المنتفعين بالإسناد ولم توكل هذه المهمة إلى أعوان معيّنين، فإن ما تمسك به العارض في هذا المجال يغدو في غير طريقه.

وحيث اقتضى الفصل 69 من القانون عدد 111 لسنة 1990 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 المتعلق بقانون المالية لتصرف سنة 1991 أن: "تحلّ وزارة أملاك الدولة محل الدواوين في جميع العقود والإلتزمات مع الغير".

وحيث بالرجوع إلى محضر معاينة العقار موضوع النزاع المنجزة من طرف اللجنة المشتركة لوزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة بتاريخ أول جويلية 2005، يتبين أن العونين اللذين قاما بالمعاينة هما بوصفها ممثلة للإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية هي عون محلف حسب محضر في أداء اليمين محرر بتاريخ 21 ماي 1997 من رئيس المحكمة الابتدائية بتونس و بوصفه ممثلا للمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية.

وحيث وعليه، فإنه يبرز جليا أن عونا محلف يتبع وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية هو من تولى إجراء المعاينة مما يجعلها مطابقة للقانون طالما أن القانون أهل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بأن تحلّ محلّ ديوان إحياء وادي مجردة.

وحيث بخصوص ما تمسك به نائب العارض من خرق الإدارة لمقتضيات الفصل 10 من عقد البيع، فإنه لا يسوغ الطعن بالإلغاء في المقررات الإدارية بالإستناد إلى ما تضمنته البنود التعاقدية ضرورة أن هذه الأسانيد لا ترقى إلى فئة المطاعن التي يقبل القاضي الإداري النظر فيها في إطار دعاوى تجاوز السلطة التي تكون الغاية منها إحترام المشروعية القانونية طبقا للقوانين الجناري بها العمل بل أنها تدخل في مجال إختصاص قاضي العقود.

وحيث وفي ضوء ما تقدّم ذكره، فالمتعين رفض المطعن الراهن لعدم وجاهته.

2- عن المطعن المتعلق بخرق أحكام الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 مثلما تم تنقيحه بالأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980:

حيث تمسك نائب المدعي بأن منوبه كان قد أذعن للإنذار بمجرد تبليغه له بتاريخ 12 فيفري 2005 وقد تدارك الأمر بفسخ عقود البيع السابقة له في أجل ثلاثة أيام، ثم تولى توجيه نسخ رسمية من عقود الفسخ بواسطة عدل تنفيذ إلى المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في 9 مارس 2005، وهو ما يجعل ما تضمنه قرار الإسقاط من أن الإنذار لم يأت بنتيجة مخالفا للواقع.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأنه تم تعليل القرار المنتقد بعدم التدارك الفعلي للمخالفة الأولى ومواصلة المشتري الإقامة بالمسكن المشيد من قبله على العقار وبالتالي فإن قرار الإسقاط قد تأسس على سند قانوني وواقعي سليم.

وحيث اقتضى الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المذكور أعلاه أنه: "يتعين على كل منتفع بالإسناد أن يقوم بالشروط التالية وإلا يسقط حقه بمقتضى قرار مشترك من وزير الفلاحة ووزير التخطيط والمالية يقع إتخاذه بعد مضي شهر من انداز يوجه برسالة مضمونة الوصول ولم يأت بنتيجة". ومن بين تلك الشروط "أن لا يقع التفويت في العقار المتحصل عليه مدة خلاص كامل ثمن الشراء بدون أن تقل مدة التحجير عن 20 سنة. وأن يمثل للشروط والإلتزامات المنصوص عليها بعقده التفويت بأكملها".

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على أن العبرة في إتخاذ قرار إسقاط الحق لا تكون فقط بمخالفة المسند له لبنود العقد وللتشريع المتعلق بإسناد الأراضي الدولية الفلاحية بل كذلك بإعراضه عن تدارك مخالفته بعد التنبيه عليه ذلك أن التشريع الجاري به العمل لم يرتب بصفة آلية عن ارتكاب المخالفة إسقاط الحق بل أوجب على الإدارة المبادرة بالتنبيه على مرتكب المخالفة وتمكينه من أجل لتداركها وفي حالة إعراضه عن القيام بذلك يجوز لها إصدار قرار إسقاط حقه في العقار.

