



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثامنة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي نصّه بين:

المدّعين

من جهة،

والمدّعى عليه:

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذ
أعلاه بتاريخ 21 نوفمبر 2009 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 120317، والتي يعرض فيها أن وزير
الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة، وباقتراح من الوكالة العقارية الصناعية، أصدر ثلاثة
قرارات تحت عدد 312 و313 و314 بتاريخ 09 نوفمبر 2009، تقضي بإسقاط حقوق
والشركة التونسية للخدمات والإنتاج " والشركة الصناعية للبلاستيك "سيلاست" وكل
من آل له حق منهم في المقاسم عدد 40 و41 و40 مكرر من مثال التقسيم المعدّ من طرف الوكالة
العقارية الصناعية الكائن بالمنطقة الصناعية ببوعرقوب. لذلك رفع منوّبه دعوى الحال طعنا بالإلغاء في
القرارات المذكورة بالاستناد إلى عدم التعليل بمقولة إنّ القرارات المطعون فيها لم تتضمن تسببا واضحا
يمكن القاضي الإداري من إجراء رقابته على الأسس التي استندت إليها الإدارة في اتخاذها، وإلى هضم
حقوق الدفاع وخرق الصيغ الشكلية الجوهرية بمقولة إنّ الإدارة لم تحترم أحكام الفصل 2 تاسعا (جديد)
من القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان

1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية، ضرورة أنّها لم تتولّ سمّاع المتعاقبين ومن بسبب أولى الشركة المنتهية والمنجرّ إليها الحق كما لم تتولّ إنذار أيّ طرف حتى بمجرد مراسلة ومن بسبب أخرى بواسطة عدل تنفيذ كما لم تحترم الأجل الأدنى المضروب من المشرّع المتمثل في مدة ستة أشهر قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق بل بالعكس من ذلك وبمجرد إخطارها بالإعلام المسبق على معنى الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 سارعت باستصدار القرارات المراد إلغاؤها، وإلى الانحراف بالسلطة وخرق الاتفاقات بمقولة إنّ الوكالة العقارية الصناعية نقضت اتفاقا كانت قد أبرمته مع المالكين السابقين يقضي بتسوية وضعية المقاسم المذكورة بعد أن تمت معاينة وضعيتها ضمن محضر المعاينة المؤرخ في 15 أفريل 2009 وذلك بأن قبلت تجاوز عن الإخلال المسجّل والمتمثل في عدم إنجاز المشرّع وعدم الدخول في طور الإنتاج في الأجل القانوني، وتنفيذا لذلك الاتفاق تولى منوّبه خلاص أقساط حل أجلها وآخرها في 30 سبتمبر 2009 بما جملته 10.892,000 د. كما تمسأ، نائب المدّعين بعدم صحة السند الواقعي للقرار وخرق القواعد القانونية بمقولة إنّ عملية التفويت لمنوّبه الرابعة شركة البطاريات التونسية تمت بصورة قانونية وفي إطار أعمال سليم لمنطوق وشروط الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 باعتبار أنّ المشرّع التونسي أرسى صلب الفصل المذكور حكما تشريعا استثنائيا ومرحليا وذلك بخصوص الوضعيات المتشعبة والجامدة لعدد المقاسم المقتناة من الوكالة العقارية الصناعية وفق شروط محددة وخلال آجال مضبوطة للباعث بإمكانية التفويت فيها أو تسويقها أو المساهمة العينية بها وذلك بهدف إتاحة الفرصة مجددا لإعادة إدماجها في الدورة الاقتصادية، وأضاف نائب المدّعين أنّ الفصل 3 المذكور نص على وجوب "تشديد بناية صناعية" دون اشتراط حد معين بخصوص مساحتها أو ضرورة جاهزيتها للاستعمال، ويكفي مقارنة عبارات الفصل المذكور مع عبارات الفقرة 2 من الفصل 2 خامسا (جديد) من نفس القانون والتي اشترط فيها المشرّع "إتمام بناء المحلات الصناعية والتحصل على شهادة نهاية أشغال تسلم من السلط المختصة"، لتبين الفارق الكبير بين مدلول عبارات الفصل 3 ومدلول الفصل 2 خامسا جديد.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة بتاريخ 31 ديسمبر 2009 والذي لاحظ فيه بخصوص المطعن المتعلق بعدم التعليل أنّ القانون عدد 37 لسنة 1991 مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 34 لسنة 2009 لم يشترط تعليل قرارات إسقاط الحق، مؤكّدا أنّ قرارات إسقاط الحق المطعون فيها نصّت في قائمة إطلاعاتها على القانون عدد 37 لسنة 1991 والذي حدد حالات إسقاط الحق بالفصل 2 خامسا منه كما تمت الإشارة في قائمة الإطلاعات إلى عقد بيع المقسم مما يفيد حصول علم المدّعية بسبب اتخاذ القرار ويجعله معللا تعليلًا كافيًا. وبخصوص المطعن المتعلق بمضمّن حقوق الدفاع وخرق الصيغ الشكلية الجوهرية، أشارت الإدارة إلى أنّه ولئن وردت عبارات الفصل

