

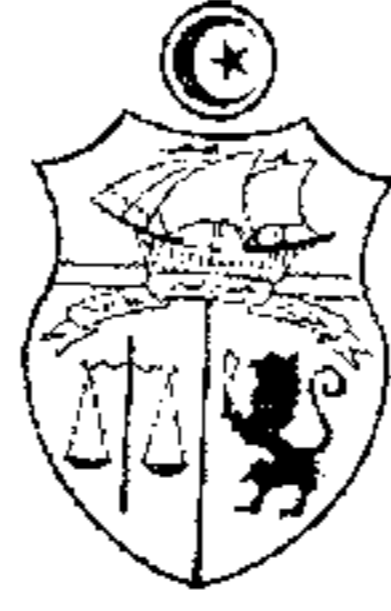
الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

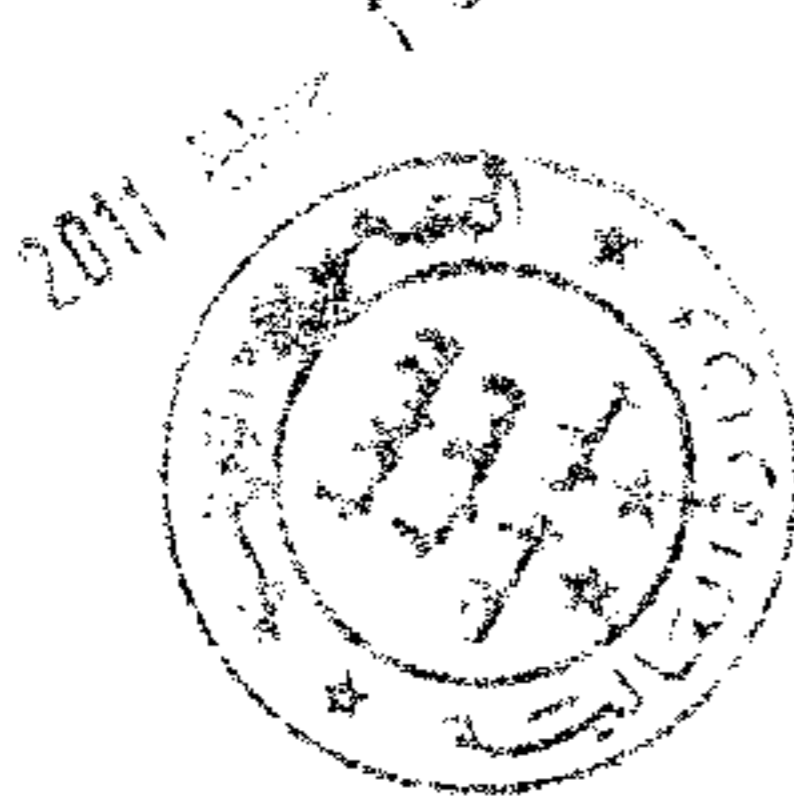
المحكمة الإدارية

القضية عدد: 27511

تاريخ الحكم: 1 أفريل 2011



الحمد لله ،



حكم استئنائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإستئنافية الخامسة الحكم التالي بين:

المستأنف: وزير أملاك الدولة و الشؤون العقارية ، عنوانه بمكاتبه ،

و المتداخل: وزير الفلاحة و البيئة ، مقره بمكاتبه ،

من جهة ،

القاطنين ،

وهم

والمستأنف ضدهم: ورثة المرحوم

، و ،

و القاطنة ،

، محامي المستأنف ،

و ، و القاطنتين ،

القاطنة

، الكائن مكتبه

ضدهما الأخيرتين الأستاذ

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من المستأنف المذكور أعلاه و المرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 10 جويلية 2009 تحت عدد 27511 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية السادسة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 2 مارس 2009 في القضية عدد 18467 و القاضي بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه و بحمل المصاريف القانونية على الدولة .

و بعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه تم التفويت لمورث المستأنف ضدهم بمقتضى عقد مع ديوان إحياء مؤرخ في 4 أفريل 1975 في أرض فلاحية موضوع المقسم عدد 1 من تقسيم التعاضدية الفلاحية المعروف المستخرج من الرسوم العقارية عدد 91019 / 28742 و عدد 28743 و عدد 28744 و عدد 24166 و عدد 3109/90288 و عدد 22407/82573 والكائن بولاية . غير أنه صدر قرار عن وزيرى المالية و الفلاحة بتاريخ 26 جويلية 1976 يقضى بإسقاط حقه في كامل العقار المذكور بحجة التفويت فيه للغير ، ثم تراجعت الإدارة لاحقا عن قرارها بعد أن تمسك المورث بعدم صحة العقد موضوع التفويت للغير وذلك بمقتضى القرار الصادر عن نفس الجهة الإدارية بتاريخ 17 سبتمبر 1980 والقاضي بإلغاء قرار إسقاط الحق المذكور ، لكن و بعد

وفاة هذا الأخير في 9 أكتوبر 1981 ، فوجئ ورثته بقرار صادر عن وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة بتاريخ 3 و 18 جوان 1999 يقضى بإسقاط حقهم في عقار التداعي ، فطعنوا فيه بالإلغاء أمام المحكمة الإدارية التي أصدرت الحكم المين منطوقه بطالع هذا وهو الحكم موضوع الاستئناف المائل .

و بعد الإطّلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المقدمة بتاريخ 31 جويلية 2009 والرامية إلى نقض الحكم المستأنف و القضاء مجددا برفض الدعوى ، و ذلك بالإستناد إلى :

**1- تحريف الوقائع :** بمقولة أنّ الإدارة لم تهمل واجب الرقابة المحمول عليها منذ تاريخ التفويت في العقار موضوع النزاع سنة 1975 إذ تولت إسقاط حق مورث المستأنف ضدهم بتاريخ 26 جويلية 1976 وتمّ تنفيذ القرار ثم تولت الرجوع في الإسقاط بتاريخ 17 سبتمبر 1980. وفي 2 جويلية 1982 تمّ الترخيص للمدعو " رضا حنين " الذي اشترى العقار من مورث المستأنف ضدهم لتسوية وضعيته. فضلا عن أنّ الإدارة كانت في انتظار مآل القضية الجزائية التي تولى المستأنف ضدهم القيام بها ضد المدعو " من أجل التديس ومسك واستعمال مدلس لإثبات أنّ مورثهم لم يقم بالتفويت في أي جزء من العقار وإنما عمد المذكور إلى تدليس إمضائه ، سيما أنّه إذا ثبت واقعة التدليس قضائيا فإنّ هذا العقد المدلس يكون معدوما ولا ينجر عنه أي أثر قانوني طالما أنّه يجوز التشطيب عليه من الرسم العقاري. غير أنّه تبين للإدارة إثر ذلك أنّه يتعذر على المستأنف ضدهم استرجاع العقار بعد أن أذنت المحكمة العقارية بترسيم ذلك العقد المرمي بالتدليس و ترسيم كتب لاحق له لفائدة المدعو " بمقتضى قرار الترسيم الصادر تحت عدد 1292 بتاريخ 14 ديسمبر 1991 . و عليه فإنّ العقد المذكور يكون قد أنتج أثارا قانونية يستحيل إعدامها إذ تعلقت بالعقار حقوق الغير عن حسن النية ، مما يجعل من تدخل الإدارة بقرار إسقاط الحق تأكيدا لواجبها في التدخل لحفظ حقوقها وتطبيق القانون.

**2- مخالفة القانون :** بمقولة أنّ محكمة البداية لم تراعى الآثار المنجرة عن إلغاء قرار إسقاط الحق والمتمثلة في تمكين الخصوم من الانتفاع بنتائج أخطائهم ، فضلا عن أنّ محكمة البداية ولئن كانت على صواب لما اعتبرت أنّ الرقابة الإدارية واجب محمول على الإدارة وليست مجرد حق تمارسه في أي وقت ، فقد أهملت الواجبات المحمولة على المنتفع بالإسناد التي نصّ عليها القانون بأحكام آمرة، سيما أنّه لا يمكن لأي كان أن يتمسك أو أن ينتفع بتبعات خطئه عملا بمقتضيات الفصلين 547 و 555 من م ا ع ، ذلك أنّ قرار إسقاط الحق وإن كان يصدر في نطاق تسيير مرفق عام فإنّه يتعلق في ذات الوقت برابطة تعاقدية ترتب التزامات على طرفيها ويجب على الطرفين احترام هذه الالتزامات ، مما يكون معه حكم البداية قد أهمل الجانب المتعلق بثبوت ارتكاب المسند له مخالفات جليّة تبرر إسقاط حقه.

