



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي بين:

المدعين: ورثة ع اله وهم:

المعيّن محل مخبرتهم بمكتب نائبهم الأستاذ

من جهة:

المدعى عليهم: - المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية

والفلاحة والموارد المائية والصيد البحري مقره بمكاتبه بشارع نيجيريا عدد 3 و 5 تونس،

- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الكائن مقره بمكاتبه بتونس العاصمة،

- وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري مقره بمكاتبه بتونس العاصمة،

من جهة أخرى:

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن

المدعين المذكورين أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 10 نوفمبر 2007 تحت عدد

1/17367 والرامية إلى إلزام الإدارة بتمكينه من شهادته ورفع اليد المتعلقة بشرط سقوط

الحق المرسم على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 24348 بنعروس والمسمى والبالغة مساحته الجمالية النهائية ما قدره اثنان وعشرون هكتارا وخمسون آرا و63 سنتيارا والكائن ببرج السدرية بولاية بنعروس وذلك في ظرف شهر من تاريخ الإعلام بالحكم وإلا فاعتبار هذا الحكم يقوم مقام تلك الشهادة والإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه .

وبعد الإطلاع على وقائع القضية والتي مفادها أنه استقر على ملك مورث القائمين بها بموجب الشراء من ديوان أراضي وادي مجردة والمناطق السقوية حسب عقد البيع المحرر في 4 أفريل 1975 والمسجل في 24 ديسمبر 1975 جميع المقسم عدد 06 موضوع الرسم العقاري عدد 90288 والكائن ببرج السدرية وتم عرض عقد البيع على اللجنة الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود بولاية بنعروس وصدر قرار الترسيم عدد 135 بإفراد العقار المذكور برسم مستقل تحت عدد 24348 بنعروس والمسمى والبالغة مساحته الجمالية النهائية اثنين وعشرين هكتارا وخمسين آرا و63 سنتيارا واعتباره مسلطا على القطع عدد 3181 و3182 و3183 ، ولقد تقدّم الورثة بدعوى الحال طالبين تمكينهم من شهادة في رفع اليد بعد أن رفضت الوزارة المعنية الإستجابة لطلبهم في هذا الخصوص بالرغم من احترامهم الشروط القانونية خلال المدة القانونية الأمر الذي يجعل موقفها ذاك غير مبرر.

وبعد الإطلاع على المذكرة المدلى بها من قبل المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 17 مارس 2008 التي دفع فيها بعدم اختصاص هذه المكتبة بالنظر في هذه الدعوى على اعتبار أن القائمين بها وصفوا عريضتهم بدعوى في تجاوز السلطة في حين تم توجيهها ضد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والمكلف العام بتراعات الدولة في حق الوزارة المذكورة مما يوقعها في خطأ مزدوج فمن جهة لا يمكن تناول القضية بالنظر في شرعية مقرر إداري غير محدد ودون مراعاة إجراءات الطعن وخاصة الآجال التي تهم النظام العام، ومن جهة أخرى فإن الفرع المتعلق بالتشطيب على شرط إسقاط الحق الذي يخرج به بدهة عن نظر القاضي الإداري ، ولقد نص الفصل 388 من مجلة الحقوق العينية أنه " لا يسوغ لحافظ الملكية العقارية ما لم يكن هناك مانع قانوني أن يرفض بصفة نهائية ولا أن يؤجل ترسيما أو تشطيبا على ترسيم أو خطأ من ترسيم أو تعديل ترسيم وقع طلبه بصفة قانونية.. وقرار حافظ

