



حكم ابتدائي

12 فيفري 2014

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثامنة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي نصّه بين:

المدعى:

من جهة،

والمدعى عليه.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذة المذكور أعلاه بتاريخ 03 أكتوبر 2009 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 120092، والتي تعرض فيها أنّه وفقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 09 جوان 1970 المنقح والمتمم بالأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 المتعلقين بالتفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، تم التفويت لمنوبها في القطعة عدد 1293 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 43729 البالغة مساحتها 06هك80آر حسبما هو ثابت من وصولات الخلاص المسلمة له من ديوان الأراضي الدولية، غير أنّ الإدارة امتنعت عن تحرير عقد البيع النهائي رغم تحوز منوبها بالعقار منذ سنة 1964. لذلك رفعت دعوى الحال قصد الإذن تحضيرا بتعيين ثلاثة خبراء لتطبيق القطعة عدد 1293 على الرسم العقاري التابع لها والمنطبق وهو الرسم العقاري عدد 43729، ثم إلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع النهائي المتعلق بالقطعة عدد 1293 الكائنة

بسيدي ثابت، وفي صورة الامتناع اعتبار الحكم قائماً مقام ذلك العقد إثر شهر من إعلامه والإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه بالرسم العقاري الذي سيقع تحديده من الخبراء.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 21 جانفي 2010 والذي دفع فيه بصفة أصلية بسقوط الدعوى بمرور الزمن بمقولة إنّه بالرجوع إلى سجلات الإدارة يتبين من محضر جلسة اللجنة الجهوية الاستشارية لإسناد الأراضي الدولية الفلاحية أنّ اقتراح إسناد عقار النزاع إلى المدّعي تم في 21 أكتوبر 1977 وصادقت عليه اللجنة القومية بتاريخ 06 أبريل 1978، ولم يرفع العارض دعواه إلا بتاريخ 03 أكتوبر 2009، أي خارج الأجل المسقط للحق. ودفع بصفة احتياطية جدا بتجرد الدعوى بمقولة إنّه بالتأمل في أوراق الملف يتضح أنّه طالما لا وجود لأي عقد بين الطرفين فإنّه لا يمكن إدّعاء تسديد ثمن العقار لسببين الأوّل هو أنّه لم يتم ضبط ثمن العقار بتاتا والثاني هو أنّ الوصلات الثلاثة المدلى بها لا يعتد بها البتة ضرورة أنّه لا يمكن إسناد أرض مساحتها أكثر من ستة هكتارات بمنطقة سقوية وذات تربة رقيقة بثمن جملي رمزي لا يفوق 547,800 دينار وعلى أقساط ضبطها المدّعي بنفسه والحال أنّ عقود الإسناد إدارية وتحررها المصالح القائمة على أملاك الدولة وهي التي تتولى تحديد قائمة الأقساط وتواريخ دفعها وعلى أساس شروط مسقطة للحق طبق ما جاء بالنصوص المتعلقة بالتفويت في الأراضي الدولية الفلاحية. ولاحظ بصفة عرضية جدا أنّه بالرجوع إلى محضر جلسة اللجنة القومية سالف الذكر وخاصة إلى الجدول الملحق به يتضح أنّ إتمام عملية التفويت في القطعة موضوع النزاع تعطلت بسبب إعادة تقسيم منطقة سيدي ثابت لكن بصدور القانون عدد 21 المؤرخ في 13 فيفري 1995 تغير الإطار القانوني المتعلق بالتفويت في الأراضي الدولية الفلاحية ووضع توجه جديد في تصريف تلك الأراضي من الإسناد على وجه الملكية الخاصة إلى كرائها، وقد أفرد المشرّع الحالات المعطلة في إطار التشريع السابق بأحكام استثنائية ضمن الفصلين 17 و18 من القانون المشار إليه والذين خولا للإدارة التسوية بالمراكنة أي أنّه يجوز للإدارة تناول كل حالة على حدة ولها السلطة التقديرية الكاملة للوصول إلى الحلول التي تراها مناسبة دون رقابة عليها في ذلك.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذة نيابة عن المدّعي بتاريخ 14 ماي 2010 والذي أشارت من خلاله إلى أنّ الدعوى المرفوعة من منوبها تتعلق بشكليات عقد انبرم واحتوى على جميع أركانه القانونية من رضی ومحل وسبب وأهلية ولم يبق إلا تدوين هذا العقد، وليست دعوى أداء مال أو دعوى جزائية حتى يُقبل الدفع بسقوط الدعوى بمرور الزمن بشأها.