و بعد الإطّلاع على تقرير محامي المستأنف ضدهما و الوارد في 24 سبتمبر 2009 والمتضمن طلب إقرار الحكم المستأنف، معتبرا أنّ الاستئناف مرفوض شكلا لبطلان إجراءاته طبق للفصل 19 من م م م ت، سيما أنّه قد تمّ تبليغ المستندات بالنسبة لأحد الورثة المدعوة في عنوان غير صحيح، مما حرمها من حقها في التقاضي ، فضلا عن أنّه قد وقع الاستئناف ضد شخص متوفي وعدم الصفة و هو المرحوم . أمّا بخصوص أصل النزاع، فإنّه وعلى خلاف ما تمسك به المستأنف من أنّ الإدارة قد مارست الرقابة التي أوجبها القانون وأنها أمسكت عن التدخل لإسقاط الحق نظرا لوجود قضية حقيقية تتعلق بتدليس البيع المنسوب إلى مورث المستأنف ضدهم ثم تراجعت بعد ذلك في موقفها وتدخلت بإصدار قرار في إسقاط الحق ، فإنّ هذا التمشي فيه تناقض وسوء تقدير ، سيما أنّها ولئن بررت عدم تدخلها بإسقاط الحق في مرحلة أولى بوجود القضية المتعلقة بالتدليس والتي تكتسي أهمية بالغة خاصة إذا ما ثبت التدليس في حق المشتري " فإنّ الخطأ ينتفي بدوره في حق مورث المستأنف ضدهم ، إلا أنّ الإدارة تراجعت عن موقفها وتولت إصدار قرار إسقاط الحق في مرحلة ثانية بحجة أنّ الترسيم لفائدة المدعو " بواسطة الحكم العقاري بعدم كل أهمية للقضية المذكورة باعتبار أنّ المسقط حقهم لن يتمكنوا من استرجاع العقار حتى ولو صدر حكم جزائي يثبت التدليس. فضلا عن ذلك فإنّ الحكم الجزائي المنتظر إذا أثبت واقعة التدليس، فإنّه سوف ينفي الخطأ المنسوب إلى مورث المستأنف ضدهم ويتيح لهم القيام بما يخوله القانون من إجراءات قضائية إلا أنّ الإدارة بقيامها بإسقاط الحق فإنّها تحرم المستأنف ضدهم من حقهم في التقاضي وفي إثبات حقوقهم والدفاع عنها . علاوة على أنّ الإدارة اعتبرت صدور قرار في الترسيم ينهي كل نزاع في الاستحقاق ولا حاجة للانتظار مآل القضية الجزائية ، و الحال أنّ هذا القرار صدر في سنة 1991 بناء على الفصل 315 (ملغى ) من م ح ع الذي سنّه المشرع لتسهيل عملية الترسيم التي تستشكلها إدارة الملكية لوجود مانع قانوني فتدخل المحكمة العقارية وفق إجراءات ولائيه وغير تنازعية ، وبالتالي فإنّه لا وجود لقرار صادر في مادة التحيين ، سيما أنّ هذا الفصل قد ألغي وحلّ محله الفصل 388 المتعلق بالطعن في قرارات رفض الترسيم الصادرة عن إدارة الملكية العقارية، مما يجعل من هذا القرار القاضي بالترسيم فاقدًا لاتصال القضاء ومن حق المستأنف ضدهم استرجاع عقارهم عند إثبات واقعة التدليس. وعلى خلاف ما ذهب إليه المستأنف، فإنّ محكمة البداية لم تهمل تلك الالتزامات وإنما غلّبت الطابع القانوني على الطابع التعاقدية لعملية الإسناد ، سيما أنّ عقود الإسناد هي من عقود النظام القانوني نظرا لما اختصت به من قواعد آمرة لا يحق للأطراف الاتفاق على مخالفتها وبالنظر إلى الأهداف المرجوة من إرساء هذا النظام ألا وهو حماية وضمان التصرف الناجع في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية ، مما يجعل من عملية الترجيح التي انتهجتها محكمة البداية في طريقها طالما لم يثبت أي خطأ منسوب إلى مورث المستأنف ضدهم.