الملكية العقارية برفض أو تأجيل ذلك يقبل الطعن لدى المحكمة العقارية وتبت المحكمة في الطعن بعد أخذ رأي حافظ الملكية"، وعليه فإن دعاوى التشطيب مثلما في صورة الحال، ترجع بالنظر للمحكمة العقارية، كما أنه لا يجوز للقاضي الإداري أن يقضي بإلزام الإدارة بتسليم شهادة في رفع اليد عن العقار ما لم يقع التشطيب على شروط الإسقاط المرسمة بالسجل العقاري من طرف المحكمة العقارية أيضا بما يجعل هذه الدعوى مخالفة لقواعد الإختصاص، وبصفة احتياطية من ناحية الأصل، فإن جهة الإدارة كانت فوتت لمورث المدعين في قطعة الأرض موضوع النزاع بوجه الإسناد في نطاق قانون عدد 25 المؤرخ في 19 ماي 1970 وبموجب كتب مؤرخ في 4 أفريل 1975، وبناء على ترخيص صادر عن السيد وزير الفلاحة بتاريخ 9 أكتوبر 1979 فوتت مورث المدعين بالبيع في جزء من القطعة مساحتها 21 هك و 53 آرا و 31 سنتيارا إلى الوكالة العقارية للسكنى التي تولت إخراج هذه المساحة من الرسم الأم وإفرادها برسم مستقل ولتسهيل العملية كانت الإدارة قد سلّمت للوكالة شهادة في رفع اليد بتاريخ 28 جوان 2002 وحصرت شروط الإسناد في بقية الأرض دون سواها على أن المساحة المتبقية أدنى بكثير من المساحة التي أشار لها المدعين إذ لم يبق سوى 98 آر و 32 ص وكذلك وطالما أن معظم العقار قد فقد صبغته الفلاحية بحكم انجاز المشاريع السكنية من قبل الوكالة فإنه لا يمكن تسليم شهادة في رفع اليد إلا بعد الإبراء إزاء الجباية بخصوص الأداء على القيمة العقارية الزائدة .

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب العارضين بتاريخ 09 جوان 2008 والمتضمن أن الدوائر الابتدائية المختصة بالنظر في النزاعات المتعلقة بالعقود عملا بأحكام الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية وأنه لا يجوز قانونا الربط بين إسناد شهادة في رفع اليد متعلقة بشرط سقوط الحق والقيمة العقارية الزائدة لفقدان العقار صبغته الفلاحية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 2 ديسمبر 2008 والمتضمن الإشارة الى أن قصد المشرع من وجوب دفع مقدار الزيادة في قيمة الأرض التي تفقد صبغتها الفلاحية هو تفادي الإثراء على حساب تلك الأراضي خاصة و أن ثمن الإسناد زهيدا للغاية .

1/17367

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل المكلف العام بتزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 04 نوفمبر 2010 والذي تمسك صلبه بالتقارير المدلى بها من قبل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري بتاريخ 05 نوفمبر 2010 والمتضمن أنه عملا بأحكام الفصل الأول من القانون عدد 44 لسنة 1992 المؤرخ في 2 ماي 1992 المتعلق بنقل بعض صلاحيات وزيرى المالية إلى الوزير المكلف بأملاك الدولة والشؤون العقارية تنقل إلى الوزير المعنى صلاحيات وزيرى والمالية والفلاحة المتعلقة بالتصرف وغيرها من العمليات التي لها ارتباط بملك الدولة الخاص والأراضي الإشتراكية والأحباس المنصوص عليها بالقوانين الجاري بها العمل ومنها القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدوليّة الفلاحيّة، ولقد نص الفصل 11 مكرر (جديد) من الأمر عدد 1107 لسنة 1994 المؤرخ في 14 ماي 1994 والمتعلق بإتمام الأمر عدد 1070 لسنة 1990 المؤرخ في 18 جوان 1990 والمتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية على أن الإدارة العامة للأراضي الدوليّة مكلفة بإعداد شهادات رفع اليد وبالتالي فإن موضوع النزاع يخرج عن أنظار وزارة الفلاحة.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية .

و بعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أوّل جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له و خاصة منها القانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996 وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 .

1/17367

وبعد الإطلاع على القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988.

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.

وعلى الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها.

و بعد الاطلاع على ما يفيد إستدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 15 ديسمبر 2010 و بما تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد ف الص في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضرت الأستاذة في حق الأستاذ وتمسكت بالطلبات الكتابية وحضرت السيدة عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسكت وحضرت السيدة عن وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وطلبت إخراج الوزارة من نطاق المنازعة , وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم بجلسة يوم 31 ديسمبر 2010,

و بها و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الاختصاص:

حيث دفعت الجهة المدعى بخروج هذه المنازعة عن مرجع نظر المحكمة ضرورة أنهما تتصل بمادة عقود الإسناد في الأراضي الفلاحية الدولية الراجعة لجهاز القضاء العدلي ، كما أن النظر في فرع الدعوى الرامي إلى التشطيب على شرط إسقاط الحق يخرج بداهة عن نظر القاضي الإداري لرجوع دعاوى التشطيب، على غرار صورة الحال، بالنظر إلى المحكمة العقارية.

وحيث أن العقود التي تبرمها الإدارة سواء كان ذلك في ظل القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية المنقح بالقانون عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988 أو تحت طائلة القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية هي عقود إدارية يحكمها نظام تشريعي خاص وتحتوي على شروط وامتيازات استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص والتي تنبئ عن نية الإدارة في انتهاج أسلوب القانون العام وهو ما تواتر فقه قضاء مجلس التنازع على اعتماده .