وحيث اقتضى القرار المطعون فيه في فصله الأول أنه: "أسقط حق السيد

ابتداء من تاريخ هذا القرار في كامل العقار الفلاحي الدولي الأصل موضوع الرسم العقاري عدد 4229 بن عروس"، وقد استند في ذلك إلى محضر المعاينة المشتركة المجرأة على العقار من قبل دائرة الشؤون العقارية بين عروس والمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بالجهة بتاريخ 12 ماي 2003 والتي أثبتت أن المدعي قد خالف شروط التفويت في الأراضي الدولية الفلاحية بتفريطه في جزء من العقار لفائدة "المدعو" دون الحصول على ترخيص مسبق من سلطة الإشراف، كما استند إلى محضر المعاينة الثانية المجرأة على العقار في أول جويلية 2005 والتي أثبتت أن الإنذار الموجه إلى العارض بتاريخ 8 فيفري 2005 لم يأت بنتيجة بما أن المدعو واصل التصرف في مشتراه خلافا لما اقتضاه كتب فسخ البيع المدلى به من العارض والمضمّن بمحضر رد على إنذار، وقد صرح المدعو أن القصد من عملية الفسخ هو إدماج جميع الأجزاء التي اشتراها من المنتفع بالإسناد البالغة مساحتها 330 م م وأدلى في هذا الشأن بنسخة من عقد بيع جديد مبرم بينهما بتاريخ 15 فيفري 2005.

وحيث يتبين من أوراق الملف أنه ولكن يبدو ظاهريا أن القائم بالدعوى تولى تدارك مخالفته بفسخ عقدي البيع المبرمين لفائدة المشتري فإنه يبرز على أرض الواقع أن هذا الأخير بقي يشغل العقار وقد أدلى بنسخة من بطاقة نقل الأملاك العقارية بين الأحياء تفيد ببيع مساحة 330 مترا مربعا تقريبا لفائدته من طرف المنتفع بالإسناد.

وحيث طالما ثبت من أوراق الملف أن المدعي تولى إبرام عقد بيع آخر ودلّما ثبت وجود متصرف آخر في العقار المنتفع به، فإنه لا يمكن بحال اعتباره قد تدارك المخالفة المضمّنة بالإنذار، وهو ما يجعل القرار المنتقد مبنيًا على أساس واقعي وقانوني صحيح، مما يتعيّن معه رفض هذا المطعن.

3- عن المطعن المتعلق بعدم توجيه الإدارة إنذارا للمدعي بخصوص العقد المؤرخ في 15 فيفري 2005:

حيث ينعي نائب المدعي على الإدارة عزوفها عن توجيه إنذارا لمنوبه بخصوص عقد البيع المؤرخ في 15 فيفري 2005 لتمكينه من تدارك الأمر وفسخ ذلك العقد، ضرورة أن القانون يفرض عليها توجيه

الإندار مع إعطاء المنتفع مدة شهر للتدارك ورفع الخطأ حسب مقتضيات أحكام الأمر عدد 199 لسنة 1970 والفصل 6 من عقد الإسناد، وبالتالي تكون الإدارة قد خرقت القانون بعدم توجيهها إنذارا إلى منوّبه قصد فسخ العقد المذكور في ظرف الشهر.

وحيث دفعت الجهة المدّعي عليها بأنّها غير ملزمة بتوجيه إنذار جديد إلى المدّعي باعتبار أنّ المخالفة الأولى بقيت قائمة في الواقع ولم تتمّ إزالة آثارها من العقار وبالتالي فإنّ قرار إسقاط الحق لم يخرق القانون.

وحيث طالما أنّ الإدارة وجّهت للمدّعي إنذارا قصد تلافي مخالفته المتمثلة في التفويت بالبيع في جزء من العقار المسند له، فإنّها لا تكون ملزمة بتوجيه إنذار آخر له لحثّه على تدارك نفس المخالفة، ذلك أنّ الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 199 لسنة 1970 مثلما تمّ تنقيحه بمقتضى الأمر عدد 1160 لسنة 1980 لم يقتض توجيه إنذار ثان للمخالف في هذه الحالة، مما يتعيّن معه رفض هذا المطعن.

4- عن المطعن المتعلّق بخرق أحكام الفصول 2 و67 و325 و539 من مجلة الإلتزامات والعقود وقانون الإسناد والفصل 308 من مجلة الحقوق العينية:

حيث تمسّك نائب المدّعي بأنّ عقد البيع المؤرخ في 15 فيفري 2005 باطلا بطلانا مطلقا ولا يترتب عليه أثر قانوني مثلما أقرّه الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 1160 لسنة 1980 والفصول 2 و67 و325 و539 من مجلة الإلتزامات والعقود والفصل 308 من مجلة الحقوق العينية.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى محضر المعاينة المتعلّق بالعقار موضوع النزاع المحرّر في أوّل جويلية 2005 أنّ المدّعي يقطن في العقار ويتصرف في كامله ماعدى مساحة قدرها حوالي 300 مترا مربعا تمّ التفويت فيها إلى المدعو حسب عقدي بيع مؤرخين في 9 جويلية 1990 و22 جويلية 1996، وقد قام العارض بفسخ العقدين المذكورين المبرمين لفائدة المشتري المذكور سلفا، إلّا أنّ هذا الأخير لا يزال يشغل العقار وقدّم نسخة من بطاقة نقل الأملاك العقارية بين الأحياء تؤكّد بيع مساحة 330 مترا مربعا تقريبا لفائدته من طرف المنتفع بالإسناد.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى عقد البيع المسجل بقباضة المالية بالدندان وإلى بطاقة نقل الأملاك العقارية بين الأحياء التي يحضرها العدول المسجّلة بالقباضة المالية بالدندان بتاريخ 15 فيفري 2005 والمظروفة

نسخة منهما بالملف، يتّضح أنّ المدّعي أبرم عقد بيع بتاريخ 15 فيفري 2005 مع المدعوم
موضوعه التفويت في قطعة أرض على الشياح وما عليها من بناء بصدد الإتمام تمسح
330 مترا مربعا مقتطعة من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 4229 بن عررس والمسمى نعلان.