و بعد الإطّلاع على التقرير الإضافي للمستأنف الوارد في 30 أكتوبر 2009 والمتضمن تمسكه بمستندات استئنافه، مضيفاً أنّ الخلل الإجرائي الشكلي يعود إلى حكم البداية الذي لم يتّضمن أي إشارة إلى عناوين ومقرات القائمين بالدعوى تطبيقاً للفصل 36 من قانون المحكمة الإدارية، مما يجعل عدم ذكر العناوين خطأ مرتكباً من المستأنف ضدهم ولا يجوز لهم أن يتمسكوا به و يستفيدوا بنتائجه. فضلاً عن أنّ المستأنف ضدهما منجية والسيدة لا تتوفر فيهما الصفة للتمسك بعدم بلوغ مستندات الاستئناف إلى المستأنف ضدها إذ أنّ حق إثارة هذه المسألة يقتصر على المستأنف ضدها المذكورة فحسب ، طالما أنّ إجراءات التبليغ لا تهم قواعد النظام العام الإجرائي وإنما يقتصر نطاقها على مصالح الأطراف.

و بعد الإطّلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف .

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلّق بالمحكمة الإدارية و المنقّح و المتمّم بالقوانين اللاحقة و آخرها القانون الأساسي عدد 2 المؤرّخ في 3 جانفي 2011 .

و بعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 4 مارس 2011 ، و بها تلت المستشارة المقررة السيدة أنوار منصري ملخصاً من تقريرها الكتابي ، و لم يحضر ممثل وزير المالية ، فيما حضرت ممثلة وزير الفلاحة و البيئة و طلبت تسجيل حضورها ، كما حضرت الأستاذة نيابة عن زميلها الأستاذ محامي المستأنف ضدهما و تمسكت في حقه بالردود الكتابية . ثم قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 1 أفريل 2011.

**و بها و بعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي :**

### من جهة الضلّ

حيث تمسك محامي المستأنف ضدهما بإعلان إجراءات الإستئناف ، من جهة لأنّه تمّ تبليغ المستندات في عنوان غير صحيح، مما حرم المستأنف ضدها من حقها في التقاضي، و من جهة ثانية لأنّه تم القيام على ميّت ، وطلب تبعاً لذلك رفض الإستئناف شكلاً .

و حيث دفع المستأنف بانعدام الصفة للمستأنف ضدهما في إثارة هذا الدفع لتعلقه بمصالح شخصية للمدعوة ، فضلا عن أن حكم البداية لم يتضمن أي إشارة إلى عناوين ومقرات القائمين بالدعوى .

و حيث تعتبر الإجراءات المتعلقة بالقيام بالدعوى في كل طور من أطوار التقاضي من متعلقات النظام العام و لا تتعلق كما تمسك به المستأنف بمصلحة المتقاضين ، و يمكن للمحكمة إثارتها من تلقاء نفسها .

و حيث يتضح أن المستأنف قد وجه مستنداته إلى المدعوة بنهج بمقتضى محضر عدل التنفيذ في 23 جويلية 2009 الذي لم يجد من له صفة في القبول و ترك نسخة من المستندات لدى شرطة المكان عملا بالفصل 8 م م م ت ، كما لم يثبت من أوراق الملف أن العنوان المذكور ليس بالعنوان الصحيح ، فضلا عن أنه و كما تمسك بذلك المكلف العام ، لا يمكن معارضته بخطأ في العنوان طالما لم يسع المعني بالأمر إلى تحديده بعريضة دعواه مثلما اقتضى ذلك الفصل 36 من قانون المحكمة ، و بالتالي وفي غياب كل رابطة قانونية بين الإدارة المستأنفة و المعنية بالأمر يكون معارضة الإدارة بهذا الإخلال على فرض ثبوته في غير طريقه .

و حيث بخصوص تبليغ الإستئناف لأحد المستأنف ضدهم ، فهو مرفوض، من جهة لعدم إثبات الوفاة ، و من جهة أخرى و على فرض حدوثها فإنه لم يتم إعلام المستأنف بها ، و في الأخير لقبول شقيقته منجية مذكرة الإستئناف في حقه من دون أي احتراز .