وحيث أنه خلافا لما ذهب إليه جهة الإدارة، فإن المنازعة الراهنة لما تعلقت بتمكين القائمين بالدعوى من شهادة في رفع اليد بخصوص العقار الدولي المفوت لهم فيه بموجب عقد بيع مبرم على معنى قانون 1970 السالف الذكر غداة الإيفاء بالإلتزامات المضمّنة صلبه إنما تتزل في سياق تنفيذ عقد إداري وكانت لزاما من علائقه ، وعلى هذا الأساس فإنها تندرج لا محالة في صميم اختصاص هذه المحكمة على النحو الوارد بأحكام الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية التي أسندت لهذه المحكمة أهلية النظر في الدعاوى المتعلقة بالعقود الإدارية على أن هذا الإختصاص الموكول لقاضي العقد يشمل على حد السواء مرحلة تكوين العقد ومرحلة تنفيذه والتي تشمل بدورها التراعات المتعلقة بإسناد شهادت رفع اليد عن الشروط الفسخية كما الشأن في دعوى الحال الأمر الذي يتجه معه رد الدفع المائل.

من جهة الشّكل :

حيث قدمت الدعوى ممن له الصفة والمصلحة وفي ميعادها القانوني متوفية لجميع الإجراءات الجوهرية الأمر الذي يتعين معه قبولها من هذه الناحية .

من جهة الأصل :

حيث ترمي الدعوى الماثلة إلى إلزام الإدارة بتمكين العارضين من شهادة رفع اليد المتعلقة بشرط سقوط الحق المرسم على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 24348 بن نعروس والمسمى "والبالغة مساحته الجمالية النهائية أربعة وعشرون هكتارا وستون آرا والكائن ببرج السدرية بولاية بنعروس وذلك في ظرف شهر من تاريخ الإعلام بالحكم وإلا إعتبار هذا الحكم يقوم مقام تلك الشهادة والإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه .

و حيث يستفاد من مطالعة عقد البيع المحرر بتاريخ في 4 أفريل 1975 بين المدير العام لديوان إحياء وادي مجردة و مورث العارضين أنه جاء ناصبا صراحة في فصله الأول على أن الديوان المذكور قد باع طبقا للشروط القانونية والعقدية للمعني بالأمر العقار موضوع الرسم العقاري عدد 24348 بنعروس والمسمى "والبالغة مساحته الجمالية النهائية أربعة وعشرون هكتارا وستون آرا ، وعلى هذا الأساس يكون مورث المدعي قد حاز في هذا التاريخ صفة المشتري للعقار الدولي الذي انتقل إلى ذمته المالية بعد أن تم التفويت فيه لفائده نهائيا بناء على مقترحات اللجنة الجهوية واللجنة القومية الاستشارية لإسناد الأراضي الدولية المنعقدة بتاريخ 30 سبتمبر 1972 والمنصوص عليها بالقانون المؤرخ في 19 ماي 1970 والفصلين 3 و 4 من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 .

وحيث يستروح من مراجعة مجمل النصوص القانونية والترتيبية التي تسوس مادة الأراضي الفلاحية الدولية أن منظومة رفع اليد عن العقار الدولي وما تستوجبه من الحصول على شهادت في الغرض من لدن السلط المؤهلة كانت موضوع تقنين صريح بمناسبة صدور القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية لما نص في فصله 23 الوارد في الباب الثالث المتعلق بالبيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة على أنه: " يجب على المشتري :

- دفع ثمن العقار في الآجال المحددة.

- استغلال العقار استغلالاً فلاحياً مباشراً وفي صورة وفاة المشتري فإن شرط الإستغلال المباشر يحمل على كامل الورثة.

- عدم تغيير الصبغة الفلاحية للعقار ولو جزئياً .

- عدم تقسيم العقار ولو مع المحافظة على صبغته الفلاحية.

- عدم التفويت في العقار أو الوعد بالتفويت فيه كلياً أو جزئياً خلال مدة لا تقل عن 20 سنة. من تاريخ التحويز .

وحتى بعد مضي ذلك الأجل فإن التفويت في الأراضي التي حافظت على صبغتها الفلاحية يتوقف على الإستظهار بشهادة في رفع اليد تسلم من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأملاك الدولة.