وأكدت من جهة أخرى أنّ الوصولات المظروفة بالملف والمصدر المتأقي منها ألا وهو ديوان الأراضي الدولية لحجة ثابتة على أنّ الثمن قد سبق وأن تم ضبطه من قبل البائع وما تلقىه أقساط الثمن من منوبها ومدّه بوصولات الخلاص إلا تنفيذ للالتزام سبق الاتفاق عليه. وردا على ما دفع به المكلف العام بتراعات الدولة من أنّ الثمن موضوع الوصولات لا يعكس قيمة العقار، طلبت نائبة المدعي مدّها بالثمن الذي يعتبره مناسباً للعقار زمن التفويت مؤكّدة استعداد منوبها لدفعه وإتمام خلاصه. ولاحظت أنّ منوبها قد سبق له أن تقدم للإدارة بطلب إبرام عقد بيع بالمراكنة غير أنّها رفضت. وطلبت نائبة المدعي الإذن بتعيين ثلاثة خبراء لتطبيق القطعة عدد 1293 على الرسم العقاري التابع لها وإن كان الرسم المنطبق هو الرسم العقاري عدد 43729 أو رسم آخر، كتقدير بقية ثمن العقار زمن إسناده بحسب تاريخ محضر جلسة اللجنة الجهوية لإسناد الأراضي الدولية مع استعداد منوبها تأمينه بالخبزينة، فالقضاء بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع النهائي المتعلق بالضيعة عدد 1293 الكائنة بسيدي ثابت، وفي صورة الامتناع اعتبار الحكم قائما مقام ذلك العقد إثر شهر من إعلامه والإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه بالرسم العقاري الذي سيقع تحديده من الخبراء.

وبعد الإطّلاع على التقرير المدلى به من المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 15 سبتمبر 2010 والذي تمسك فيه برده السابق ملاحظا أنّ نائبة المدعي تحاول بشقّ الوسائل تفادي الرد عما أثاره بوجه سليم وجر المحكمة إلى تجاوزها دون نقاش قانوني صحيح خاصة وأنّ كل ما ورد في تقريرها لا يعدو أن يكون مجرد عموميات لا تكتسي أي جدية ولا يمكن مجارقتها في ذلك مطلقا.

وبعد الإطّلاع على التقرير المدلى به من الأستاذة ، نيابة عن المدعي بتاريخ 18 جانفي 2011 والذي تمسكت فيه بقيام العلاقة التعاقدية بين منوبها والإدارة بدليل توفر وصلوات خلاص والإسناد الواقع لمنوبها حسب القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بالمقسم عدد 1293 للقطع عدد 182 و181 و315 و61 بالرسوم العقارية عدد 46315 و95046 و43729 لمساحة قدرها 07هك37آر10ص. وطلبت على ذلك الأساس القضاء بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع النهائي المتعلق بالمقسم عدد 1293 موضوع القطع عدد 182 و181 و315 و61 من الرسوم العقارية عدد 46315 و95046 و43729 الكائنة بسيدي ثابت من ولاية أريانة، وفي

صورة الامتناع اعتبار الحكم قائما مقام ذلك العقد إثر شهر من إعلامه والإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه بالرسوم العقارية عدد 46315 و95046 و43729.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 23 أبريل 2011 والذي تمسك فيه بردوده السابقة مؤكداً أن الجدول المدلى به من المدعي لا يُعتدّ به إذ تضمّن صراحة أنه لم يقع إبرام عقد إسناد بشأنه ومن المعلوم أن البيع لا يصح إلا بكتب.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذة سلمى العزوزي نيابة عن المدعي بتاريخ 30 نوفمبر 2011 والذي تمسكت من خلاله بأن الجدول المدلى به دليل على إسناد العقار محل النزاع لمنوهاً، وأنه بتمام خلاصه أصبح من حق منوها الحصول على عقد بيع بموجب كتب خطي وأن يقوم الحكم مقامه.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 10 مارس 2012 والذي جدد فيه الدفع بسقوط الدعوى بمرور الزمن، ملاحظاً أن المدعي تجنب مناقشة الدفع أو تفنيده ولم يُدلّ بما يثبت قطع الآجال ولم يتم بأي عمل من شأنه أن يقطع الآجال.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 والمتعلق بالحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وخاصة القانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996، وآخرها القانون الأساسي عدد 02 لسنة 2011 المؤرخ في 03 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه خاصة بالقانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 20 جوان 2013، وبما تمّ الاستماع إلى المستشار المقرر السيد حمدي مراد في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، ولم تحضر الأستاذة سلمى العزوزي وتم استدعاؤها بالطرق القانونية وحضر ممثل المكلف

العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك. وحُجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم الإثنين 15 جويلية 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صُرح بما يلي:

من جهة الشكل

حيث رُفعت الدعوى تَمّن له الصّفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية الأساسية وكانت بذلك حرة بالقبول من جهة الشكل.

من جهة الأصل

حيث تهدف الدعوى إلى الحكم بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع النهائي المتعلق بالمقسم عدد 1293 موضوع القطع عدد 182 و181 و315 و61 من الرسوم العقارية عدد 46315 و95046 و43729 الكائنة بسيدي ثابت من ولاية أريانة، وفي صورة الامتناع اعتبار الحكم قائما مقام ذلك العقد إثر شهر من إعلامه والإذن لحافظ الملكية العقارية بترسيمه بالرسوم العقارية عدد 46315 و95046 و43729.

وحيث دفع المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بسقوط الدعوى بمرور الزمن بمقولة إته بالرجوع إلى سجلات الإدارة يتبين من محضر جلسة اللجنة الجهوية الاستشارية لإسناد الأراضي الدولية الفلاحية أنّ اقتراح إسناد عقار النزاع إلى المدّعي تم في 21 أكتوبر 1977 وصادقت عليه اللجنة القومية بتاريخ 06 أبريل 1978، ولم يرفع العارض دعواه إلا بتاريخ 03 أكتوبر 2009، أي خارج الأجل المسقط للحق.

وحيث اقتضت أحكام الفصل الثاني من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية مثلما تم تنقيحه وإتمامه خاصة بالقانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001 أنّه "لا يمكن التفويت في العقارات الدولية الفلاحية، إلا في حالات التسوية والمعاوضة المنصوص عليهما بالباين الثالث والرابع من هذا القانون".

وحيث ينص الفصل 17 من نفس القانون في فقرته الأولى على 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، والمتفعين بالإسناد طبقاً للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية".

وحيث وردت أحكام الفصل 17 في صيغة مطلقة دون تحديد أجل للتسوية التي نص عليها، ولا تعكس بالتالي نية للمشرع في ترك التزامات الدولة يتداركها السقوط. بمرور الزمن وذلك بالنظر إلى عبارات الفصل التي شملت جميع المتفعين بعقارات دولية فلاحية وذلك في إطارين قانونيين مختلفين ومتباعدين زمنياً ودون تمييز، الأمر الذي يقضي إعمال القواعد المتعلقة بانقضاء الحقوق بمرور الزمن في هذا المجال، وتعين لذلك ردّ هذا الدفع.

وحيث دفع المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتجرد الدعوى بمقولة إنّه بالتأمل في أوراق الملف يتضح أنّه طالما لا وجود لأي عقد بين الطرفين فإنّه لا يمكن إدعاء تسديد ثمن العقار لسببين الأوّل هو أنّه لم يتم ضبط ثمن العقار بتاتا والثاني هو أنّ الوصلات الثلاثة المدلى بها لا يعتد بها البتة ضرورة أنّه لا يمكن إسناد أرض مساحتها أكثر من ستة هكتارات بمنطقة سقوية وذات تربة رفيعة بثمن جملي رمزي لا يفوق 547,800 دينار وعلى أقساط ضبطها المدعي بنفسه والحال أنّ عقود الإسناد إدارية وتحررها المصالح القائمة على أملاك الدولة وهي التي تتولى تحديد قائمة الأقساط وتواريخ دفعها وعلى أساس شروط مسقطة للحق طبق ما جاء بالنصوص المتعلقة بالتفويت في الأراضي الدولية الفلاحية.

