



## حكم استئنافي

تاريخ الحكم: 22 ماي 2012

## باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين: 19 افريل 2012

ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

المستأنفين: وزير الفلاحة والبيئة مقره بمكاتة.

مقره بمكاتة

من جهة،

نائبه ،

مقره

والمستأنف ضده:

الكائن

الأستاذ

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من وزير الفلاحة والبيئة والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 24 فيفري 2011 تحت عدد 28572 طعنا في الحكم الابتدائي الصادر عن الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية في القضية عدد 1/17114 بتاريخ 15 جويلية 2010 والقاضي بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه وبحمل المصاريف القانونية على الدولة.

وبعد الإطلاع على الحكم الابتدائي المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه بمقتضى العقد المؤرخ في 13 مارس 2006 والمسجل بالقباضة بتاريخ 4 أفريل 2006 اشترى المستأنف ضده 94297,5 جزء على ربيع من العقار موضوع القطعة عدد 9 المستخرجة من الرسم العقاري عدد 63680/4665 والذي أصبح موضوع الرسم العقاري الجديد والمستقل عدد المسمى " " البالغة مساحته الجمالية 22 هك و 61 أر و 30 ص والكائن بمنطقة من معتمدية ولاية وتم الإذن له بترسيمه بدفاتر الملكية العقارية بقرار من المحكمة العقارية تحت عدد 24395 بتاريخ 3 جويلية 2006 إلا أنه فوجئ بصدور قرار مشترك من طرف وزير الفلاحة والموارد المائية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

تحت عدد 17/22 بتاريخ 19 مارس و 6 أبريل 2007 يقضي بإسقاط حق المسند له المدعو في كامل العقار المذكور فتولّى تقديم مطلب اعتراض أمام والية تم رفضه بتاريخ 14 أوت 2007، الأمر الذي حدا به إلى تقديم دعوى في تجاوز السلطة أمام المحكمة الإدارية قصد إلغاء قرار الإسقاط سالف الذكر وتعهّدت الدائرة الابتدائية الخامسة بالقضية وأصدرت فيها الحكم المبيّن منطوقه بالطالع والذي هو موضوع الاستئناف المائل.

وبعد الإطلاع على مذكرة أسباب الطعن المدلى بها من وزير الفلاحة والبيئة بتاريخ 20 أبريل 2011 والرامية إلى قبول الاستئناف شكلاً وبملا ونقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد برفض الدعوى وذلك بالاستناد إلى مخالفة الواقع والثابتين بما أن قرار الإسقاط يعتبر سليماً بغض النظر عن تاريخ معاينة المخالفة أو إصدار القرار في شأنها طالما ثبت أن مورث المستأنف ضده أحلّ بالالتزامات المحمولة عليه والمنصوص عليها بالفصل 5 من عقد البيع 80 ضرورة أنه قام بالتفويت في أجزاء من العقار إلى كل من بموجب عقد بيع مؤرخ في 9 أوت 1986 وإلى أبنائه

بموجب عقد البيع المؤرخ في 14 أبريل 1986 وذلك خلال مدّة التحجير المحدّدة بعشر سنوات بداية من تاريخ إبرام عقد البيع المؤرخ في 21 أبريل 1980. وأن الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 والمتعلق بتنقيح وإتمام الأمر عدد 1980 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 لم يحدّد تاريخاً لإجراء المعاينات ولم يضبط المدّة التي يسقط خلالها حق الجهة الإدارية في إجراء هذه المعاينات وهو ما درج عليه فقه قضاء هذه المحكمة من اعتبار أن العبرة في لبيق آجال المراقبة تكون بتاريخ القيام بالمخالفة لا بتاريخ معاينتها من قبل الإدارة.