2 ناسعا من القانون عدد 37 لسنة 1991 عامة ولم تميز بالنسبة إلى شروط إسقاط الحق بسبب حساسات الإستهلاك الثلاث، فإن مقصد المشرع من هذه الشروط هو إعطاء الباعث الذي لم يدخل في طور الإنتاج التدخلي أو لم يجرم شروط العقد فرصة لتدارك بحالته بحدود الشرطية و سنة على الوفاء بالتزاماته وهو مما يفسر مهلة الستة أشهر الممنوحة لفائدته، أما في صورة التفويت في العقار دون احترام شروط القانون، فإن منح الباعث مهلة ستة أشهر قبل الشروع في إسقاط الحق ليس له أي مبرر، وعليه، فإن الإجراءات المتعلقة بسماع المخالف والتنبيه عليه أصبحت غير ذات جدوى لاسيما وأن السماح إنما تم إقراره صلب القانون عدد 34 لسنة 2009 قصد الوقوف على الأسباب والصعوبات التي حالت دون إنجاز المشروع، كما أن التنبيه إنما يهدف إلى إشعار الباعث بضرورة إنجاز مشروعه تحت طائلة سقوط الحق وتذكيره بما التزم به. وبخصوص المطعن المتعلق بالانحراف بالسلطة وبالإجراءات وخرق الاتفاقات، لاحظت الوزارة أن التسوية التي تم الاتفاق في شأنها تهدف إلى دفع المدعين إلى خلاص الديون المتخلدة بدمتهم قصد إتمام المشاريع التي تم اقتناء المقاسم من أجلها والدخول في طور الإنتاج، وأن إقدام الشركة على بيع المقسم قبل خلاص الديون المتخلدة بدمتها واستكمال إجراءات إبرام عقد البيع وكذلك قبل الدخول في طور الإنتاج أو حتى إنجاز بنايات صناعية يعدّ خرقاً من جانبها للاتفاق المذكور وليس من جانب الإدارة كما تدّعي الشركة، مؤكدة أنه في جميع الأحوال فقد قامت الإدارة بإسقاط حق المدعية في المقسم موضوع النزاع ليس استناداً على عدم دخول الشركة المدّعية في طور الإنتاج كما ورد في عريضة الدعوى وإنما على أساس التفويت في العقار دون احترام الشروط المنصوص عليها بالفصل 3 من القانون عدد 37 لسنة 1991 والتي من بينها ضرورة تشييد بناية أو بنايات صناعية على المقاسم حيث بين محضر المعاينة المجرى من عدل التنفيذ بتاريخ 19 أكتوبر 2009 أن المقاسم موضوع النزاع شاغرة سوى من غرفة صغيرة هي بيت حراسة وبناية غير مكتملة، وأن الإدارة عندما أمهلت المدّعين "عما يزيد عن 17 و 15 عاماً" فإن مردّ ذلك حرصها على تشجيع المستثمرين في الميدان الصناعي وكذلك استجابة لطلبات المدّعين وآخرها المراسلة المؤرخة في 07 ماي 2009 التي أشاروا فيها إلى تمكن السيد من الحصول على شريك أجنبي في ميدان الطاقة المتجددة وهو ما جعل الإدارة توافق بتاريخ 29 ماي 2009 على إعادة جدولته الدين المتخلد بدمتهم (دين يتعلق بـ 3 مقاسم كائنة بنفس المنطقة) شرط إنجاز المشروع الصناعي. وأضافت الوزارة أنه وبقطع النظر عما سبق، وعملاً بالمبدأ القائل بأنه لا يمكن للشخص أن ينجح بخطئه أمام الغير، فإنه لا يمكن للشركة المدّعية أن تطالب بالرجوع في قرار إسقاط الحق والتمتع بمحصول البيع والحال أن عملية التفويت في المقسم قد تمت خلافاً للإجراءات القانونية. وبخصوص المطعن المتعلق بعدم صحة السند الواقعي وخرق القواعد القانونية، أشارت الوزارة إلى أنه بالاعتماد على المعاينة المنجزة من عدل التنفيذ المكلف من المدّعين

يقين حليا أنه تم تسريح المقاسم الثلاث موضوع النزاع لصاحبها لبعضها البعض وطمس حدودها، وأن البناء غير المكتمل الواقع معاينة يوجد فإن المقسم عدد 40 التابع لشركة "مونساب" كما أنه لا يتجاوز مساحة 2م150 في جزء منه مبنيا من الآخر ليس إلا و2.50 (بيت حراسة) في جزء آخر وهو ما أقره المدعي صلب عقد البيع المبرم بينه وبين شركة البطارية التونسية أسد وهذه البناية غير المكتملة لا يمكن اعتبارها بأي حال من الأحوال بناية صناعية. ومن الناحية القانونية، وخلافا لما تمسك به المدعون، لا يمكن اعتبار عمليات التفويت قد تمت بصورة قانونية باعتبار أنه قد تم خرق الشروط المنصوص عليها بالفصل 3 من القانون عدد 37 لسنة 1991 والتي من بينها ضرورة تشييد بناية أو بنايات صناعية على المقاسم إذ بين محضر المعاينة المجرى من عدل التنفيذ بتاريخ 19 أكتوبر 2009 المشار إليه أعلاه أن مقسمين من المقاسم موضوع النزاع شاغرة تماما في حين أن المقسم الثالث به مساحة مبنية غير مكتملة البناء. ولئن احترم المدعون الشروط الشكلية المنصوص عليها بالقانون والمتعلقة بالآجال فإنهم لم يحترموا الشروط الأصلية والتي بتوفرها يتحقق مقصد المشرع من الأحكام الواردة بالفصل 3 من القانون عدد 37 لسنة 1991 والمتمثل في التنصيص على أحكام انتقالية قصد تسوية وضعية المحلات الشاغرة التي لم يتمكن أصحابها من الدخول في الإنتاج، حيث تم السماح للذين أنجزوا البناءات قبل صدور القانون، دون الدخول في طور الإنتاج الفعلي، ببيع هذه المحلات أو تسويقها أو المساهمة بها عينيا وذلك في أجل لا يتجاوز سنتين من تاريخ صدور القانون غير أن المدعين لا تنطبق عليهم الشروط المنصوص عليها بالقانون باعتبار عدم إنجازهم بعد للبنائيات.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نيابة عن المدعين بتاريخ 13 فيفري 2010 والذي تمسك فيه بأن المقاسم الثلاثة موضوع قرارات إسقاط الحق المطعون فيها تشكل في حقيقة الأمر وحدة عقارية مترابطة بالنظر لوحدة المالكين باعتبار أن المدعي عبد العزيز الأخوة مشتري المقسم عدد 41 منذ سنة 1992 وبالنظر لحاجته لمقاسم إضافية لإنجاز مشروعه الصناعي اشترى المقسمين عدد 40 و40 مكرر منذ سنة 1994 وقبل أن يتولى تأسيس شركتي

