



الحكم الاستئنافي

القضية عدد: 28626

باسم الشعب التونسي

تاريخ الحكم: 14 جوان 2012

أصدرت الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية

الحكم الآتي بين:

المستأنفة: شركة " " في شخص ممثلها القانوني، مقرها

مخامياها الأسناذان

، الكائن مكنبه

و

، الكائن مكنبه



والمستأنف ضدهم:

من جهة،

1- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، عنوانه بمكاتبه

وورثة

وورثة

و

و

مقرهم،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من الأستاذ نيابة عن المستأنفة المذكورة أعلاه المرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 24 مارس 2011 تحت عدد 28626 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية في القضية عدد 1/18234 بتاريخ 24 ديسمبر 2010 والقاضي ابتدائيا بقبول الدعوى شكلا وأصلا وبحمل المصاريف القانونية على الدولة وبتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف .

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المدعين في الأصل تسوَّغوا عقارا على ملك أجنب وفي تصرف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية بمقتضى المقرر الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت عدد 185 بتاريخ 16 سبتمبر 1994 وعلى إثر قيام شركة " " المستأنفة بشراء الحقوق الراجعة للأجنب في العقار المذكور وباقتراح من الشركة المذكورة أصدر وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية القرار المؤرخ في 22 ديسمبر 2003 تحت عدد 549

5/م والقاضي بإلغاء مفعول المقرر عدد 185 المؤرخ في 16 سبتمبر 1994 الذي أسند بمقتضاه التصرف لفائدة الشركة الوطنية في المناب الراجع بالملكية لأجانب بالعقار الكائن موضوع الرسم العقاري عدد 51640 وهو القرار الذي طعن فيه المستأنف ضدهم بالإلغاء لدى المحكمة الإدارية وتعهّدت الدائرة الابتدائية الثالثة بالقضية وأصدرت فيها حكمها المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محلّ الاستئناف المائل .

وبعد الاطلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المقدمة من نائب المستأنفة الأستاذ بتاريخ 18 ماي 2011 الرامية إلى نقض الحكم الابتدائي بالإستناد إلى أنّ ما انتهى إليه الحكم المنتقد من أنّه لا جدال بين أطراف النزاع في أنّ أجزاء من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 51640 كانت على ملك أجنب وأنّ في ذلك القول خطأ بيّن إذ أنّه بين الأطراف جدال وأنّ من بين أطراف النزاع نجد شركة " " التي تمّ إدخالها ابتدائياً وقد تولّت التأكيد مع إقامة الدليل القاطع في تقريرها المؤرخ في 2 فيفري 2010 على أنّ "جماعة كسكاس" هم ذوي جنسية تونسية وهو ما يتعارض مع ما انتهى إليه الحكم المستأنف ضرورة تحافي تعليله وما تضمّنته عقود التفويت . كما عاب محامي المستأنفة على الحكم المطعون فيه ما تعلق بالتنصيص على شراء شركة " " للأجزاء الراجعة بالملكية للأجانب وهو ما ينطوي على تحريف لما صرّحت به الشركة المعنية . ويشير إلى أنّه اتّصل القضاء في شأن ثبوت الجنسية التونسية " إثر صدور الحكم الابتدائي المؤرخ في 14 ماي 1992 في القضية عدد 75961 الذي تأيّد بالقرار الاستثنائي المؤرخ في 8335 بتاريخ 5 ديسمبر 1993 القاضي برفض الاستئناف أصلاً كما بالقرار التعقيبي الصادر بتاريخ 24 جانفي 1991 في القضية عدد 21165 .

