

الحمد لله،



الجمهورية التونسية  
مجلس الدولة  
المحكمة الإدارية

## حكم ابتدائي

القضية عدد: 121476

باسم الشعب التونسي،

تاريخ الحكم: 26 ديسمبر 2012

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى عليه

المدعى:

، المعين محلّ مخبرته بمكتب محاميه الأستاذ الكائن

من جهة،

والمدعى عليه: المنكف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقرّه بمكاتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذ نيابة عن المدعى المذكور أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 13 جويلية 2010 تحت عدد 121476 والتي جاء فيها أنّ منوّبه كان قد تحوّل بقطعة الأرض الدولية الفلاحية الكائنة بمعمودية من ولاية ، المناسحة لـ 4 هكتارات و 29 آرا و 20 سنتيارا والمستخرجة من الرسم العقاري عدد 5915، وذلك بموجب شهادة التحوير عدد 3017 المؤرخة في 31 جوان 1968، وبعد استيفائه لجميع الإجراءات القانونية التي تقتضيها عملية التفويت في العقار لفائدته والمتعلّقة أساسا بدفعه كامل ثمنه على أقساط امتدّت لعشر سنوات وحفظ المبيع ومباشرة النشاط الفلاحي والحفاظة على الصبغة الفلاحية للعقار، اتّصل بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية قصد تسوية وضعيتها، إنا أنّه جوبه برفضها إبرام عقد البيع النهائي على أساس تحجير التفويت في الأراضي الدولية المنصوص عليه بالفصل 2 من القانون عدد 21 لسنة 1995

المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالأراضي الدولية الفلاحية، وهو ما حدا به إلى القيام بالدعوى الماثلة قصد إلزام الجهة المدعى عليها بإتمام إبرام عقد بيع العقار المذكور في ظرف شهر من تاريخ الحكم وفي صورة الامتناع عن ذلك اعتبار الحكم قائما مقام العقد مع الإذن لحافظ الملكية العقارية بتسليمه.

وبعد الإطلاع على المذكورة في الرد على عريضة الدعوى المدلى بها من قبل المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 29 نوفمبر 2010 والذي دفع فيها بسقوط الدعوى الماثلة بمرور الزمن على معنى أحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود، ضرورة أن العارض تحوز بعقار التداعي بتاريخ 31 جوان 1968 في حين طلب تسوية وضعيته بتاريخ 31 ديسمبر 2009 وتولى إثر ذلك رفع الدعوى الماثلة بتاريخ 13 جويلية 2010، أي بعد مرور أكثر من خمسة عشر سنة من تاريخ التحويز، كما لاحظ أن العارض كان ملزما بالقيام أولاً لدى قاضي الإلغاء للطعن في رفض الإدارة الاستجابة لطلب تسوية وضعيته، الأمر الذي يتجه معه رفض الدعوى الماثلة لعدم الاختصاص أو على الأقل اعتبارها سابقة لأوانها، ومن جهة أخرى أكد أن أرض النزاع لا تندرج ضمن ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية خاصة وأن العقار كائن بجهة الجديدة من ولاية منوبة، وهي غير منضوية ضمن أحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية استناداً إلى أن التحويز قد تم في 31 جوان 1968 أي في تاريخ سابق لصدور القانون المذكور، ولا يمكن بالتالي المطالبة بتسوية وضعيتها القديمة، وأشار إلى أن شهادة التحويز لا تكتسي أدنى قيمة قانونية وهي ليست بوثيقة تملك ولا ترتقي إلى إثبات التعاقد مع الإدارة أو حتى إلى مستوى الوعد بالتعاقد باعتبارها تفتقر إلى الأركان الجوهرية لعقد البيع والمتمثل في تعيين الثمن وكل الشروط التي يراها الأطراف ضرورية لإبرام العقد.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب العارض بتاريخ 10 مارس 2011 والذي لاحظ فيه أنه لا وجه للتمسك بأحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود بالنظر إلى أن حق منوبه في اكتساب عقد تملكه بقي معلقاً على شرط تحرير ذلك العقد وفق ما اقتضته شهادة الحوز المسندة للعارض والتي تضمنت أن تسليمها ظرفي ريثما يتم تحرير عقدة الشراء، ولا يمكن أن تسري عليها أجل الخمسة عشر سنة عملاً بأحكام الفصل 393 من ذات المجلة التي نصت على أن سقوط الدعوى بمرور الزمن لا يتسلط على الحقوق إلا من وقت حصولها ولا يسري في ما يخص الحقوق المعلقة على شرط حتى يتم، ومن جهة أخرى، أكد أن الدعوى الماثلة لا تتعلق بطلب إلغاء مقرر إداري بل تندرج في إطار استكمال شكلية إجرائية تتمثل في عملية توثيق عملية التعاقد كتابة، مشيراً إلى أن إثارة مسألة الوصف القانوني للدعوى الماثلة لا يجد ما يؤسس، ضرورة أن النزاع الراهن يندرج في إطار القضاء الكامل، الأمر الذي يصيرها من الاختصاص المطلق لهذه المحكمة، كما أفاد بأن الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 نص على تسوية وضعيات العقارات الدولية القديمة بدون استثناء وخص منها تلك التي تم اكتسابها في ظل الأمر الصادر في 9 سبتمبر