و حيث في ضوء ما تقدم يكون الإستئناف قد قدم ممن له الصفة والمصلحة و في الميعاد القانوني و جاء مستوفيا لمقوماته الشكلية الأساسية ، و اتجه قبوله من هذه الناحية .

### من جهة الأصل

حيث تمسك المستأنف بأن الإدارة لم تهمل واجب الرقابة المحمول عليها منذ تاريخ التفويت في العقار موضوع النزاع سنة 1975 ، إذ تولت إسقاط حق مورث المستأنف ضدهم بتاريخ 26 جويلية 1976 ثم تولت الرجوع في قرار الإسقاط بتاريخ 17 سبتمبر 1980 ، وفي 2 جويلية 1982 تم الترخيص للمدعو " بتسوية وضعيته في العقار. فضلا عن أن الإدارة كانت في انتظار مآل القضية الجزائية التي تولى المستأنف ضدهم القيام بها ضد المدعو " من أجل تدليس إمضاء مورثهم ، سيما أنه إذا ثبتت واقعة التدليس قضائيا فإن هذا العقد المدلس يكون معدوما ولا ينجر عنه أي أثر قانوني طالما أنه يجوز التشطيب عليه من الرسم العقاري . غير أنه تبين للإدارة إثر ذلك أنه يتعذر على المستأنف ضدهم استرجاع العقار بعد أن

أذنت المحكمة العقارية بترسيم ذلك العقد المرمي بالتدليس و ترسيم كتب لاحق له لفائدة المدعو " بمقتضى قرار الترسيم الصادر عن المحكمة العقارية بتونس تحت عدد 1292 بتاريخ 14 ديسمبر 1991 . و عليه فإنّ العقد المذكور يكون قد أنتج آثارا قانونية يستحيل إعدامها إذ تعلقت بالعقار حقوق الغير عن حسن النية ، مما يجعل من تدخّل الإدارة بقرار إسقاط الحق تأكيدا لواجبها في التدخّل لحفظ حقوقها وتطبيق القانون . كما أنّه و في المقابل لا يجوز للمستأنف ضدهم الإنتفاع بخطئهم .

وحيث انتهى حكم البداية إلى إلغاء قرار الإسقاط المنتقد لعدم إلتزام الإدارة بواجب الرقابة المحمول عليها قانونا، لما اتخذت قرار الإسقاط في أجل غير معقول ، باعتبار أنّ عقد التفويت أبرم في 4 أبريل 1975 في حين أجريت المعاينة في 10 أكتوبر 1996 ، و تمّ التنبية على المدعين في 1998 ، و أخيرا صدر قرار الإسقاط في شهر جوان 1999 .

و حيث بالرجوع إلى مظروفات الملف يتضح أنّه خلافا لما تمسكت به الإدارة ، فإنّها لم تفاجأ بالترسيم بل هي من ساهمت في هذا الإجراء ، ذلك أنّ وزارة الفلاحة و رغم علمها بوجود شكوك تحوم حول تدليس المدعو " لإمضاء مورث المستأنف ضدهم ، قامت بالترخيص له في 2 جويلية 1982 في شراء جزء من العقار المفوت فيه لمورث المستأنف ضدهم مثلما تضمنه الترخيص الإداري .

و حيث اقتضى الفصل 12 من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المنقح بالأمر عدد 811 المؤرخ في 8 نوفمبر 1975 و المتعلق بضبط تركيب و كيفية سير اللجنة القومية الإستشارية و اللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية و شروط التفويت فيها، أنّه : " ولا يمكن للمشتري بالحاضر أن يفوتوا في العقار المشتري بدون رخصة سابقة كتابية من طرف وزير الفلاحة و ذلك مدة 10 أعوام من تاريخ عقدة التفويت " .

وحيث لئن كان الترخيص الإداري في عملية البيع التي كانت سندا لقرار الإسقاط لم تسند إلى مشتري العقار الفلاحي أي المدعو بل للمنتفع به أثناء مدة التحجير أي "حين" ، فإنّ العبرة في هذا المجال هي بالعقار و ليس بالأشخاص ، ضرورة أنّ الترخيص لهذا الأخير في شراء جزء من العقار الفلاحي يعد مصادقة من الإدارة على عدم مساس عقد البيع المرخص فيه بالغاية من التفويت فيه و هي حمايته و ضمان تصرف ناجع فيه قصد تنمية إنتاجيته، و يكون تبعا لذلك عقد البيع المحتج به قد تمّ وفق الصيغ القانونية المستوجبة .