وحيث أنّ عدم تسديد ثمن العقار، مع التسليم جدلاً بصحته، لا يحول دون إبرام عقد البيع، لأنّ دفع الثمن يكون عند إمضاء العقد، وهو ما يتأكد من أحكام الفصل 21 من القانون عدد 21 لسنة 1995 التي اقتضت أن "يدفع المشتري عند إبرام العقد كامل الثمن إذا كان البيع بالمعجل، أو القسط الأوّل منه إذا كان البيع بالمؤجل..."، واتجه رفض هذا الدفع.

وحيث دفع المكلف العام بتراعات الدولة بأنّه بالرجوع إلى محضر جلسة اللجنة القومية وخاصة إلى الجدول الملحق به يتضح أنّ إتمام عملية التفويت في القطعة موضوع النزاع تعطلت بسبب إعادة تقسيم منطقة سيدي ثابت لكن بصدور القانون عدد 21 المؤرخ في 13 فيفري 1995 تغير الإطار القانوني المتعلق بالتفويت في الأراضي الدولية الفلاحية ووضع توجه جديد في تصريف تلك الأراضي من الإسناد على وجه الملكية الخاصة إلى كرائها، وقد أفرد المشرع الحالات المعطلة في إطار التشريع

السابق بأحكام استثنائية ضمن الفصلين 17 و18 من القانون المشار إليه والذين خولا للإدارة التسوية بالمراكنة أي أنه يجوز للإدارة تناول كل حالة على حدة ولها السلطة التقديرية الكاملة للوصول إلى الحلول التي تراها مناسبة دون رقابة عليها في ذلك.

وحيث ينص الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 على 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، والمتفعين بالإسناد طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية".

وحيث اقتضى الفصل 17 المذكور طريقة واحدة لتسوية الوضعيات القديمة تتمثل في البيع بالمراكنة دون الإشارة إلى الكراء أو غيره، وأضحى ما دفع به المكلف العام بتراعات الدولة من إمكانية التسوية بالكراء في غير طريقه.

وحيث أن عبارات الفصل 17 سالف الذكر تفيد بأن سلطة الإدارة في البيع بالمراكنة لتسوية الأوضاع العقارية القديمة هي سلطة مقيّدة بالنسبة للمستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية، وعليه، فقد اتجه رد الدفع.

وحيث ثبت من أوراق الملف وخاصة من نسخة الجدول المتضمن "قائمة في المنتفعين بأراضي دولية فلاحية حسب القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970"، المهور بختم "الإدارة العامة للعقارات الفلاحية"، أن المدّعي محمد بن علي معطاء الله منتفع بالإسناد للقطع عدد 315 و181 و182 و61 من الرسوم العقارية عدد 46315 و95046 و43729، مساحتها الجمالية 07هك37ص10آر، طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، وعليه، فإنه يكون محقا في مطالبة الإدارة المدّعي عليها باستيفاء إجراءات التفويت في العقار المذكور لفائدته، واتجه القضاء بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد بيع العقار مع المدّعي.

وحيث وبخصوص طلب اعتبار الحكم قائما مقام ذلك العقد إثر شهر من إعلام المكلف العام بتراعات الدولة والإذن لحافظ الملكية العقارية بتسجيله بالرسوم العقارية عدد 46315 و95046

و43729، فإنه، وفي غياب ركن من أركان العقد ألا وهو الثمن الذي لم يتم ضبطه من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأملاك الدولة طبقاً لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 18 من القانون عدد 21 لسنة 1995، ولا تحديده سلفاً بالاتفاق أو بغير ذلك من الأساليب في ظل القانون عدد 25 لسنة 1970، فقد اتجه رفض الطلب المقدم بهذا الخصوص.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً وفي الأصل بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع النهائي للعقار المتمثل في القطع عدد 315 وعدد 181 وعدد 182 وعدد 61 من الرسوم العقارية عدد 46315 وعدد 95046 وعدد 43729، مع المدعي "محمد معطاء الله"، ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثامنة بالمحكمة الإدارية والمترتبة من رئيسها السيّد مليكة الجندوبي وعضوية المستشارين السيد شهاب عمار والسيد سامي بنعلي.

وتُلي علنا بجلسة يوم الإثنين 15 جويلية 2013 بحضور كاتب الجلسة السيد فيصل جعفرية.

المستشار المقرّر
حمدي كراد

رئيس الدائرة

مليكة الجندوبي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإدعاء، صباح أبو بكر بيبي