المملوكتين بالكامل لعائلته ومنها 60 بالمائة من حصصها الاجتماعية راجعة له علاوة على أنه وكيل لكلتا الشركتين، وبالتالي فإن الشركتين مرتبطتان بمصالح مشتركة وتخضعان لنفوذ قانوني وفعلي موحد بشكل يؤدي إلى وحدة القرار. وتؤكد الوحدة العقارية للمقاسم الثلاث بالنظر لوحدة المشروع الباعث على شرائها جميعا والمزعم بعته حينها على كامل مساحتها، وهو ما يتجلى من خلال تماثل وتكامل موضوع النشاط الاجتماعي لكلتا الشركتين حسبما هو مبين بالفصل 2 من القانون الأساسي لكلتيهما من جهة وكذلك من خلال ما تم التنصيص عليه بالفصل 6 من عقدي البيع المبرمين مع الوكالة العقارية الصناعية في

نفس التاريخ الموافق لـ 18 أفريل 1994 من أن المشروع المزمع بعثه يتمثل في وحدة تصنيع فواصل معدة للمراكب. وأكد نائب المدعى أن الإدارة دافعا تفرغ من خلال مراسلاتها الموجهة سواء مكتوبة عندهم أو شفهيا أو مكتوبة بطارية أسد، بالوحدة المادية والعقارية للمقاسم. كذلك بوحدة المالكين ووحدة المشروع المزمع بعثه إذ تقول حرفيا "وحيث تبين من المعاينة الميدانية التي قامت بها مصالح الوكالة العقارية الصناعية بتاريخ 15 أفريل 2009 أنكم لم تنجزوا المشروع الذي من أجله اقتنيتم الأراضي ولم تدخلوا إلى حد هذا التاريخ في طور الانتاج" (مراسلة عدد 002481 بتاريخ 29 ماي 2009)، وجاء أيضا بمراسلتها عدد 004482 بتاريخ 26 أكتوبر 2009 "...علما وأن الهدف كان يرمي لإنجاز المشروع...". ويبرز موقف الإدارة بأكثر جلاء من خلال ما ورد بنص طلبها المضمن بمحضر المعاينة عدد 1487 بتاريخ 19 أكتوبر 2009 بواسطة العدل المنفذ والذي جاء به "حضر بمكتبي السيد رئيس مصلحة بالوكالة العقارية الصناعية وعرض بأن السيد قد سبق وأن أسندت له الوكالة منذ عدة سنوات المقاسم عدد 41 و 40 و 40 مكرر الكائنة بالمنطقة الصناعية ببوعرقوب وذلك للاستثمار الصناعي إلا أن هذا الأخير لم ينجز بها أي مشروع ولم يستغلها رغم مرور أكثر من ثلاث سنوات على الإسناد...". وأضاف نائب المدعى أن المقاسم الثلاثة متحادة ومتصلة ببعضها على أرض الواقع وغير منفصلة فيما بينها بأي حاجز أو فاصل كان بل جميعها مسيجة بسياج واحد على كامل محيطها ولها مدخل وحيد كما أنها مجهزة بقصد الاستغلال الموحد بعداد كهرباء وحيد ذو جهد متوسط ومحول كهربائي وحيد وكذلك عداد ماء وحيد، مؤكداً أن عملية التقسيم النهائي للمنطقة الصناعية ببوعرقوب التي أنجزها ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري بطلب من الوكالة العقارية الصناعية قد أفضت إلى توحيد المقسمين عدد 40 و 40 مكرر صلب مقسم واحد يحمل العدد 80 وتم على هذا الأساس تحيين الوضعية القانونية للرسم العقاري عدد 562433 نابل، وعليه، فإن حديث الإدارة عن مقسمين منفصلين ومستقلين يتجافي والحقيقة القانونية والواقعية الميدانية للعقار. وتمسك نائب المدعى بأن الإدارة اعتمدت على التعليل بالإيجاء والتلميح عوض أن تذكر بدقة وتعرض بجلاء الأسباب الأساسية والمباشرة لإصدار القرارات المطعون فيها ناهيك وأن المرجع القانوني المذكور بالقرارات تضمن في فصله 2 خامسا ثلاث حالات لإسقاط الحق بل أكثر من ذلك بدا موقفها غامضا وغير ثابت ذلك أنها تؤسس قراراتها على عدم احترام الشروط القانونية للتفويت في العقار تارة وتعتمد عدم إنجاز المشروع وعدم الدخول في طور الإنتاج في الأجل القانوني طورا آخر وأحيانا أخرى تتبنى الحالتين معا. وتمسك نائب المدعى بخرق الإدارة الصيغ الشكلية الجوهرية المنصوص عليها بالفصل 2 تاسعا من القانون عدد 37 لسنة 1991، وبالانحراف بالإجراءات لما أصدرت قراراتها المطعون فيها باعتماد عناصر هوية المقاسم وتشخيصها دون الاستناد لما هو مبين بالرسم العقاري

