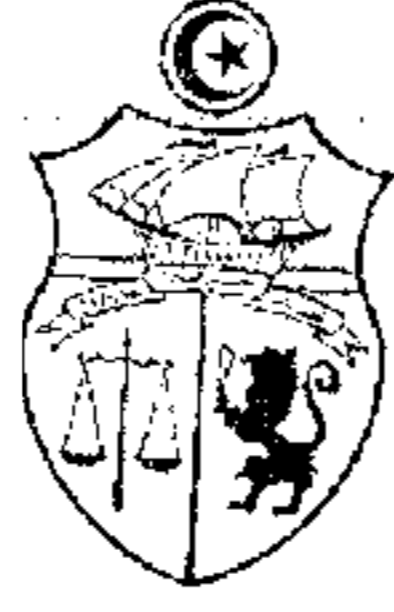


الحمد لله



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد 120939

تاريخ الحكم: 11 جويلية 2012

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

09 نوفمبر 2012

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي بين:

محل مخابرة بمكتب نائبه الأستاذ

المدعى

الله الكائن

مزجته

والمدعى عليه: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون

العقارية مقره بمكاتبه

مزجته أخرى

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن المدعى المذكور أعلاه و المرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 02 أفريل 2010 تحت عدد 120939 والرامية إلى الزام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإمضاء عقد البيع النهائي مع منوبه في خصوص العقار المسند إليه والممثل في القطعة عدد 44 موضوع الرسم العقاري عدد 17882 والمساحة اثني عشرة هكتار وستين آر والكاتنة

وبعد الإطلاع على وقائع القضية والتي مفادها أنه قد تم اسناد أرض فلاحية إلى العارض تتمثل في القطعة المستخرجة من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 17882 والمساحة عشرة هكتار وستين آر والكائنة وذلك طبقاً لأحكام 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 ، وبعد موافقة اللجنة الجهوية في جلستها الملتزمة بتاريخ 5 أوت 1981 واللجنة القومية الإستشارية المنعقدة في 20 ماي 1982 كما تمت المصادقة من قبل وزيرى الفلاحة والمالية بتاريخ 11 جانفي 1984 ولقد تولى القائم بالدعوى استغلال الأرض الفلاحية وتنميتها طبقاً للشروط القانونية والترتيبية إلا أن مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية رفضت تسوية الوضعية العقارية للقطعة التي يشغلها الأمر الذي حدا بنائبه إلى رفع دعوى الخال طالبا إلزام الجهة المختصة بإبرام عقد البيع النهائي للعقار الدولي المذكور .

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل المكلف العام بترعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 23 جوان 2010 والمتضمن أن الدعوى الماثلة قد سقطت بمرور الزمن إذ ان المدعي استند إلى موافقة اللجنة الجهوية والقومية بتاريخ 5 أوت 1981 و 20 ماي 1982 في المقابل لم يقم بدعواه إلا في 2 أبريل 2010 أي بعد مرور لأكثر من 28 سنة وبصورة احتياطية أكدت الجهة المطلوبة أن موافقة اللجنتين المذكورتين لا يعني أن الإدارة قد فوتت له في العقار لأن رأيهما له طبيعة استشارية وهو غير ملزم للإدارة ويدخل في سياق الأعمال التحضيرية التي تعرض على جهة الإدارة والتي لها وحدها حق اتخاذ القرار النهائي بالتفويت من عدمه و أن المسألة محكومة بالفصلين 17 و 18 من قانون 1995 وهو متوقف على صدور الأوامر التطبيقية بحيث لا يمكن بأي حال من الأحوال إلزام الإدارة بإبرام البيع لأن ذلك يعني توجيه الأوامر للإدارة عند تسيير ملكها الخاص فضلا عن أن التعاقد هو خيار بيدها .

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدعي بتاريخ 13 أكتوبر 2010 والذي أفاد صلبه بالخصوص أنه يستفاد من الشهادة الممنوحة لمنوبه أن الإسناد تأسس على القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة 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 وأن طلب تسوية الوضعية العقارية انما تأسس على قانون 1995 الذي أوجب في فصله 17 على الإدارة تسوية وضعية المنتفعين بالإسناد طبقا لقانون 1970 السالف الذكر علما وأن الإسناد قد تم طبقا للصيغ القانونية .