وكذلك الشأن بالنسبة للأراضي التي فقدت صبغتها الفلاحية لكن في هذه الصورة تسلم شهادة في رفع اليد وفقاً للتشريع المتعلق بإستخلاص القيمة الزائدة العقارية .

وفي كل الحالات فإن المشتري مطالب بإحترام الشروط المذكورة في هذا الفصل طيلة مدة دفع الثمن على أن لا تقل مدة الرقابة خمس سنوات ولو تجاوزت مدة الحوز 20 سنة .

ويعفى المشترون للعقارات المذكورة في الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون من الإلتزامات المنصوص عليها بهذا الفصل عدا الثمن " .

وحيث أنه اقتداء بأحكام الفصل 25 من ذات القانون فإنه: " يتم التنصيب في العقد على أن الإخلال بأحد الشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون يوجب إسقاط حق المشتري أو من حل محله. ويضمّن ذلك بالرسم أيضاً إن كان العقار مسجّلاً ولا يفسخ إلا بشهادة في رفع اليد تمنح عند الإيفاء بجميع تلك الشروط".

وحيث أنه في المقابل وعند ضبط مجال انطباق القانون زمنياً أوجبت أحكام الفصل 32 من قانون 1995 السالف الذكر أن العقود المبرمة قبل دخوله حيز التنفيذ تبقى خاضعة للتشريع السابق , وهو ما يستشف منه بدهاءة أن المنظومة الجديدة لشهادت رفع اليد لا تجد مجالاً للإنتطاق

على العقود المحررة قبل تدخله على أن هذه الأخيرة تظلّ محكمة بخيار تشريعي صريح بالنسج
التشريعي والترتبي النافذ زمن تحريرها .

وحيث يستبان من إستقراء الإطار القانوني والترتبي المنطبق على العقد موضوع المنازعة
الماثلة وتحديد القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية
التفويت في الأراضي الدولية الفلاحية والأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان
1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة
بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها، أن هذه المقتضيات لم
تتضمن صراحة إرساء لآلية رفع اليد عن العقار الدولي ضرورة أن المشرع آنذاك لم يضع على
كاهل المشتري واجب الحصول بصورة مسبقة على شهادة في رفع اليد عن الشروط الفسخية
كشروط لصحة التفويت أو التصرف أو إجمالا كشروط صحة لكل عملية مناملة للملكية ذلك
العقار.

وحيث تفرعاً على ما تقدم، فإن شهادة رفع اليد المذكورة تغدو فاقدة للسند القانوني
الذي يؤسس للمطالبة بها أو لفرض وجوبية الحصول المسبق عليها وهي تعد في ظل النصوص
المنطبقة على عقد البيع سند القيام من قبيل الشهادت الغير مستوجبة قانوناً وقاصرة تبعاً لذلك على
تأسيس أو منح أي حق وعموما ترتب أي أثر قانوني.

وحيث أنه وبتدقيق النظر في مجمل النصوص القانونية والترتبية المنطبقة زمن تحرير عقدة
البيع يتبين أنه لا وجود لأية منظومة في الترتيب القانوني من شأنها فرض أو تنظيم أو إرساء لهذا
الصنف من الشهادت بل إن هذه الأخيرة لا أصل لها أو سند ضمن هذه النصوص وتنتمي من هذه
الزاوية إلى صنف الوثائق الغير موجودة من الأساس وتخضع بالنتيجة إلى نظام الشهادت الإدارية
الغير مستوجبة قانوناً لفقدانها لكل أساس قانوني.

وحيث أنه في ضوء ما تقدم ، ولما كان طلب شهادة رفع اليد على شرط إسقاط الحق على النحو الوارد بالعريضة لا يجد سنداً في التشريع المنطبق على العقد موضوع التداعي في شأنه فإنه لا يجوز قانوناً للإدارة أو لغيرها من السلط العمومية كمصالح الملكية العقارية مطالبة القائمين بالدعوى بتوفير شهادة لا يمكن أن تكون مصدر منح للحقوق أو تقييداً لها ، وذلك في غياب أحد أركانها الجوهرية وهو السند القانوني أو الترتيبي المنظم لها.

وحيث أن المشتري للعقار الدولي كما هو الشأن بالنسبة لمورث المدعين مطالب فحسب بالانصياع للأحكام التشريعية والتعاقدية للإستغلال والإيفاء بالتزاماته في هذا المضمار مدة الرقابة المضمّنة بالعقد ولا يمكن لجهة الإدارة ، حفاظاً على مبدأ السلامة التعاقدية، مجابته بشهادة غير موجودة إبان نشوء الإلتزام التعاقدية.