عدد 562433 نابين. ولاحظ نائب المدّعين أن مذكرة دماغ الإدارة تضمنت إقراراً رسمياً من جانبها بأنها حصرت الأساس القانوني لإصدار قرارات إسقاط الحق المنصوص عليها في الصورة الأولى فقط من الفصل 2 خامساً وهي التفويت في العقار دون احترام الشروط المنصوص عليها بالقانون عدد 37 لسنة 1991 كما تم تنقيحه بالقانون عدد 34 لسنة 2009، وتكون الإدارة بذلك قد عدلت عن التمسك بالدفوعات المتعلقة بعدم الدخول في طور الإنتاج وعدم احترام شروط البيع، ربما لتقاعتها بعدم جديتها وانعدام أي جدوى من التمسك بها، ذلك أن موقف منوّيه سليم من هذه الناحية وقد انتفعوا بموجب اتفاق تسوية قبلت به الإدارة واعتمده بصورة رسمية ونفذوا بناء عليه جميع التزاماتهم وخاصة منها خلاص باقي الشمن بعد إعادة احتسابه في الآجال المتفق عليها تمهيداً لإنجاز المشروع. وتمسك نائب المدّعين بأن جميع المعايينات الجحرة على العقار أثبتت وجود البناءات والإحداثيات والتجهيزات التالية بالعقار: سياج من الإسمنت على كامل محيط العقار المتكون من المقاسم موضوع قرارات إسقاط الحق ارتفاعه حوالي 3 أمتار ينتهي بمدخل وحيد يغلق بواسطة باب حديدي كبير طوله حوالي 8 أمتار وارتفاعه حوالي 3 أمتار وبنية أولى سقفها من النوع الثقيل ومساحتها حوالي 2م50 وبنية ثانية سقفها من النوع الخفيف ومساحتها تفوق 2م500 إضافة إلى بنية صغيرة تأوي محول كهربائي علاوة على ربط العقار بشبكة الماء الصالح للشرب وبشبكة الكهرباء من الجهد المتوسط قصد الاستغلال الصناعي. وبخصوص ما تمسكت به الإدارة من عدم توفر الشرط المتعلق بـ "تشيد بنية أو بناءات صناعية"، تسأل نائب المدّعين حول طبيعة ووصف الإحداثيات والتجهيزات الثابت وجودها بكامل العقار في تاريخ صدور القانون عدد 34 لسنة 2009 أمام رفض الإدارة اعتبارها "بناءات" ولا حتى "بنية"، ملاحظاً أن عبارة "بناءات" بحسب وضعها اللغوي وعرف استعمالها حسب سياقها في الفصل قد وردت مطلقة دون أي تحديد و"إذا وردت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها" على معنى أحكام الفصل 533 م إ ع وحتى "إذا أوجت الضرورة لتأويل القانون جاز التيسير في شدته ولا يكون التأويل داعياً لزيادة التضييق أبداً" طبق الفصل 541 م إ ع. وبخصوص اعتبار الإدارة عملية التفويت تشكل "مضاربة على عقارات تعمل الدولة على تهيئتها قصد تنمية القطاع الصناعي وتوفير اليد العاملة"، أشار نائب المدّعين إلى ما يشته محضر المعاينة عدد 10330 بتاريخ 17 نوفمبر 2009 من دخول شركة البطارية التونسية أسد في طور الاستغلال الفعلي للمقاسم المبيعة في النشاط الصناعي بعد أن ظلت مهملة منذ 1992.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزير الصناعة والتكنولوجيا بتاريخ 25 مارس 2010 والذي دفع فيه بعدم وحدة المقاسم موضوع قرارات إسقاط الحق باعتبارها منفصلة ولا تجمعها لا وحدة عقارية ولا وحدة قانونية ذلك أن كل مقسم من المقاسم تعود ملكيته لشخص قانوني مستقل (شخصين

مفويين وشخص طبيعي، وبالتالي لا تنطبق عليهم أحكام الفصل 461 من بناء الشركات التجارية إذ لا يمكن الحديث عن تجمع شركات في وضعهم لعدم توفر شروطه وهي وجود شركة أم تكون بيدها سلطة القرار ووحدته وتكون مساهمة مباشرة أو بصفة غير مباشرة في رأسمال كل شركة من الشركات المنتهية إلى هذا التجمع كما يجب أن تكون الشركة الأم شركة خفية الاسم، ومن ناحية أخرى فإنه لا يمكن الحديث عن وحدة المشروع والحيال أن الوثائق التي تم بموجبها التفويت في المقاسم الثلاث إلى المدّعين لم تتضمن نفس المشروع إذ نص الالتزام الممضى من السيد