1948 معتبرا أن منوبه له الحق في التمتع بتسوية الوضعية العقارية للأرض المتحوّز بها مع امتثاله لمختلف الأحكام القانونية المتعلقة بشروط التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، وبخصوص الدفع بعدم إمكانية التمسك بشهادة التحويز ووصولات الخلاص، فقد أشار إلى أن جميع الأركان الجوهرية للتعاقد متوفرة في العلاقة الرابطة بين منوبه والإدارة وقد تم الاتفاق في شأنها ولم يبق سوى تجسيمها بإبرام عقد البيع النهائي.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وعلى النصوص التي نقحتة أو تمته وآخرها القانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 14 نوفمبر 2012، وبما تلا المستشار المقرر السيد محمد أمين الصيد ملخصا من تقريره الكتابي، وحضرت الأستاذة عن الأستاذ وتمسكت في حقه بالطلبات المضمنة بالدعوى، وحضر ممثل المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك بالردود الكتابية.

إثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 26 ديسمبر 2012.

### وبما وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

#### من جهة الاختصاص الحكمي:

حيث دفعت الجهة المدعى عليها بعدم اختصاص هذه المحكمة للنظر في النزاع المائل في إطار القضاء الكامل بالاستناد إلى أن المعارض كان قد تقدّم بمطلب إلى الإدارة قصد تسوية وضعية عقار التداعي وذلك بإبرام عقد بيع نهائي في شأنه، وقد تولّد عن سكوتها عن هذا المطلب قرارا إداريا كان ينبغي الطعن فيه لدى قاضي الإلغاء قبل القيام بالدعوى المائلة.

وحيث تمسك نائب العارض بأن الدعوى الماثلة لا تهدف إلى إلغاء مقرّر إداري بل تدرج في إطار استكمال شكلية إجرائية تتمثل في عملية توثيق عملية التعاقد كتابة، مشيراً إلى أنّ إثارة مسألة الوصف القانوني للدعوى لا يجد ما يؤسسه ضرورة أنّ النزاع يتّزلّ في إطار القضاء الكامل، الأمر الذي يصيّر من الاختصاص المطلق لهذه المحكمة.

وحيث أنّ اختصاص القاضي الإداري بالنظر في النزاعات المتّصلة بعمليات التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية إنّما يندرج في إطار الأحكام المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 17 من القانون المتعلّق بالمحكمة الإدارية والتي اقتضت أن تختصّ الدوائر الابتدائية بالمحكمة الإدارية بالنظر ابتدائياً في الدعاوى المتعلقة بالعقود الإدارية، الأمر الذي يتّجه معه ردّ الدفع المائل.