وحيث يخلص مما تقدم ، أن النظام القانوني لشهادة رفع اليد بالنسبة للعقارات الفلاحية الدولية كما ورد بقانون 1995 لا ينطبق البتة على العقود المحررة قبل دخوله حيز النفاذ لبقائها محكمة ، وبصريح إرادة المشرع ، بالتشريع السابق المنظم لها والذي لم يعتمد أصلاً هذه التقنية الرقابية، ومن هذا المنطلق فإنه لا يحق لجهة الإدارة بما في ذلك مصالح الملكية العقار فرض حصول المدعين مسبقاً على هذه الشهادة قبل القيام بأي عملية قانونية تخص العقار الفلاحي الدولي لإنعدام السند القانوني على النحو السالف بيانه الأمر الذي لا يسع معه هذه المحكمة إلا التصريح برفض الدعوى على هذا الأساس .

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائياً :

- أولاً : بقبول الدعوى شكلاً ورفضها أصلاً .
- ثانياً : بحمل المصاريف القانونية على المدعين .
- ثالثاً : بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

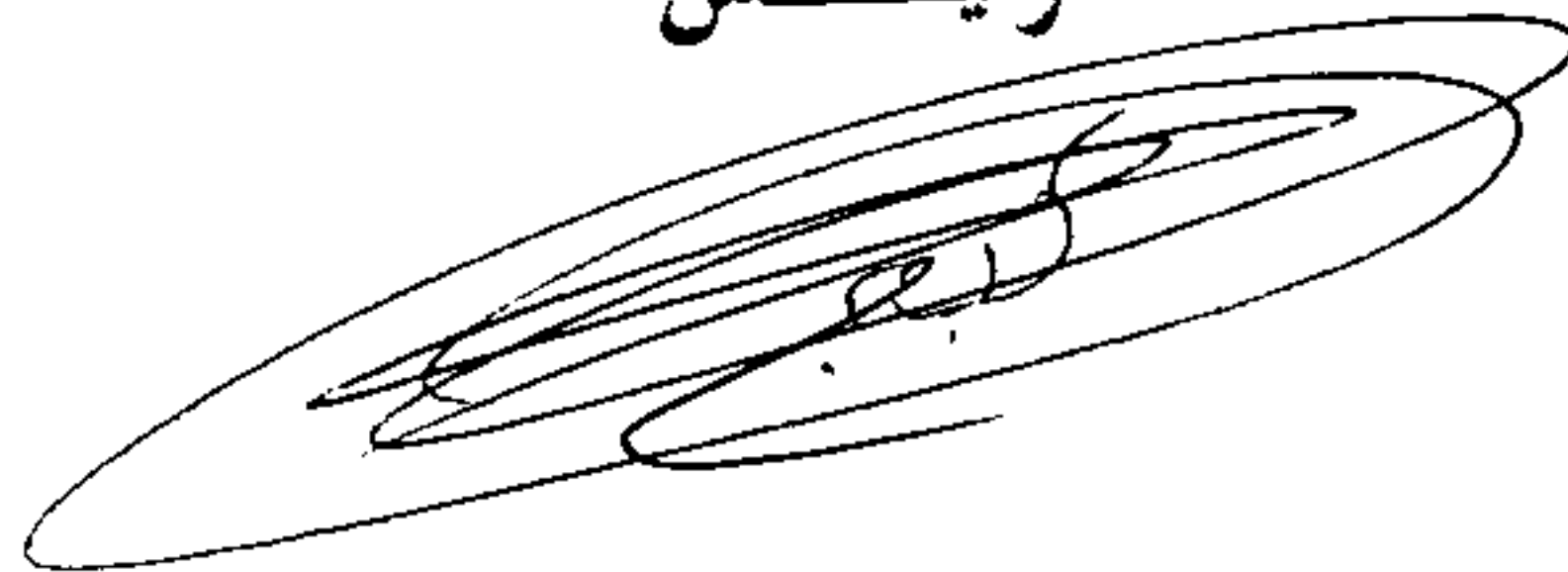
و صدر هذا الحكم عن الدائرة الإبتدائية الثانية برئاسة السيد محمد كريم الجموسي
و عضوية المستشارين السيد ص الح والسيدة ص ر .
و تلي علنا بجلسة يوم 31 ديسمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة نفيسة
القصوري .

المستشار المقرر



ف الص

الرئيس



محمد كريم الجموسي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإستشارة القضائية