في 9 ديسمبر 1992 أن مشروع

يتمثل في وحدة لصناعة المخمدات في حين يتمثل مشروع شركة "سوتيساب" كما هو مبين صلب كتب البيع في وحدة تصنيع فواصل معدة لمراكم في حين لم يتضمن كتب البيع المبرم مع شركة "سيلاست" تحديد طبيعة المشروع، وأن ما استشهد به المدّعون من تسييج للمقاسم وتزويدها بعداد واحد للكهرباء ومثله للماء هو من عملهم ولا يتسنى لهم الاحتجاج به ضد الوكالة إذ أن ما يصدر عن الشخص لا يكون حجة له (248 م إ ع). وبخصوص ما تمسك به نائب المدّعين من كون المعطيات المضمنة بقرارات إسقاط الحق والمتعلقة بهوية المقاسم ومساحتها تختلف عن تلك المضمنة بالرسم العقاري عدد 562433 نابل بعد تحيينه، دفعت الوزارة بأن قرار إسقاط الحق لا يصدر بناء على المعطيات الموجودة بالرسم العقاري بعد تحيينها بل بناء على المعطيات المضمنة صلب عقد البيع وهي بيانات متطابقة مع تلك المضمنة بقرارات إسقاط الحق، مشيرة إلى أن التحيين يكون في مرحلة لاحقة لإبرام عقد البيع. وبخصوص المطعن المتعلق بعدم التعليل أكدت الوزارة أن القرارات صدرت معللة وذلك من خلال التنصيص على كتب شراء المسقط حقها للعقار وكتب بيعها له في قائمة الإطلاعات نظرا إلى أن التفويت تم دون احترام الشروط القانونية للبيع. وبخصوص مطعن الانحراف بالسلطة وخرق القواعد القانونية وتحريف الوقائع دفعت الوزارة بعدم صحة إدعاءات العارضين أنهم انتفعوا باتفاق تسوية قبلت به الإدارة واعتمده وأنهم نفذوا بناء عليه جميع التزاماتهم وخاصة منها خلاص باقي الثمن وأنهم احترمو شروط التفويت في المقاسم المنصوص عليها بالفصل 3 من القانون عدد 37 لسنة 1991 كما تم تنقيحه بالقانون عدد 34 لسنة 2009، باعتبارهم لم يدفعوا باقي ثمن المقاسم رغم أن الوكالة وافقت على إعادة جدول الدين المتخلد بذمهم وهو ما يفسر عدم إبرام العقود النهائية بينهم وبين الوكالة وعدم استظهارهم بالوصلات التي تفيد قيامهم بالخلاص، ومن ناحية أخرى لم يحترم المدعون الشروط الواردة بالفصل 3 المشار إليه والمتعلقة بالتفويت في المقاسم المكتسبة من الوكالة ومن بينها ضرورة تشييد بناية أو بناءات صناعية إذ يبين محضر المعاينة المجرى من عدل التنفيذ بتاريخ 19 أكتوبر 2009 أن مقسمين من المقاسم شاغرة تماما في حين أن المقسم الثالث به مساحة مبنية غير مكتملة البناء دون سقف لا يمكن تصنيفها بكونها بناية صناعية أو بناية أصلا. ومن ناحية أخرى يدّعي

المريضون أن البناية المقامة تمتد على مساحة تفوق 500م² في حين أن المساحة المصرح بها حسب عقد البيع المبرم بين شركتي وشركة البطاريات أسد مي 2م² 150 لا غير، وما يصرح به الأطراف حسب عقد البيع يقوم مقام القانون فيما بين المتعاقدين مما يتضح معه تضارب ادعاءات العارضين.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نيابة عن وزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة بتاريخ 16 أبريل 2010 والذي دفع فيه برفض الدعوى شكلا لاستهدافها بالطعن مقررات على غير ذي صلة ببعضها البعض بالنظر إلى اختلاف وضعيات العارضين بمقولة إن المدعى الأول هو شخص طبيعي اقتنى من الوكالة المقسم عدد 41 بواسطة البيع بالمزاد العلني بتاريخ 10 ديسمبر 1992 ولم يحدث فوقه أي بناءات في حين أن المدعية الثانية شركة هي شخص معنوي اقتنت من الوكالة المقسم عدد 40 بمقتضى كتب اتفاق بيع مؤرخ في 20 أبريل 1994 وقد أقامت عليه جدران دون سقف، وأما المدعية الثالثة شركة فهي شخص معنوي اقتنت من الوكالة المقسم عدد 40 مكرر بمقتضى كتب اتفاق بيع مؤرخ في 20 أبريل 1994 وقد أقامت عليه غرفة حارس، وأما المدعية الرابعة شركة البطاريات التونسية أسد فهي شخص معنوي لا تربطه أي صلة بالوكالة العقارية الصناعية، وبالنظر كذلك إلى انعدام قيام رابطة بين المقررات المطعون فيها بمقولة إنها صدرت منفصلة عن بعضها ومستقلة ولا تربط بينها أي علاقة إذ صدر كل منها ضد شخص مستقل وتعلق بمقسم مستقل. كما دفع برفض الدعوى شكلا لانعدام صفة شركة البطارية التونسية أسد لانعدام كل صلة لها بالوكالة البائعة. ولاحظ بصفة احتياطية من جهة الأصل أن القرارات المطعون فيها كانت معللة بصريح ما تضمنته من إطلاع على القانون المتعلق بإحداث الوكالة العقارية وكتب المصادقة على التثبيت و عقود التفويت المبرمة بين الوكالة والمدعين ومحضر المعاينة وحالات إسقاط الحق التي ضبطها الفصل 2 خامسا من القانون عدد 34 لسنة 2009، مشيرا إلى أن المدعين لم يبينوا مكن انعدام التعليل، ومؤكدا أن قرارات إسقاط الحق كان مبناهما واقعا وميدانيا عدم تحقق الغرض من اقتناء المقاسم وهو إنجاز البناء في مساحة اتفاقية محددة، وقانونيا الإخلال بالالتزامات والتعهدات المضمنة صلب كتب البيع وكراس الشروط المعرف بإمضاءات المدعين عليه. وبخصوص المطعن المتعلق بمضم حقوق الدفاع وخرق الصيغ الشكلية الجوهرية، تمسك نائب الوزارة بأنه كان على المدعين الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية قبل الإدعاء بمضم حقوقهم، مؤكدا أن الإجراءات المتعلقة بسماع المخالف والتنبيه عليه أصبحت غير ذات جدوى لاسيما وأن السماع إنما تم إقراره صلب القانون عدد 34 لسنة 2009 قصد الوقوف على الأسباب والصعوبات التي حالت دون إنجاز المشروع، كما أن التنبيه إنما يهدف إلى إشعار الباعث

بضرورة إنجاز مشد بعد أدت طائلة سقوط حق ويتكبيره بما التزم به وهو ما قامت به الوكالة طك كل من
شركتي وذلك بالتنبه عايتها بضرورة إنجاز مشروعيهما والسخر في ضرر