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدعي بتاريخ 3 نوفمبر 2010 والذي ضمنه طلب اعتبار الحكم يقوم مقام العقد في صورة إمتناع الجهة المدعى عليها إتمام البيع .

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف وعلى مايفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية .

و بعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه و إتمامه بالنصوص اللاحقة له و خاصة منها القانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996 و آخرها القانون الأساسي عدد 02 لسنة 2011 المؤرخ في 03 جانفي 2011 .

و بعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 ماي 2012 و بما تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد عبد الرزاق الزنوني في تلاوة ملخص من تقرير زميله الكتابي السيد فريد الصغير, وحضر الأستاذ في حق الأستاذ وتمسك , كما حضر ممثل المكلف العام بتراعات الدولة وتمسك ,

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم بجلسة يوم 11 جويلية 2012 .

وبما و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل :

حيث رفعت الدعوى ممن له الصفة والمصلحة في الآجال القانونية وحسب الصيغ والإجراءات المعينة قانونا , الأمر الذي يجعلها متسولة شكلا .

من جهة الأصل :

عن سقوط الدعوى بمرور الزمن :

حيث دفعت الجهة المدعى عليها بسقوط القيام المائل بمرور الزمن ضرورة أن المدعي استند إلى موافقة اللجنة الجهوية والقومية بتاريخ 5 أوت 1981 و 20 ماي 1982 والحال أنه لم يتم بدعواه إلا في 2 أبريل 2010 أي بعد فترة تناهز 28 سنة وبصورة تحرق أجل الخمسة عشرة سنة المضمن بالفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود .

وحيث أنه ولئن كان من المتواتر عليه في فقه قضاء هذه المحكمة فيما يتعلق بتقادم الدعوى الناشئة عن تعبير الأمانة في المادة الإدارية على تطبيق القاعدة العامة الواردة بالفصل 402 من مجلة الإلتزامات، والعقود والتي تقتضي أن كل دعوى ناشئة عن تعبير الذمة لا تسمع بعد مضي خمس عشرة سنة , فإن هذه القاعدة لا تجد أصلا مجالا لإنطباقها في مادة اسناد الأراضي الدولية الفلاحية لحصر عييتها وتكليفها قانونا ضمن الإلتزامات المعلقة على شرط والتي تخضع للأحكام التشريعية والترتيبية المنظمة لعملية الإسناد من ناحية شروطه والإبفاء على الإستغلال وسلطة الرقابة التي تملكها الإدارة .

و حيث تدخل المشرع بموجب الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 ففري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية قصد تسوية وضعية المستفيدين بقرارات الإسناد طبقا لقانون 19 ماي 1970 ومنحهم الأحقية للإنتفاع

بالببيع بالمراكنة مع تقييد تسوية هذه الوضعيات العقارية بالإنصياح إلى آجال استغلال ورقابة مختلفة تماما عن آجال المطالبة قضائيا , و بالأخير إلى ضوابط تشريعية وترتيبية باستيفائها ينشأ حق المسند إليه في البيع وهو ما يقوم في حد ذاته مانعا يحول دون انطباق قاعدة التقادم من أصله .

و حيث ومتي كانت الحالة كذلك , فإن القيام الراهن يغدو غير مشمول بقاعدة التقادم الأمر الذي يتجه معه رد الدفع المائل .

- عن الأحقية في الإلزام بإتمام البيع :

حيث يطلب نائب المدعي الزام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإمضاء عقد البيع النهائي مع منوبه في خصوص العقار المسند إليه والمتمثل في القطعة عدد 44 موضوع الرسم العقاري عدد 17882 والمساحة اثني عشرة هكتار وستين آر والكائنة والعقد في صورة إمتناع الجهة المدعى عليها إتمام البيع .

وحيث أنه وخلافا لما ذهب إليه الجهة المطلوبة فإنه من المستقر عليه في فقه قضاء هذه المحكمة على أن المنع المتعلق بوجوب عدم توجيه أوامر للإدارة إنما يقتصر على قضاة الجهاز العدلي دون سواهم في حين يظن من صميم سلطة القاضي الإداري باعتباره قاضي العقد توجيه مثل هذد الأوامر .