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ محامي المستأنف ضدهم و  
و في الردّ على المستندات المقدّم إلى كتابة المحكمة بتاريخ 7 جوان 2011 الرامي إلى إقرار الحكم الابتدائي وتحميل المستأنفة المصاريف القانونية بمقولة أنّ الشركة المستأنفة لم تقدّم أيّ سبب واقعي أو قانوني من شأنه أن يوهن قضاء محكمة البداية الذي كان مركزاً على مستندات قانونية صحيحة ومعلّلة بالإستناد إلى نصوص قانونية لم تناقشها الجهة المستأنفة أصلاً وأنّ كلّ ما تمسّكت به هو التركيز على مناقشة جنسية " " والتي اعتبرهم تونسيين كما تولّت نفي أن يكونوا أجنب بالنظر إلى عقود مبرمة فيما بينهم قصد حرمان منوّبيه من حقوقهم وأضاف أنّ المقرر الإداري الأوّل الصادر عن وزارة أملاك الدولة والذي يمنح الشركة الوطنية حق التصرف

والإدارة لم تعترض عليه المستأنفة وهو اعتراف من جهتها بأن محلات النزاع هي على ملك أجنبي ثم بادرت بعد مدّة وتجاوز حقوق المنويين بشراءات باطلة ومخالفة للقانون والنظام العام وهو ما حوّل لها أن تجني ثمار ما خطّطت له على حساب الغير .

وبعد الاطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في الردّ على مستندات الإستئناف المقدم إلى كتابة المحكمة بتاريخ 16 نوفمبر 2011 الرامي إلى إخراجه من نطاق التداعي باعتبار أن المستأنفة تولّت شراء الحقوق الراجعة للأجانب في عقار النزاع، وعليه فإنّ الدولة لا تكون طرفاً في القضية الماثلة .

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ  
نائب المستأنفة المقدم إلى كتابة المحكمة بتاريخ  
15 ديسمبر 2011 والرامي إلى نقض الحكم الابتدائي وحفظ الحق فيما زاد عن ذلك بالإستناد إلى ما يلي :

1 - انتفاء الصفة ، بمقولة أنّ المكلف العام بتراعات الدولة طلب إخراجه من النزاع نظراً لثبوت ملكية المنوبة لكامل العقار وبالتالي فإنّه لم يعد للقائمين بالدعوى صفة في قضية الحال ذلك أنّ المستأنفة تملك على الشّيع الرسم العقاري عدد 51640 وأنّ شراءها للعقار لا يكسب المستأنف ضدّهم حقاً باعتبارهم لا يملكون حق أولويّة الشراء للعقار وأنّه ليس ملكاً من أملاك الأجانب على معنى القانون عدد 39 لسنة 1978 المؤرخ في 7 جوان 1987 المتعلق بمنح حق الأولوية في الشراء وأنّه بالنظر لكون الشركة المنوبة شريكة بالعقار فإنّه لا يمكن للمستأنف ضدّهم طلب شفعة العقار طبقاً للفصل 104 من مجلة الحقوق العينيّة وأنّ من صدرت ضدّهم أحكام بالخروج ولم يعد لهم الحق ولو في التسويغ كما وضعيّة و و و وورثة .

2 - بخصوص الترخيص المسبق : إنّ أطراف النزاع يعتبرون من ذوي الجنسية التونسية مثلما هو ثابت من مضامين الولادة وأنّ جميعهم مقيمون بفرنسا وعلى سبيل الجدل فإن كانوا حاملين للجنسية الفرنسية كجنسية ثانية فإنّ محكمة البداية حملت المنوبة بدون موجب عبيّ تقديم الرخصة المسبقة بموجب القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 والخاصّ بالعقارات التي هي على ملك الأجانب المبنية والمكتسبة قبل غرّة جانفي 1956 والذي حلّ محلّه ترخيص يصدر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بموجب قانون عدد 20 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992 والخسارة التي يمكن أن تنجرّ عن ذلك وبالتالي فقد تجاوزت محكمة البداية القانون عدد 104 لسنة 1998 المؤرخ

في 18 ديسمبر 1998 باعتبار أنّ العقار تمّ بناؤه قبل سنة 1956 وفق الشهادة من المصالح البلدية المختصة ببلدية التي تفيد أنّ العقار موضوع البيع تمّ إدراجه بسجلات البلدية منذ سنة 1907 . وعليه فإنّ الحكم المنتقد جانب لصواب لما تضى بإلغاء القرار المطعون فيه وأوجب الحصول على الترخيص المسبق نظرا لمخالفته الواقع لأنّ جميع الشركاء يحملون الجنسية التونسية علاوة على مخالفته القانون عدد 104 لسنة 1998 سالف الذكر .