الإنتاج بمقتضى رقمي عدل التنفيذ الكامن التريدي تحت عدد 3518 و3519 بتاريخ 28 أكتوبر
2003. وبخصوص المطعن المتعلق بالانحراف بالسلطة وبالإجراءات وخرق الاتفاقات، أشار نائب الوزارة
إلى أن الاتفاق الذي تمسك به المدعون والمتعلق بالترخيص لهم في عملية البيع وقع رفضه مبدأً أساساً
بموجب المراسلة الموجهة لهم بتاريخ 26 أكتوبر 2009 والتي تضمنت أسباب عدم إجازة الإحالة لمخالفة
مضمون الفصل الثالث من القانون عدد 34 لسنة 2009 والذي أباح عملية بيع المقاسم بشرط إنجاز بناية
أو بنايات صناعية قبل صدور هذا القانون وقبل دخول المشروع في طور الإنتاج الفعلي، مؤكداً أن المدعين
هم من خرقوا الاتفاقات وأخلوا بالتزاماتهم بإنجاز مشاريع صناعية. وبخصوص المطعن المتعلق بعدم السند
الواقعي وخرق القواعد القانونية، لاحظ نائب الوزارة أنه بالاعتماد على المعاينة المجرأة من عدل التنفيذ
المكلف من المدعين يتبين أنه تم تسييح أكثر من مقسم صناعي لضمها إلى بعضها وطمس حدودها، وأن
البناء غير المكتمل الذي تمت معاينته يوجد فوق المقسم عدد 40 التابع لشركة كما أنه لا
يتجاوز مساحة 150م² في جزء منه مبنيا من الآجر ليس إلا وبيت للحارس في جزء آخر، وكلتا البنائتين
لا يمكن اعتبارها بنايات صناعية على معنى أحكام الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ
نيابة عن المعارضين بتاريخ 05 ماي
2010 والذي أكد من خلاله على توفر شروط قبول الطعن في أكثر من قرار صلب عريضة واحدة،
لوجود رابطة متينة بين القرارات الثلاث المطعون فيها من حيث صدورهما في نفس اليوم تحت أعداد
متسلسلة عن سلطة إدارية واحدة وضد نفس الأطراف وهم مقاسم صناعية متحدة واقعا وقانونا، وباعتماد
نفس الأساس القانوني في إصدارها وهو التفويت دون احترام الشروط القانونية مثلما أقرت الإدارة بذلك
في تقريرها المقدم للمحكمة بتاريخ 31 ديسمبر 2009، كما أن للأطراف الطاعنة سواء المالكين القدامى
أو المالكة الحالية نفس المصلحة في إلغاء القرارات الثلاث وهي وضع حد لحرمانهم من الانتفاع من الآثار
القانونية والمادية والمعنوية المرتقبة من عقود البيع التي أبرموها، كما أن عريضة الطعن المقدمة ترمي للبت في
موضوع مشترك بين نفس القرارات الثلاث وهو مدى استجابة عمليتي التفويت للشروط القانونية وبصورة
خاصة مدى اعتبار الإحداثيات الثابت وجودها بالمقاسم بناءات صناعية على معنى الفصل 3 من القانون
عدد 34 لسنة 2009 وكذلك خاصة مدى احترام قرارات الإسقاط للإجراءات القانونية الواردة بتنقيح
2009. وتمسك نائب المدعين بالمصلحة الشخصية والثابتة لشركة البطارية التونسية أسد في طلب إلغاء
القرارات الإدارية الثلاثة باعتبارها المالكة الحالية لجميع المقاسم بمقتضى عقود بيع أبرمت طبق القانون، وقد