حيث يستفاد من مراجعة أوراق الملف وتحديد شهادة الإسناد المسلمة للمدعي من قبل الرئيس المدير العام لديوان إسمياء أراضي بتاريخ 16 ماي 1983 أنها تضمنت ما مفاده أنه بعد موافقة اللجنة الجهوية الجهوية في جلستها الملتممة بتاريخ 5 اوت 1981 واللجنة القوسية الإستشارية المنعقدة في 20 ماي 1982 تم إسناد القائم بالدعوى بالدعوى القطعة عدد 44 موضوع الرسم

العقاري عدد 17882 والمساحة اثني عشرة هكتار وستين آر والكائنة
كما تضمنت الشهادة المذكورة أنه تم إسناده " هذه الشهادة " ريثما
يتعهد الديوان بإتمام إجراءات تحرير عقد البيع وترسيمه واستخراج رسم خاص به .

وحيث نصت أحكام الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 السالف
الذكر على أن " يتم البيع بالمراكنة بتسوية وضعيّة المستغلين بصفة قانونيّة لعقارات دوليّة
فلاحية في إطار الأمر المؤرّخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلّق بالتفويت في ملك الدولة
الخاص الكائن بالبادية والمتفعين بالاسناد طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرّخ في
19 ماي 1970 والمتعلّق بضبط كفيّة التفويت في الأراضي الدوليّة الفلاحية..."

وحيث أوجب الفصل 18 من ذات القانون على أن " تعدّ قوائم المعنيين بتسوية
وضعيّة العقارات الدوليّة الفلاحية عن طريق البيع بالمراكنة من طرف لجان استشاريّة
جهويّة وتراجع هذه القوائم من طرف لجنة وطنيّة استشاريّة"، وجاء الفصل 19 من
نفس القانون لينص على أن " يضبط بأمر تركيب اللجنة الوطنيّة واللجان الجهويّة
المذكورة في الفصل 18 من هذا القانون تركيبها".

وحيث استقر العمل لدى هذه المحكمة على اعتبار أن عدم صدور الأمر التطبيقي
المشار إليه بالفصل 19 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المذكور أعلاه لا يحول دون
تطبيق مقتضيات الفصل 17 فقرة أولى من نفس القانون والقاضي بالتسوية عن طريق
البيع بالمراكنة لفائدة المتفعين بالاسناد طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرّخ في
19 ماي 1970 والمتعلّق بضبط كفيّة التفويت في الأراضي الدوليّة ذات الصبغة
الفلاحية طالما أن سلطة الإدارة مقدّمة وطالما لا يقع الدفع بأسباب قانونيّة من شأنها أن
تحمل الإدارة على رفض تحرير عقد البيع النهائي.

و حيث يثبتان من تصفح أوراق القضية أن القائم بما متحصل على قرار إسناد
للقطعة موضوع التداعي صدر في 16 ماي 1983 طبقا للفصل 6 من الأمر عدد
199 لسنة 1970 المؤرّخ في 9 جوان 1970 المتعلّق بضبط تركيب وكفيّة سير اللجنة

القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي لتولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها.

وحيث أن إبرام عقد التفويت على سبيل التسوية إنما يجد مبرراته في ضرورة توفير الأمان القانوني للمتعاملين مع الإدارة، دون التفريط في المصلحة العامة باعتبار أن المشرع احاطه بجملة من الضمانات التي تمنح للإدارة حق مراقبة كيفية تنفيذ عقود البيع التي سيقع إبرامها والتثبت من امثال المعنيين بالإسناد على سبيل التسوية للواجبات المحمولة عليهم والتي تم ضبطها بالقانون ومنها استغلال العقارات الفلاحية الدولية وفق الأهداف التي رسمها المشرع وعدم تغيير صبغتها وغيرها من الشروط التي بتعيين على المتعاقد مع الإدارة احترامها والا يسقط حقه في العقار موضوع التفويت، علاوة على إمكانية تعرضه الى عقوبات جزائية.

وحيث أنه وفي ظل استيفاء العارض لشروط الإستغلال طبقا للمنظومة القانونية التي تحكم مادة إسناد الأراضي الفلاحية فإنه يكون ممكنا في تسوية الوضعية العقارية لقطعة التداعي و ذلك بإتمام عملية بيعها بالراكنة طبقا لأحكام الفصل 17 من القانون عدد 21 السالف الذكر.