وبعد الاطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة المقدّم بتاريخ 8 أوت 2011 الرامي إلى إخراجه من نطاق التداعي ذلك أنّ المستأنفة تولّت شراء الحقوق الراجعة للأجانب في العقار ولم تعد الدولة طرفا في هذا النزاع .

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نيابة عن باقي المستأنف ضدّهم المرسم في 29 ديسمبر 2011 الرامي إلى طلب رفض الاستئناف بالإستناد إلى أنّ طلب وزير أملاك الدولة إخراجه من نطاق النزاع هو إقرار واضح ولا لبس فيه بوجاهة الحكم المنتقد واعتراف ضمني بما شاب القرار المنتقد من خرق بين للتشريع الجاري به العمل في ميدان التصرف في أملاك الأجانب . وأنّ ادّعاء الشركة بكون جنسية ورثة مالكي العقار موضوع التداعي لم تكن محلّ اتفاق بين أطراف النزاع خلافا لما ذهب إليه محكمة البداية وهو ادّعاء باطل من الأساس بدليل أنّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بادرت منذ سنة 1994 بتكليف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية باستخلاص معالم الكراء والتصرف في العقار المذكور وذلك بمقتضى القرار عدد 185 المؤرخ في 16 سبتمبر 1994 وهو ما أكّده الإدارة من خلال مطلب إخراجها من نطاق التداعي . ويبيّن نائب العارضين أنّ من شروط حصول المشترين التونسيين لمنابات عقارية على ملك أجانب أن توضع مبالغ الشراء في حساب مجمّد لدى البنك المركزي ريثما تتمّ إجراءات التراخيص الإدارية المنصوص عليها في التشريع القائم في هذا الميدان وقد قدّمت الشركة ما يفيد أنّها أودعت ثمن الشراء في حساب مجمّد بالنسبة للأجانب غير مقيمين حسب ما تثبته شهادة صادرة عن البنك المركزي وأنّه خلافا لما تدّعيه المستأنفة فإنّ القضاء العدلي لم يتولّ البتّ في موضوع جنسية المالكين وورثتهم وأنّ الأحكام التي استظهرت بها في مستندات الاستئناف لم تشر بتاتا إلى هذه المسألة . ولاحظ أنّه على فرض أنّ جنسية الورثة الباعين هي تونسيّة فقد تغافلت المستأنفة عن الاعتراض على قرار وزارة أملاك الدولة الصادر سنة 1994 والقاضي بوضع يد شركة "سنيّت" على العقار المذكور باعتباره من أملاك الأجانب فيما انتظرت عشر سنوات

للمطالبة بإقرار إلغاءه وهو ما يمثل اعترافا صريحا بأن العقار المذكور هو في الأصل على ملك أجنبي والحال أنها لم تقدم ملف القضية أن شراءها للأجزاء الراجعة بالملكية لأجنب من العقار موضوع التداعي قد استوفى إجراء الترخيص الإداري الواجب توفره لصحة عملية الشراء باعتبارها تخضع للقانون المؤرخ في 27 جوان 1983 المتعلق بملك الأجنب والذي يقتضي الترخيص الأول من وزير الإسكان والثاني من الوالي وأن القاضي المدني وإن لم يثبت إبطاله لعقود البيع كذلك لا يعدّ إقرارا بشرعية تخلي الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية عن التصرف في المناب الراجعة بالملكية للأجنب والذي يفرض القانون المذكور رقابة على جميع العمليات العقارية مثلما انتهت إليه محكمة البداية وهو المنحى الذي يجب على الإدارة توحيه وعليه فإن حكم البداية كان في طريقه واقعا وقانونا .

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ المقدم إلى كتابة المحكمة بتاريخ 21 مارس 2012 والمتضمن تمسكه بوجاهة ما أقره حكم البداية شكلا وأصلا .

وبعد الاطلاع على بقية الوثائق 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 وعلى جميع النصوص التي تمته أو نقحته وخاصة منها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 .