وبعد الإطلاع على التقرير في الردّ المقدم من الأستاذ نابة عن المستأنف ضده بتاريخ 18 جوان 2011 والرامي إلى إقرار الحكم الابتدائي المستأنف بالاستناد إلى أن وزير الفلاحة والبيئة تمسك بعدم التنصيص صلب الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 على المدّة التي يسقط بمقتضاها حق الجهة الإدارية في إجراء المعاينات والحال أن مدّة الرقابة حدّدت بخمس سنوات سنة 1970 وبعشر 10 سنوات سنة 1975 وبعشرين 20 سنة سنة 1980 وأنه عملاً بمبدأ توازن الالتزامات فإن الإدارة ملزمة بإجراء رقابتها على المنتفعين بالإسناد في تلك المدّة والتي يفوقها تسقط صلاحيتها في القيام بأي إجراء من شأنه إسقاط حق المفوّت له في العقار واسترجاع ملكيتها له لما لذلك من انعكاس سلبي على الغير الذي يتمتع بقرينة حسن النية مؤكّداً على عدم علم مورث منوّبه بالإجراءات المتخذة بعد انتهاء مدّة الرقابة باعتبار أن العقار تمّ شراؤه بتاريخ 22 أبريل 1980 من قبل المدعو بشير الذهبي مع التنصيص صلب الفصل 5 من العقد على أن يحجّر على المشتري التفويت في العقار لمدة عشر سنوات ولو في صورة الدفع بالحاضر وبالتالي فإن الإدارة مطالبة بحماية العقار من كلّ الخروقات التي قد تحصل خلال فترة التحجير التي تنتهي في صورة الحال في 21 أبريل 1990 وطالما ثبت أنها قامت بجميع الإجراءات الأولية من معاينات

وإنذارات بعد مدة الرقابة فإن قرارها يكون في غير طريقه. وتمسك بعدم صحة ما تعللت به بخصوص سوء نية منوّبه في التضليل من خلال إصراره في طلب ترسيم البيع باعتبار أن شراءه للعقار كان في 14 أبريل 2006 أي بعد تأكده من انتهاء مدة التحجير وأن لجوءه إلى المحكمة العقارية لترسيم البيع إجراء منطقي لحفاظ حقه في العقار تحسباً لكل ما يمكن القيام به من طرف البائع الأصلي أو غيره للمساس بملكيته.

وبعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 28578 بتاريخ 26 فيفري 2011 طعنا في نفس الحكم الابتدائي المذكور آنفاً.

وبعد الإطلاع على مذكرة أسباب الطعن المدلى بها من قبل المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 25 أبريل 2011 والرامية إلى قبول الاستئناف شكلاً وأصلاً ونقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء من جديد برفض الدعوى بالاستناد إلى مخالفة الواقع والقانون بمقولة أن المنتفع بالإسناد تولى في قائم حياته وبدون ترخيص وزاري التفويت في أجزاء من العقار للمدعو وذلك بموجب الكتب المؤرخ في 14 أوت 1986 والذي تصرف بمقتضاه في

10هـك وتولى تشييد ثلاثة مساكن وعلى هذا الأساس رجّحت الإدارة للمتفعين بالعقار و إنذارا بتاريخ 20 أوت 2005 لتلافي المخالفة إلا أن المعاينة المؤرخة في 22 جوان 2006 أثبتت أنه لم يأت بنتيجة مما حدا بها إلى إصدار قرار الإسقاط محلّ التداعي كما تولى أحد الورثة بتاريخ 23 مارس 2006، أي بعد الإجراء الأولي لقرار الإسقاط، التفويت في جزء من العقار للمستأنف ضده الذي تعجّل في طلب ترسيم بيعه لتضليل الإدارة وأفاد بأن اتخاذ إجراءات إسقاط الحق بعد انتهاء آجال الرقابة مردّه تعمّد الأطراف حجب عقد بيع العقار ضرورة أن البنود التعاقدية والأحكام التشريعية والترتيبية لم تقيّد الإدارة باحترام أجل معيّن لمعاينة المخالفات المرتكبة من المنتفعين بالأراضي الدولية الفلاحية وهي صريحة في ترتيب جزاء إسقاط حقّ المسند إليهم في صورة ارتكابهم لمخالفة خلال آجال التحجير المحددة في صورة الحال بعشر سنوات ابتداء من تاريخ إبرام العقد وأن محكمة البداية تكون قد جانبت الصواب لما لم تراعى الآثار المنجّرة عن إلغاء قرار إسقاط الحق والمتمثلة في تمكين الخصوم من الانتفاع بنتائج أخطائهم خلافا لما اقتضته أحكام الفصلين 547 و 555 من مجلة الالتزامات والعقود.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.



وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 48 المؤرخ في 10 جوان 1996 والقانون عدد 11 المؤرخ في 10 فيفري 1998.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 10 أبريل 2012 وبما تمّ الاستماع إلى المستشارية لمقرّرة السيّدة ألفة القيراس في تلاوة ملخّص من تقريرها الكتابي، ولم يحضر ممثل وزير الفلاحة في حين - حضر ممثل وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسّك بمستندات الاستئناف ولم يحضر الأستاذ وبلغه الاستدعاء.

وإثر ذلك حجزت القضيتان للمفاوضة ولتصريح بالحكم لجلسة يوم 22 ماي 2012.

**وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّم بما يلي :**

**\* من جهة ضمّ القضية عدد 128578 إلى القضية عدد 28572 :**

حيث ثبت أن كلا من وزير الفلاحة والبيد من جهة، ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية من جهة أخرى، تقدّموا بمطليبي الاستئناف على التوالي تحت عدد 28572 و 28578 طعنا في الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الإدارية تحت عدد 1/17114 بتاريخ 15 جويلية 2010.

وحيث نظرا للترابط الوثيق بين القضيتين الفتي الذكر لاتحادهما في الأطراف والموضوع والسبب، فقد اتجه ضمّهما والقضاء فيهما بحكم واحد ضمّا لتسهيّل سير القضاء.

**\* من جهة الشكل:**

حيث قدّم مطلبا الاستئناف في ميعادهما البيد من جهة ومن له الصّفة والمصلحة واستوفيا جميع مقوماتهما الشكلية الأساسية، لذا فقد تعيّن قبولهما من هذا الناحية.

**\* من جهة الأصل:**

**عن المستند المأخوذ من اتخاذ قرار الإسقاط بعد مدّة الرقابة:**

حيث يعيب المستأنفان على محكمة البداية قضاءها لصالح الدعوى والحال أنّ قرار الإسقاط استند إلى معاينة مخالفة المنتفع بالاسناد للالتزامات المحمولة عليه باعتبار أنّه فوت خلال مدّة التحجير في أجزاء من العقار إلى كلّ من بموجب عقد بيع مؤرّخ في 9 أوت 1986 وإلى أبنائه

بموجب عقد البيع المؤرخ في 14 أبريل 1986 وأنّ اتخاذ إجراءات إسقاط الحقّ بعد انتهاء آجال الرقابة مردّه تعمدّ لأطراف تحجب عقد بيع العقار محلّ النزاع ضرورة أنّ البنود التعاقدية

والأحكام التشريعية والترتيبية صريحة في ترتيب جزاء سقوط حق المسند إليهم في صورة اقترافهم لمخالفة داخل آجال التحجير أي أن العبرة في تطبيق آجال المراقبة تكون بتاريخ القيام بالمخالفة لا بتاريخ معاينتها من قبل الإدارة خاصة أن الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 والمتعلق بتنقيح وإتمام الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 لم يحدّد تاريخاً لإجراء المعاينات ولم يضبط المدّة التي يسقط خلالها حق الجهة الإدارية في إجراء هذه المعاينات.

وحيث تمسك نائب المستشارين ضدّه من جهته بأن الإدارة ملزمة بإجراء رقابتها على المنتفعين بالإسناد خلال مدّة التحجير التي يفوتها تسقط صلاحيتها في القيام بأي إجراء من شأنه إسقاط حق المفوت له في العقار واسترجاع ملكيتها له لما لذلك من انعكاس على الغير الذي يتمتع بقرينة حسن النية.

وحيث طالما تبين أن تعهّد الإدارة بالإجراءات الأولية لإسقاط الحقّ من معاينات وإنذارات كان بعد انقضاء مدّة الرقابة فإن قرارها يكون في غير طريقه لا سيما وأن ما تذرّعت به بخصوص سوء نية المستشارين ضدّه من خلال حرصه على طلب ترسيم البيع لا أساس له من الصحة باعتبار أن شراءه للعقار كان في 14 أبريل 2006 أي بعد انتهاء مدّة التحجير وأن لجوءه إلى المحكمة العقارية لترسيم البيع إجراء منطقي لحفظ حقه في العقار.