بنيت، تحت ضائلة سقوط حق، محرومة من ممارسة كامل حقوقها على العقارات، وأن ترصليها بإلغاء القرارات المصعوب فيها سيؤدي حتماً إلى تثبيت وضعيتها بالعقارات واستقرار ملكيتها لها. وتمسك من حية الأصل بانوحدة العقارية للمقاسم بدليل حالتها القانونية المبيمة بالرسم العقاري عدد 562433 ناي، كما تمسك بخرق القرارات المصعوب فيها الصيغ الشكلية الجوهرية والانحراف بالإجراءات وهضم حقوق الدفاع وانعدام التعليل. ولاحظ نائب المدعين أن الإدارة رقم إقرارها حكماً في مذكرة دفاعها المقدمة في 31 ديسمبر 2009 بحصر الأساس القانوني لإصدار قرارات إسقاط الحق في الصورة الأولى للفصل 2 خامسا (جديد) من القانون عدد 37 لسنة 1991 وهي التفويت في العقار دون احترام الشروط القانونية، إلا أنها عادت من جديد من خلال تقريرها وخاصة تقرير نائبها للحديث عن عدم احترام الشروط التعاقدية وعدم إنجاز المشروع وعدم الدخول في طور الإنتاج وعدم احترام مقتضيات اتفاق التسوية السابق وعدم خلاص باقي ثمن المقاسم بعد إعادة جدولته رغم أنها جميعها دفعات واهية سبق تنفيذها، وإثبات عدم وجاهة هذا الإدعاء وتأكيد مدى حسن نية وجدية منوييه أدلى نائب المدعين بما يفيد خلاص جميع باقي الثمن الواقع احتسابه من الإدارة قبل حتى الأجل الأقصى المحدد منها لذلك وهو 30 ماي 2010. وجدد نائب المدعين التمسك بأن جميع المعاينات المجرأة على العقار بينت أن جملة البناءات والإحداثيات والتجهيزات الثابت وجودها بالمقاسم قبل صدور القانون عدد 34 لسنة 2009 هي سياج من الإسمنت على كامل محيط العقار المتكون من المقاسم موضوع قرارات إسقاط الحق ارتفاعه حوالي 3 أمتار ينتهي بمدخل وحيد يغلق بواسطة باب حديدي كبير طوله حوالي 8 أمتار وارتفاعه حوالي 3 أمتار وبنية أولى سقفها من النوع الثقيل ومساحتها حوالي 2م50 وبنية ثانية سقفها من النوع الخفيف ومساحتها تفوق 2م500 إضافة إلى بنية صغيرة تأوي محول كهربائي علاوة على ربط العقار بشبكة الماء الصالح للشرب وبشبكة الكهرباء من الجهد المتوسط قصد الاستغلال الصناعي، وعليه، فإن شرط "تشيد بنية أو بنايات" المنصوص عليه بالفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 متوفر ومستوفى في عملية التفويت التي تمت لفائدة شركة أسد.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ
نيابة عن وزير الصناعة والطاقة
والمؤسسات الصغرى والمتوسطة بتاريخ 08 جوان 2010 والذي جدد فيه الدفع برفض الدعوى شكلاً لرفعها من عدة طاعتين واستهدافها عدة قرارات صلب عريضة واحدة، ملاحظاً أنه تم الرد على جميع المطاعن المثارة من نائب المدعين، ومؤكداً أن أحكام الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 نصت على وجوب إنجاز بنية صناعية كشرط أساسي لجواز البيع ولم تنص على بنية فحسب فوق مقسم صناعي، وأن مجرد إحداث الأساسات وبناء جدران بلا سقف لا يمكن بأي حال تسميته بنية صناعية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من طرف السيد
وتوفيق مصور وعبد الكريم
السلي تمهيدا للقرار الصادر في 10 دة الاستعمالية عدد 711379 وادلى به من نائب المدعي بتاريخ 10
ديسمبر 2011.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ
نيابة عن العارضين بتاريخ 02 فيفري
2012 والذي طلب فيه تخصيص عريضة الدعوى موضوع قضية الحال للطعن بالإلغاء في القرار الصادر
عن وزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة تحت عدد 312 بتاريخ 09 نوفمبر 2009،
ضد كل من الشركة التونسية للخدمات والإنتاج وشركة البطارية التونسية أسد، وتقديم
عريضتين أخريين مستقلتين الأولى طعنا في قرار وزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة عدد
313 الصادر بتاريخ 09 نوفمبر 2009، ضد كل من
والثانية طعنا في قرار وزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة عدد 314 الصادر بتاريخ 09
نوفمبر 2009، ضد كل من شركة "سيلاست" وشركة البطارية التونسية أسد، مع طلب تعيينها أمام
نفس الدائرة المتعده بالنظر في القضية عدد 120317 للارتباط الوثيق بينها وضمانا لحسن سير مرفق
العدالة ولتلافي التضارب بين الأحكام.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ
نيابة عن العارضين بتاريخ 18 فيفري
2012 والذي لاحظ من خلاله أن تقرير الاختبار قد أثبت أنه، ومنذ سنة 2005، هناك مقسمان
صناعيان متحادان ومتحدان، الأول عدد 80 ومساحته 4710م² والثاني عدد 84 ومساحته 1525م²،
وليس ثلاثة مقاسم عدد 40 و40 مكرر و41 مثلما ورد خطأ بالقرارات الثلاثة المطعون فيها، وأن هناك
بنايات بالمقسمين وحملة من المرافق والتجهيزات المشتركة مثل السياج الذي يمتد على كامل محيط العقارين
ويتهي بمدخل وحيد إليهما وربطهما معا بالماء الصالح للشرب والتيار الكهربائي من الجهد المتوسط
ووجود محول كهربائي يهدف الاستغلال الصناعي وجميع هذه البنايات والتجهيزات تعود إلى ما قبل دخول
القانون عدد 34 لسنة 2009 حيز التنفيذ، وأن المقسمين المذكورين بما أحدث عليهما من بنايات وما
توفر بهما من مرافق وتجهيزات على حالتها قبل تاريخ صدور قرارات إسقاط الحق صالحين للاستغلال
الصناعي بدليل وجود نشاط صناعي فعلي منذ شهر سبتمبر 2009 تتعاطاه شركة البطارية التونسية أسد
ويتمثل في وحدة معالجة أولية للبطاريات المستعملة المشمولة بالضمان ووحدة قبول وخزن البطاريات
القديمة المعدة للرسكلة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ
نيابة عن وزير الصناعة بتاريخ 29
فيفري 2012 والذي دفع فيه بعدم شرعية أعمال الاختبار لعدم استدعاء منوّبه لحضور أعمال الاختبار،

ولتعويض الخبير

بخبير آخر غير مختص ودون بدل قضائي، وأعدم إرفساقى التقريرين بالأشكالية
غير صحيحة الضرورية منطلقات، ذلك مأمورية الاختبار، ولاحظ من جهة الموضوع أن أعمال الاختبار
اكتفت بإشارة إلى وجود مكتب وتبسيط جرد من الأورنسية والشروع في بنائة دور التامية وقد تزايد الخبير
بالقول إن الإحداثيات مرجودة على العقار المسيج والمتكون من ثلاثة مقاسم دون تحديد فوق أي مقسم من
المقاسم يوجد كل نوع من الإحداثيات. وأكد أن الإحداثيات التي ذكرها الخبير في تقريرهم هي ذاتها التي
تمت معاينتها والتي اعتمدت لاستصدار قرارات إسقاط الحق.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ

نيابة عن العارضين بتاريخ 09 ماي

2012 والذي تمسك فيه بأنه تم إعلام وزير الصناعة بمأمورية الاختبار بموجب محضر محرر من عدل التنفيذ

الأستاذ بتاريخ 14 سبتمبر 2010، كما تم إعلامه بقرار تعويض خبير مؤرخ في 13

أكتوبر 2010 بموجب محضر محرر من عدل التنفيذ الأستاذ تاريخ 10 ديسمبر 2010.