عن الطلب المتعلق بقيام الحكم مقام العقد :

حيث طلب نائب العارض القضاء اعتبار الحكم المائل قائما مقام العقد والإذن لحافظ الملكية بترسيمه بالرسم العقاري.

وحيث ترى المحكمة أنه لا يمكن الإستعانة بطلب المائل باعتبار أن تحديد بنود العقد وتفاصيله يختلف بطبيعته عن الحكم القضائي الذي لا يمكن أن يقوم مقامه بأية حال سيما وأن التفاصيل المتعلقة بالعقار حدود ومساحة وطرق دفع بقية الأقساط غير مشمولة بشهادة الإسناد، على أن هذه الأخيرة تعد لاحتالة من الأمور الموكولة لإتفاق

الطرفين وتخرج بداهة عن مضمولات الحكم القضائي لأمر الذي يتعين معه رفض هذا
المطلب.

ولسنة الأسباب :

قضت المحكمة ابتدائياً :

أولاً : يقبول الدعوى شكلاً وأصيلاً وإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة
أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع المتعلق بقطعة الأرض عدد 44 أ
المستخرجة من الرسم العقاري عدد 17882 الكاتبة ورفض الدعوى فيما زاد
عن ذلك .

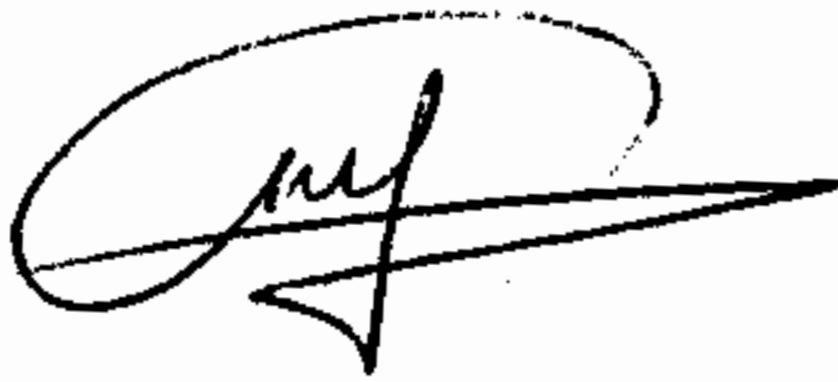
ثانياً : بحمل المصاريف القانونية على المدعى .

ثالثاً : بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين

ر صدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثانية برئاسة السيد عماد الغابري
و عضوية المستشارين السيدة صابرة بن رحومة والسيد زياد غومة .

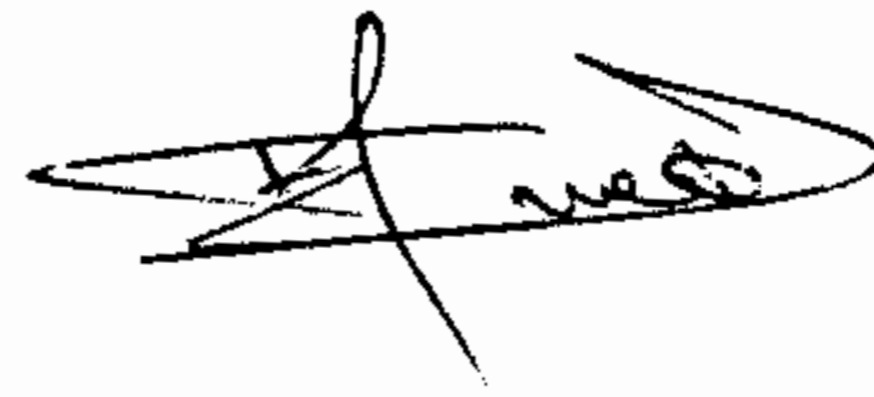
و تلي عننا بجلاسة يوم 11 جويلية 2012 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة نفيسة
القصورى .

المستشار المقرر



سريد الصغير

الرئيس



عماد الغابري

الكاتب العام للمحكمة الابتدائية

الإدعاء: صلاح الدين بيبني