



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد : 120299

تاريخ الحكم : 03 فيفري 2012

## حكم ابتدائي

29 أكتوبر 2012

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين :

وهم زوجته وشقيقه وشقيقته نائبهم الأستاذ

المدعون ورثة

الكائن مكتبه

### من جهة

المدعى عليه : المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

### من جهة أخرى

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن المدعين المذكورين أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 18 نوفمبر 2009 تحت عدد 120299، والتي يستفاد منها أنه استقرّ على ملك مورث منوييه بموجب الشراء من ديوان إحياء بتمتضي عقد بيع معرّف بالإمضاء عليه بتاريخ 3 مارس 1982 جميع المقسم عدد 26 المعروفة باسم " " و البالغة مساحته 19 هك و 99 آر و 20 و المتكوّن من القطعة عدد 7 والتي تمسح 16 هك و ستة و عشرين آرا والقطعة عدد 9 و التي تمسح 3 هك و 73 آر و 20 ص و المستخرجتين من الرسم العقاري عدد 42863 ، فتقدّموا بدعوى الحال طالبين إلزام الجهة المدعى عليها بتمكينهم من شهادة في رفع اليد المتعلقة بشرط إسقاط الحق المرسم على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 42863 وذلك في ظرف

شهر من تاريخ الإعلام بهذا الحكم و إلا فاعتباره يقوم مقام تلك الشهادة و الإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه .

و بعد الإطلاع على التقرير الذي أدلى به المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية بتاريخ 17 جوان 2010 و الذي بين من خلاله أن المعاينة الميدانية المجرأة بتاريخ 31 جانفي 2008 أنتجت أن المنتفع بالإسناد لم يحترم إلتزاماته و بالتالي ليس للمدّعين الحق في المطالبة بإلزام الإدارة بمنحهم شهادة في رفع اليد طبقا لأحكام الفصل 246 من مجلة الإلتزامات والعقود ، ذلك أنه عمد في قائم حياته و خلال فترة الرقابة الإدارية إلى التفريط في مساحة 5 هك لفائدة ابنة شقيقه المسماة التي أقامت محل سكني على جزء منه و هو ما أكده زوجها عند سماعه من طرف المصالح الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية بتاريخ 6 فيفري 2008 مضيفا أن المنتفع بالإسناد أبرم أيضا وعدا بالبيع لفائدة كل من و في مساحة تبلغ 6 هك ، كما تولّى كذلك التفريط في مساحة 2 هك لفائدة المدعو الذي ذكر اسم هذا المشتري بطرة الرسم العقاري عندما حاول ترسيم هذا البيع المبرم داخل فترة التحجير ، معتبرا أن المنتفع بالإسناد خالف شروط إسقاط الحق وأن الإدارة بصدده اتخاذ الإجراءات الرامية إلى إسقاط حقه،

و بعد الإطلاع على التقرير الذي أدلى به الأستاذ نيابة عن المدّعين بتاريخ 26 جويلية 2010 و الذي تمسك من خلاله بملاحظات الواردة بعريضة الدعوى مضيفا أن عقد البيع الذي أبرمه مورث منوييه مع ابنة شقيقه هو بيع حق رقبة معلق على شرط كفالته و زوجته و ذلك بالسهر على شؤونهما و لقد تولّى القيام بقضية قصد إبطال عقد البيع قضائيا و ذلك بتاريخ سابق لإجراء المعاينة الميدانية من قبل الإدارة كما تولّى فسخ عقد البيع المبرم مع المدعو ، كما اعتبر أن المعاينة المجرأة من قبل الإدارة كانت خارج مدة التحجير بأكثر من 6 سنوات و بالتحديد بعد مطالبة منوييه الإدارة بالحصول على شهادة في رفع اليد .

و بعد الإطلاع على التقرير الذي أدلى به المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية بتاريخ 3 نوفمبر 2010 و الذي تمسك من خلاله بملاحظات الواردة بتقريره السابق مضيفا أن الشرط الذي علق عليه عقد البيع لا يعطل نفاذ هذا العقد طالما أن تنفيذ هذا الشرط ليس مؤجلا إلى تاريخ لاحق و إنما يتم بمجرد إبرام عقد البيع المذكور وبالتالي تكون الملكية قد انتقلت بمجرد إبرام هذا العقد مضيفا أنه تم بمقتضى الحكم عدد 1384 الصادر بتاريخ 12 ديسمبر 2006 و المدلى به من قبل المدّعين رفض دعوى فسخ العقد وهو ما من شأنه إثبات إخلال مورث المدّعين بإلتزاماته .

و بعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه و إتمامه بالنصوص اللاحقة له و آخرها القانون الأساسي عدد 02 لسنة 2011 المؤرخ في 03 جانفي 2011 ،

و بعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 ديسمبر 2011 و بما تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيدة أحلام الوسلاقي في تلاوة ملخص من التقرير الكتابي لزميلها المستشار المقرر السيد وجيه العيني و حضرت الأستاذة نيابة عن الأستاذ نائب المدعي و تمسكت بما قدمه من تقارير و حضر ممثل المكلف العام بتراعات الدولة في حقّ وزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية ،

و إثر ذلك حجت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 03 فيفري 2012.  
و بما و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

#### من جهة الشكّل:

حيث قدمت الدعوى تمّن له الصفة و المصلحة مستوفية لجميع مقوماتها الشكلية الجوهرية و أتجه على هذا الأساس قبولها من هذه الناحية.