### من جهة الشكل:

حيث قدّمت الدعوى ممّن له الصفة والمصلحة مستوفية لجميع موجباتها الشكلية الجوهرية لذا فهي حريّة بالقبول من هذه الناحية.

### من جهة الأصل:

#### بخصوص الدفع المتعلّق بسقوط الدعوى بمرور الزمن:

حيث دفعت الجهة المدّعى عليها بسقوط حق المدّعي في القيام بالدعوى الماثلة قصد المطالبة بإبرام عقد البيع النهائي المتعلّق بعقار التداعي على معنى أحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود، ضرورة أنّ العارض تحوّر بالعقار بتاريخ 31 جوان 1968 في حين تولّى رفع الدعوى الماثلة بتاريخ 13 جويلية 2010، أي بعد مرور أكثر من خمسة عشر سنة من تاريخ التحويز.

وحيث تمسك نائب المدّعي بأنّه لا وجه لإثارة أحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود في الدعوى الماثلة بالنظر إلى أنّ حقّ منوّبه في اكتساب عقد تملكه بقي معلقاً على شرط تحرير ذلك العقد وفق ما اقتضته شهادة الحوز المسندة للعارض والتي تضمّنت أنّ لها صبغة ظرفيّة ريثما يتمّ تحرير عقد الشراء، وهو ما يندرج ضمن أحكام الفصل 393 من ذات المجلة التي نصّت على أن سقوط الدعوى بمرور الزمن لا يتسلّط على الحقوق إلّا من وقت حصولها ولا يسري في ما يخصّ الحقوق المعلقة على شرط حتّى يتمّ.

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على تطبيق القاعدة المنصوص عليها بالفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود في صورة عدم وجود نصّ خاصّ يحكم النزاع.

وحيث وخلافا لما دفع به المكلف العام بتراعات الدولة، فإن النص المنطبق على النزاع الماثل هو الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية الذي اقتضى أنه: "يتم البيع بالمراكنة لتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية، والمنتفعين بالإسناد طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية". وحيث طالما لم يحدد الفصل 17 سالف الذكر إمكانية البيع بالمراكنة لتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية بأي فترة زمنية، فإن الدفع بسقوط الدعوى بمرور الزمن يكون قائما على غير سند سليم من القانون، ويتعين على هذا الأساس رده.

### بخصوص طلب إلزام الجهة المدعى عليها بإبرام عقد بيع عقار التداعي:

حيث يروم المدعى من الدعوى الماثلة إلزام الجهة المدعى عليها بإبرام عقد بيع العقار الفلاحي موضوع الرسم العقاري عدد 5915 والمتحوّز به بمقتضى شهادة صادرة عن مدير ديوان إحياء بتاريخ 3 جوان 1968 وذلك في ظرف شهر من تاريخ الحكم وفي صورة الامتناع عن ذلك اعتبار الحكم قائما مقام العقد مع الإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأن عقار التداعي لا يندرج ضمن ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية ضرورة أنه يقع بجهة الجديدة من ولاية منوبة، كما أنه لا ينضوي ضمن أحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية استنادا إلى أن التحويز قد تم في 31 جوان 1968 أي في تاريخ سابق لصدور القانون المذكور، ولا يمكن بالتالي المطالبة بتسوية وضعيته القانونية، وأشار إلى أن شهادة التحويز لا تكتسي أدنى قيمة قانونية وهي ليست بوثيقة تملك ولا ترتقي إلى إثبات التعاقد مع الإدارة أو حتى إلى مستوى الوعد بالتعاقد باعتبارها تفتقر إلى الأركان الجوهرية لعقد البيع والمتمثل في تعيين الثمن وكل الشروط التي يراها الأطراف ضرورة لإبرام العقد.