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 10 ماي 2012 وبها تلت المستشارة السيّدة حسناء بن سليمان نيابة عن زميلتها المستشارة المقررة السيّدة مسني القيزاني ملخصا من تقريرها الكتابي وحضر الأستاذ أصالة ونيابة عن زميله وتمسك بمستندات الإستئناف وحضر الأستاذ نائب محمد الظريف ومن معه

وتمسك بإقرار حكم البداية فيما انتهى إليه من تطبيق القوانين التي تمّ النظام العام . وحضر الأستاذ نائب ومن معه ورافع على ضوء التقارير الكتابية المظروفة بالملف طالبا إقرار حكم البداية الذي أحسن تطبيق القانون بإثارة تتعلق بحق أولوية الشراء بالنسبة للمتسوغين لأملك الأجنب

طالباً إقرار هذا المبدأ كما حضر ممثل المكف العام بتراعات الدولة في حق وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك بتقارير هذا الأخير المظروفة بالملف .

حجرت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 7 جوان 2012 .

وبما قرّرت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة والتصريح ليوم 14 جوان 2012 .

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

عنه جهته الأتت:

حيث قدّم مطلب الإستئناف ممّن له الصفة والمصلحة وفي أجله القانوني ومستوفيا لجميع مقوماته الشكلية ، لذا يتّجه قبوله من هذه الناحية .

وحيث أدلى الأستاذ بتاريخ 4 أفريل 2011 بإعلام نيابة عن المستأنفة ثمّ تولّى بتاريخ 20 فيفري 2012 تقديم تقرير تضمّن تمسّكه بمسندات الإستئناف المقدّمة من الأستاذ بتاريخ 18 ماي 2011 نيابة عن الجهة المستأنفة، مع المبادرة بإضافة ملاحظات أخرى في الغرض .

وحيث تطبيقاً لأحكام الفصل 61 (جديد) من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية فإنّه لا تجوز إضافة مسندات جديدة بصورة لاحقة خارج أجل الشهرين المواليين لتقديم مطلب الإستئناف دون أن تكون في حدود ونطاق ما تضمّنته مسندات الإستئناف الأصليّة ليتسنى لهذه المحكمة الإعتداد بها ، واتّجه والحالة ما ذكر الإعراض عمّا تمسّك به الأستاذ في هذا المضمار .

عنه جهته الأتت:

عن الطلب المتعلق بالإخراج من نطاق المنازعة :

حيث طلب وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية إخرجه من نطاق التداعي ذلك أنّ المستأنفة تولّت شراء الحقوق الراجعة للأجانب في العقار وبالتالي فإنّ الدولة لم تعد طرفاً في هذا النزاع .

وحيث أن ما تمسك به وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية يغدو في غير طريقه واقعا وقانونا على اعتبار أن رقابة قاضي الموضوع تتسلط، وبمناى عن مسألة شراء المستأنفة لكامل أجزاء العقار موضوع التداعي، على القرار الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية تحت عد 549 /5/م بتاريخ 22 ديسمبر 2003 والقاضي بإلغاء مفعول المقرر عدد 185 المؤرخ في 16 سبتمبر 1994 والذي أسند بمقتضاه التصرف لفائدة الشركة الوطنية في المناب الراجع بالملكية لأجانب بالعقار الكائن موضوع الرسم العقاري عدد 51640 .

وحيث أن السلطة الإدارية المتقدّم ذكرها تظلّ معنيّة بالتراع الذي يتّزلّ ضمن منظومة أملاك الأجانب وذلك تطبيقا لأحكام الفقرة الأولى من الفصل الوحيد من القانون عدد 20 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992 المتعلق بإحالة بعض صلاحيات وزير التجهيز والإسكان المنصوص عليها بالتشريع الخاصّ بأملاك الأجانب إلى وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بالنظر للرقابة التي يجريها على الرصيد العقاري للأجانب من خلال وجوبية استيفاء شرط الترخيص الإداري المسبق لإثبات صحّة العملية العقارية من عدمها ، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المستند.