وحيث طالما أنّ المدّعي تعمّد التفويت في جزء من العقار المسند له داخل مدّة التحجير المنصوص
عليها بالفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المذكور أعلاه رغم إنذاره بضرورة تلافي
تلك المخالفة، فإنّه وبقطع النظر عن اعتبار عقد البيع المبرم مع المدعوم بتاريخ 15 فيفري
2005 باطلا قضائيا بموجب حكم صادر في المادّة المدنية، فإنّ تصرّف القائم بالدعوى بتلك الطريقة
يعتبر من قبيل التماذي في المخالفة لقانون الإسناد وفق ما تمّ بيانه أعلاه، ممّا يتعيّن معه رفض هذا المطعن،
كرفض الدعوى برمتها.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

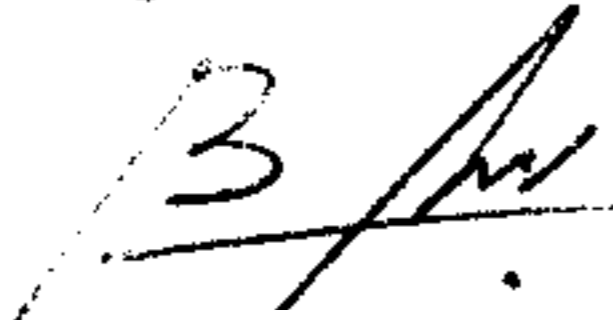
ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعي.

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

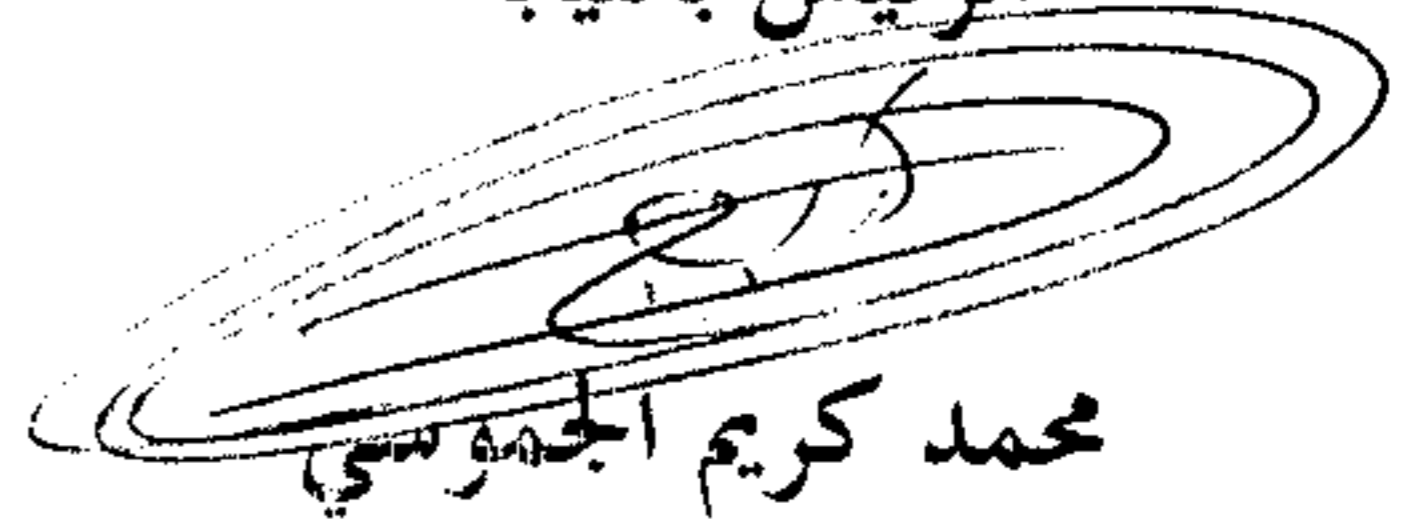
وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيد محمد كريم الجموسي بالنيابة وعضوية
المستشارين السيدين هـ الص ور لها

وتلي علنا بجلسة يوم 1 جوان 2010 بحضور كاتب الجلسة الأنسة نفيسة القصورى.

المستشار المقرر



الرئيس بالنيابة


محمد كريم الجموسي

الكتاب المحفوظ
الإشهاد: 15
الإشهاد: 15
الإشهاد: 15