#### من جهة الأصل:

حيث طلب نائب المدعين إلزام الجهة المدعى عليها بتمكين منوّيه من شهادة في رفع اليد المتعلقة بشرط إسقاط الحق المرسم على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 42863 و ذلك في ظرف شهر من تاريخ الإعلام بهذا الحكم.

و حيث تمسكت الجهة المدعى عليها بعدم احترام مورث المدعين لالتزاماته ذلك أنّه عمد في قائم حياته و خلال فترة الرقابة الإدارية إلى التفريط في مساحة 5 هك لفائدة ابنة شقيقه المسماة التي أقامت محل سكني على جزء منه و هو ما أكّده زوجها عند سماعه من طرف المصالح الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 6 فيفري 2008 مضيفا أنّ المنتفع بالإسناد أبرم أيضا وعدا بالبيع لفائدة كلّ من المدعويين و في مساحة تبلغ 6 هك ، كما تولّى كذلك التفريط في مساحة 2 هك لفائدة المدعو الذي ذكر اسم هذا المشتري ببطرة الرسم العقاري عندما حاول ترسيم هذا البيع المبرم داخل فترة التحجير.

وحيث يستخلص من خلال مراجعة النصوص المتعلقة بالأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية أنّ الغاية من التفويت في الأراضي المذكورة لفائدة الخواص هي حمايتها و ضمان تصرف ناجع فيها باستغلالها استغلالا مباشرا و إحيائها قصد تنمية إنتاجيتها

و حيث أنّ الفصل 12 من الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 وضع على كاهل كلّ مشتر لأرض دولية فلاحية عدّة إلتزامات من بينها عدم التفويت في العقار المشتري طيلة مدّة التحجير القانونية إلاّ بترخيص كتابي من وزير الفلاحة .

و حيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أنّ مورّث المدّعين فوتّ في قائم حياته لأجزاء من العقار الفلاحي لفائدة المدعوة و ذلك خلال شهر فيفري سنة 2001 دون الحصول على ترخيص في ذلك .

و حيث يتّضح من خلال الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية في القضية عدد 1384 بتاريخ 12 ديسمبر 2006 أنّ مورّث المدّعين لم يفلح في دعوى إبطال عقد البيع المبرم مع المدعوة خلافا لما تمسّك به نائب المدّعين .

و حيث و في ضوء ما سبق بيانه و طالما ثبت إخلال مورّث المدّعين بإلتزاماته على النحو السالف ذكره من جهة وتأكيد الإدارة على شروعاتها في إجراءات اتخاذ قرار في إسقاط الحقّ بخصوص العقار الفلاحي موضوع النزاع الراهن من جهة أخرى فإنّ من شأن ذلك أن يرسّخ قناعة هذه المحكمة بوجود نزاع جدّي حول مدى احترام كلّ من مورّث المدّعين و الإدارة للإلتزامات المحمولة على كاهل كلّ منهما لحماية حسن التصرفّ في الأراضي الدولية الفلاحية ، الأمر الذي يتّجه معه اعتبار الإدارة محقّة لرفضها منح المدّعين شهادة في رفع اليد المتعلقة بشرط إسقاط الحق المرسم على العقار موضوع الرسم العقاري عدد 42863 ، و اتجه على هذا الأساس رفض الدعوى.

### و لهذه الأسباب

### قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا و رفضها أصلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعين .

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

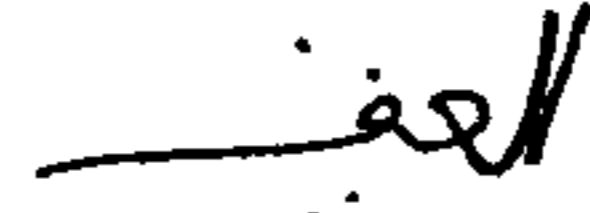
و صدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة برئاسة السيد محمد رضا العفيف و عضوية المستشارين  
السيدة وحيدة اليعقوبي و السيد عبد الرزاق الزنوني.

و تلي علنا بجلسة يوم 03 فيفري 2012 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة سامية سالمي .

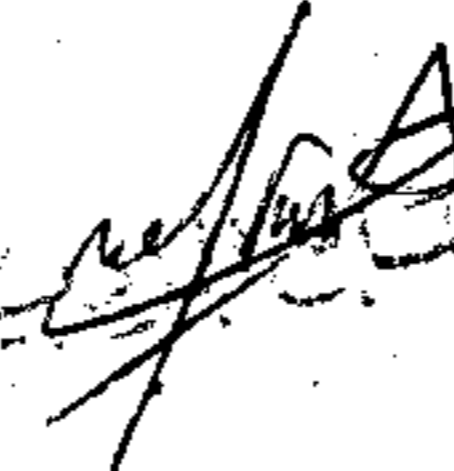
الرئيس ..... المستشار المقرر



وجيه العيني



محمد رضا العفيف

الإستشارة:  العيني