و حيث في ضوء ما تقدم و على إثر ترخيص الإدارة المذكور، يكون اتخاذها قرار الإسقاط على ضوء عدم الحصول على ترخيص مخالف لما صدر عنها ، و معارضتها تبعا لذلك المستأنف ضدهم بترسيم عقد البيع موضوع المخالفة في غير طريقه ، عملا بالمبدأ القائل بأن من سعى في نقض ما تم من جانبه فسعيه مردود عليه.

و حيث أن قرار الترسيم من قبل المحكمة العقارية حصل منذ سنة 1991. فضلا عن أن الإدارة لم تدون بقرارها القاضي بإلغاء قرار الإسقاط شرطا واقفا يتعلق بإثبات تدليس المدعو لعقد البيع، إذ تضمن قرار إلغاء الإسقاط "التزام المعني بالأمر باحترام مقتضيات الفصل 12 جديد من الأمر عدد 811 المؤرخ في 8 نوفمبر 1975" و هو التزام مستقبلي. وطالما لم يثبت قيام هذا الأخير أو ورثته من بعده بأية مخالفة لاحقة لقرار التراجع في قرار الإسقاط ، فإن احتجاج الإدارة بمخالفة سابقة له يغدو في غير طريقه .

و حيث بخصوص ما تمسكت به الإدارة من انعدام جدوى الإلغاء ، طالما أن العقار موضوع الخصام رسم بدفاتر الملكية العقارية بحكم من القاضي العقاري مما يستحيل معه على المستأنف ضدهم إعادة ترسيمه لفائدتهم، فإن هذا القول مردود كذلك، باعتبار أن حكم الإلغاء يفتح لهم الحق في الرجوع على المستفيدين وقتيا ثم نهائيا من حكم التسجيل العقاري سالف الذكر.

و حيث علاوة على ما ذكر وعلى نحو ما انتهى إليه حكم البداية، فإن مطالبة المستأنف ضدهم برفع المخالفة و إثبات التدليس قد تمت خارج الآجال المعقولة حين أجريت المعاينة في 10 أكتوبر 1996 ، و تمّ التنبيه على المدعين في سنة 1998 ، وأخيرا صدر قرار الإسقاط في شهر جوان 1999، و الحال أن مدة التحجير و بالتالي الرقابة تنتهي في أقصى الحالات و عملا بقرار التراجع في الإسقاط في سنة 1990.

و حيث في ضوء كل ما تقدم ، يتجه إقرار حكم البداية.

### ولهذه الأسباب،

#### قضت المحكمة :

أولا: بقبول الإستئناف شكلا و رفضه أصلا و إقرار الحكم المستأنف و إجراء العمل به.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

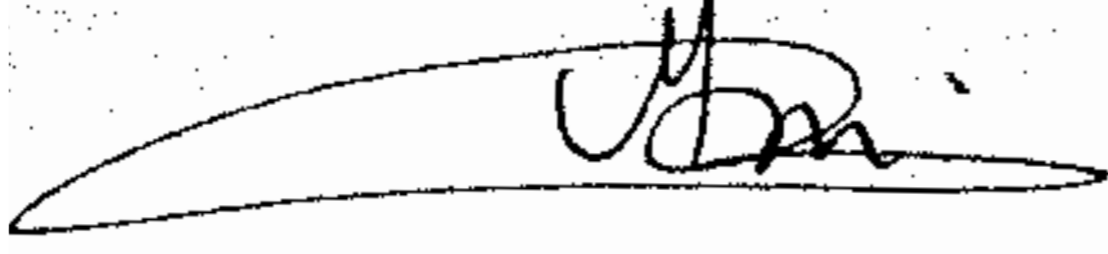
27511

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإستئنافية الخامسة برئاسة السيد أحمد صواب وعضوية  
المستشارتين السيدتين حسناء بن سليمان ومنى القيزاني .

وتلّي علنا بحلّة يوم 1 أفريل 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد فوزي البدوي .

المقررة

أنوار منسري



الرئيس

أحمد صواب



الكاتبة العامة  
الإستئنافية الخامسة