### عن المستند المأخوذ من الخطأ في تطبيق القانون :

حيث تمسك الأستاذ فؤاد حمزة نائب المستأنفة أن ما انتهى إليه الحكم المنتقد من عدم إقامة منوّبته الدليل على أن " هم ذوي جنسية تونسية يتجافى تعليله وما تضمّنته عقود التفويت كما أن التنصيص على شراء شركة "يوكو" للأجزاء الراجعة بالملكية للأجانب يشوبه تحريف لما صرّحت به الشركة المعنيّة فضلا عن إتصال القضاء في شأن ثبوت الجنسية التونسية " إثر صدور الحكم الابتدائي المؤرخ في 14 ماي 1992 في القضية عدد 75961 الذي تأيد بالقرار الاستئنافي المؤرخ في 8335 بتاريخ 5 ديسمبر 1993 وبالقرار التعقيي الصادر بتاريخ 24 جانفي 1991 في القضية عدد 21165 .

وحيث وعلى خلاف ما تمسك به نائب المستأنفة فإنّه لم يثبت من أوراق الملف أن " الذين تولّوا بيع بقية حصصهم من الرسم العقاري إلى شركة " من ذوي الجنسية التونسية على معنى الفصل 63 من مجلة الجنسية الذي يقتضي لذلك الإثبات الحصول على شهادة تكون صادرة عن وزير العدل .

وحيث طالما لم يتضح حسب سند قانوني قاطع به أصل ثابت بالملف أنّ عملية البيع لأجزاء من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 51640 تمت من قبل أشخاص ذوي الجنسية التونسية فإنّ ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه من عدم شرعية قرار سحب إسناد التصرف لفائدة الشركة الوطنية في المناب الراجع بالملكية لأجانب في طريقه من الوجهة الواقعية والقانونية لتعارضه مع التطبيق السليم لأحكام القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 والمتعلقة بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956 الذي اقتضى الترخيص المسبق من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية لإجراء رقابته وتأمين مصالح المتسوغين المتمتعين بحق أولوية الشراء على معنى الفقرة الأولى من الفصل 2 منه، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المستند كرفض الإستئناف برمته .

### ولهذه الأسباب ،

قضت المحكمة :

أولاً: بقبول الإستئناف شكلاً ورفضه أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به .

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنفة .

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الرابعة برئاسة السيّدة جليلة مدّوري وعضويّة المستشارتين السيّدتين سلوى قريرة وسهام بوعجيلة .

وتلي علنا بجلسة يوم 14 جوان 2012 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة زينب بن خليفة .

المستشارة المقرّرة

منسى القينراني



رئيسة الدائرة

جليلة مدّوري



الكاتب العام للمكتب الإداري  
الإيضاح: هذا الحكم يبيّن



الحمد لله في 09 جانفي 2013 وتحت عدد 82323 إصلاح خطأ مادي صدر حكم عن الدائرة الإستئنافية  
الرابعة للمحكمة الإدارية نصّه:

أولاً: إصلاح الغلط المادي المتسرب إلى الصفحة الأولى من الحكم الاستئنافية الصادر في القضية عدد  
28626 بتاريخ 14 جوان 2012 وذلك بالتنصيص على المستأنف ضدهم في المقام الثاني على  
النحو الآتي: 2- محمد الظريف والمختار أرقاز ومحمد بلحسن الحاج نائبهم الأستاذ حمدة الغردود  
الكائن مكتبه بنهج غاندي عدد 38، تونس والأستاذ عبد الرزاق المحسني الكائن مكتبه بنهج  
مرسيليا عدد 18، تونس ويوسف الشرقي ومبروك المستيسر ومحززية القروي وورثة محمد بن  
بولعراس بن بوخاتم البوكحيللي وورثة محي الدين النميسي والمولدي الطيب وعبد الكريم القابسي  
نائبهم الأستاذ عبد الرزاق المحسني الكائن مكتبه بنهج مرسيليا عدد 18، تونس.

ثانياً: بإدراج هذا الإصلاح بطرة أصل الحكم وبجميع النسخ المستخرجة منه.

كاتب المحكمة