وحيث بالإطلاع على الأحكام المتعلقة بالأراضي الدولية الفلاحية تبين أن الغاية من التفويت في هذه الأراضي لفائدة الخواص هي ضمانتها وضمان تصرف ناجع فيها باستغلالها استغلالاً مباشراً وإحيائها قصد تنمية إنتاجيتها وأن تحقيق هذه الأهداف يفرض وضع التزامات على كاهل كلّ من الجهة الإدارية المفوتة ومعاقديها المنتفعين بالأراضي الدولية الفلاحية.

وحيث أن الفصل 12 من الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية بشروط التفويت فيها وضع على كاهل كلّ مشتر لأرض دولية فلاحية عدّة التزامات من بينها عدم انعويت في العقار المشتري طيلة مدّة التحجير القانونية المحدّدة بعشرة أعوام من تاريخ عقد الإحالة إلا بتخصيص كتابي من وزير الفلاحة ونحوّل ذات الفصل للجهة الإدارية المفوتة إسقاط حقه في العقار بعد القيام بمعاينة وتوجيه إنذار إليه دون أن يأتي بنتيجة.

وحيث أن تخويل الجهة الإدارية المذكورة صلاحية إجراء المعاينات الضرورية والتنبيه على معاقديها المخالف للنصوص القانونية المتعلقة بالموضوع يؤكد أن الجهة المذكورة تتحمّل واجب حماية الأراضي الدولية الفلاحية والحفاظ على الثروة الفلاحية والسهر على عدم تغيير صبغة العقارات المفوت فيها.

وحيث أنّ هذا الالتزام يفرض على جهة الإدارة أن تكون حريصة على التحقق من وجود الشروط الفسخية للعقد ومن مدى إحترام معاقدها للالتزامات المحمولة عليه وذلك بالقيام بالمعاينات الضرورية خلال مدّة التحجير التي تقتضيها الترتيب الجاري بها العمل ضرورة أن إجراء المعاينة بعد إنقضاء تلك المدّة ليس من شأنه أن يحقّق الغاية منها وهي حمل المنتفع بالارض على التفويت فيها طيلة مدّة التحجير القانونية واحترام شروط استغلالها وإنذاره في صورة الإخلال بما بوجوب تفادي تلك الإخلالات في أجل معقول يحدّد ضمن الإنذار لكي يحقّق الغايات التي سنّ من أجلها التشريع المتعلق بالتفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

وحيث طالما ثبت أنّ الجهة الإدارية التي تباشر إجراء معاينة أولى بالعقار موضوع قرار الإسقاط بتاريخ 9 أوت 2005 ثمّ بمعاينة ثانية بتاريخ 21 أفريل 2006 والحال أن مدّة التحجير تنتهي في صورة الحال بتاريخ 21 أفريل 1990 فإنّ قرارها يغدو في محلّه ومخالفا لروح التشريع سابق الذكر.

وحيث لا تثريب على محكمة البداية لمّا تبين أنّ إلغاء القرار المطعون فيه وكان حكمها في طريقه ومستندا إلى ما يؤسسه واقعا وقانونا واتّجه بالتالي إقراره.

## ولهذه الأسباب

### قضت المحكمة :

- أولا :** بضمّ القضية عدد 28578 إلى القضية عدد 28572 والقضاء به بما بحكم واحد.
- ثانيا :** بقبول الاستئنافين شكلا ورفضهما أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به.
- ثالثا :** بحمل المصاريف القانونية على المستأنفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الأولى برئاسة السيد حمادي الزريبي وعضوية المستشارين السيد أحمد سهيل الراعي والسيدة هالة الفراقي.

وتلي علنا بجلسة يوم 22 ماي 2012 بحضور كاتب الجلسة السيد فوزي البدوي.

المقررة  
ألفة القيراس

الكاتب العام للمحكمة الابتدائية  
البدوي

الرئيس  
حمادي الزريبي