وحيث تمسك نائب المدعى بأن أحكام الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 اقتضت تسوية وضعيات العقارات الدولية القديمة بدون استثناء وخص منها تلك التي تم اكتسابها في ظل الأمر الصادر في 9 سبتمبر 1948 معتبرا أن منوبه الحق في التمتع بتسوية الوضعية العقارية للأرض المتحوّز بها بعد أن امتثل لمختلف الأحكام القانونية المتعلقة بشروط التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، كما أشار إلى أن جميع الأركان الجوهرية

للتعاقد متوفرة في العلاقة الرابطة بين منوبه والإدارة وقد تم الاتفاق في شأنها ولم يبق سوى تجسيمها بإبرام عقد البيع النهائي.

وحيث تنص أحكام الفصل 2 من القانون عدد 21 لسنة 1995 على أنه: "لا يمكن التفويت في العقارات الدولية الفلاحية، إلا في حالات التسوية والمعاوضة المنصوص عليهما بالبابين الثالث والرابع من هذا القانون"، كما تقتضي أحكام الفصل 17 من ذات القانون أن: "يتم البيع بالمراكنة لتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية، والمنتفعين بالإسناد طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية".

وحيث يستروح من هذه الأحكام أن المشرع ولئن حجّر التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، فإنه استثنى من ذلك الصور المنصوص عليها بالفصل 17 سالف الذكر والمتعلقة خاصة بتسوية الوضعيات القانونية للمستغلين لعقارات دولية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية والذي نصّ على إمكانية تمتيع صغار الفلاحين التونسيين بعقارات فلاحية على أن يتم تنفيذ الالتزامات الخاصة باستغلالها، ليكون للمعنيين بهذه العقارات، وهم المنتفعين بما قبل صدور القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، الحقّ في المطالبة بإبرام عقد بيعها شريطة استيفاء الإجراءات المنصوص عليها بالأمر المذكور وخاصة دفع ثمن العقار طيلة فترة التعاقد وفق ما تنصّ عليه أحكام الفصل 16 منه.

وحيث يتبين من الأوراق المظروفة بملف القضية أن العارض كان قد تحوّل بالضيعة المعروفة «domaine de l'Etat» الكائنة معتمدية ، موضوع الرسم العقاري عدد 5915 والبالغ مساحتها 4 هكتارات و29 آرا و20 صنتيارا وذلك بموجب شهادة الحوز الصادرة عن مدير ديوان إحياء بتاريخ 3 جوان 1968 والتي اقتضت أن لها صبغة وقتية ريثما يتم إبرام عقد البيع النهائي في شأنه.

وحيث وعلى خلاف ما دفعت به الجهة المدّعى عليها من أن شهادة الحوز لا تكتسي أدنى قيمة قانونية، فإنها كفيّلة مع جملة من التوصلات التي أدلى بها العارض بعنوان دفع ثمن عقار التداعي بأن تقيم الحجّة على استيفائه للشروط والإجراءات التي يقتضيها الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 وعلى أحقيته بالتالي بأن تبرم معه الإدارة عقد بيعه.

وحيث وبخصوص طلب المدعي اعتبار الحكم قائما مقام العقد في صورة امتناع الإدارة عن إبرامه في أجل الشهرين من تاريخ إعلامها به والإذن بتسجيله بالسجل العقاري، فإنّ الثابت أنّ الكتب المطالب بإبرامه يختلف من جهة طبيعته القانونية وتضميناته عن الحكم الصادر في الدعوى ولا يسوغ والحالة تلك اعتباره مستوعبا له وبالتالي قائما مقامه، الأمر الذي لا يسع معه هذه المحكمة سوى رفضه.

### ولهذه الأسباب:

#### قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا وفي الأصل بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام العقد النهائي مع المدعي بخصوص العقار الفلاحي موضوع الرسم العقاري عدد 5915 والكائن من معتمدية ورفضها في ما زاد على ذلك.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها.

ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثانية برئاسة السيد عماد غابري وعضوية المستشارين السيدين صفى الدين الحاج وزيايد غومة.

وتلي علنا بجلسة يوم 26 ديسمبر 2012 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة نفيسة القصورى.

المستشار المقرر

محمد أمين الصيد

الرئيس

عماد غابري

الكاتب العام  
إبراهيم بن عبد الله  
إبراهيم بن عبد الله