وقد حدد الخبير تاريخ التوجه على عين محل النزاع ليوم الخميس 05 ماي 2011 وتولوا للغرض استدعاء

جميع أطراف النزاع بمن فيهم وزير الصناعة الذي وجهت له مراسلة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ

عدد RR 816528335 TN بتاريخ 20 أبريل 2011. وبخصوص تعويض أحد الخبراء، لاحظ

نائب المدعين أن تبين بعد صدور القرار في المادة الاستعجالية في القضية عدد 711379 بتاريخ 21 جوان

2010 أن الخبير لم يعد مباشرة للمهنة وهو ما دفع بمنوييه لطلب تعويضه وهو ما تم بمقتضى

قرار في تعويض خبير مؤرخ في 13 أكتوبر 2010 بتسمية الخبير بدلا عنه. وقد تبين مرة

أخرى أن الخبير المعوض قد توفي، وهو ما أدى إلى طلب تعويضه من جديد، وصدر في الغرض قرار ثان في

تعويض خبير مؤرخ في 22 أكتوبر 2010 يقضي بتسمية الخبير في الهندسة الآلية الصناعية

بدلا عنه. وأكد من جهة الأصل أن الخبراء خلصوا إلى وجود عقارين متحاذين هما المقسمان عدد

80 وعدد 84 كما انتهوا إلى أن المقسمين المذكورين يمثلان من خلال وضعيتهما الميدانية وحملة

التجهيزات والمرافق الموجودة بهما، وحدة عقارية متكاملة مهيأة لاستعمال صناعي موحد. وقد عاين الخبراء

من خلال ما تم تحسيسه على المثال التوضيحي المرفق بالتقرير وجود بنائة بكل واحد من المقسمين، الأولى

متمثلة في مكتب ومركب صحي مقامه على المقسم عدد 84 والثانية هي عبارة عن وحدة صناعية مكتملة

الجدران على ارتفاع 4 أمتار دون تركيز الدالة وأرضيتها مبلطة على مساحة 530م². أما بخصوص

الإحداثيات والتجهيزات الأخرى المشتركة بين المقسمين فهي جدار من الآجر مع إقامة أعمدته وأسس

بالأسمنت المسلح في ارتفاع 3 أمتار وتركيز باب وحيد وربط كامل العقار بعداد واحد للماء الصالح

للشرب وعداد كهربائي وحيد من الجهد المتوسط ومحول كهربائي معد للاستعمال الصناعي. وقد حقق

الخبراء أن البنائات الموجودة بالمقاسم وغيرها من نتيحة الإحداثيات والتجهيزات تعود إلى ما قبل تاريخ صدور قرارات إسقاط الحق المؤرعة في 9 نوفمبر 2009. كما أكد الخبراء على وجود نشاط صناعي تمارسه شركة البطارية التونسية أسد بكامل العقار تعود إلى ما قبل تاريخ صدور قرارات إسقاط الحق ويتمثل في وحدة أولى لمعالجة أولية للبطاريات المشمولة بالضمان ووحدة ثانية لقبول وحزن البطاريات القديمة المعدة للرسكلة. وأضاف نائب المدّعين أن مدار الخلاف قد انحصر حول مدى توفر شرط الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 فيما يتعلق خاصة بمدى اعتبار الإحداثيات الثابت وجودها بالمقاسم موضوع إسقاط الحق "بناء أو بناءات صناعية"، وقد أدلى أهل الخبرة بقولهم في الموضوع واعتبروها بناءات معدة ومهيأة للاستغلال الصناعي، وبالتالي فقد حُسم الأمر بهذا الخصوص رغم ما يظهر من تواصل تخبط الإدارة في موقفها، إذ رغم إقرارها حكما صلب تقريرها المقدم بتاريخ 31 ديسمبر 2009 بحصر موضوع الخلاف في قضية الحال في مدى توفر شروط الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 إلا أنها تعود ضمن تقرير نائبها المؤرخ في 22 فيفري 2012 إلى الحديث عن "التزامات الخصوم صلب كراس الشروط الخاص بالمنطقة الصناعية ببوعرقوب..." و"استغلال المقاسم لإنجاز مشاريعهم الصناعية على مساحة مبنية لا تقل عن 30% من المساحة المقتناة" و"لم ينجز الخصوم مشاريعهم كما لم يتمموا الخلاص...". أشار نائب العارضين إلى أن عملية بيع المقسمين لفائدة شركة البطارية التونسية أسد قد تمت في إطار أحكام الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 وهو نص استثنائي وانتقالي تضمن أحكاما ظرفية ميسرة بالمقارنة مع شروط الفصل 2 خامسا (جديد) من القانون عدد 37 لسنة 1991 الهدف الرئيسي من ورائه مثلما ورد في مذكرة شرح الأسباب أثناء مداوات مجلس النواب "نظرا لوجود العديد من المحلات الشاغرة (أكثر من 200 محل صناعي) والتي لم يتمكن أصحابها من الدخول في الإنتاج، فقد تم التنصيب على أحكام انتقالية قصد تسوية وضعيتها وذلك بالسماح للذين أنجزوا البناءات قبل صدور هذا القانون، دون الدخول في طور الإنتاج الفعلي ببيعها... وذلك في أجل لا يتجاوز سنتين من تاريخ صدور القانون المعروض"، مؤكداً أن شركة البطارية التونسية أسد جادة في استغلال المقسمين الصناعيين موضوع النزاع في توسعة وتطوير نشاطها الصناعي بدليل شرائها مؤخرا لمقسمين آخرين بنفس المنطقة الصناعية على مساحة قدرها 2م11338 متحادين مع المقسمين موضوع النزاع وذلك بهدف بعث وحدة صناعية متطورة جديدة لتجميع وشحن البطاريات.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نيابة عن العارضين بتاريخ 05 جويلية 2012 والذي لاحظ من خلاله أن دفع نائب الجهة المدّعى عليها باختلاف وضعيات العارضين وانعدام رابطة بين المقررات المطعون فيها أضحى غير ذي جدوى بقيام منوييه بإفراد كل قرار من القرارات الثلاث

المطعون فيها تعريضة في إطار دعوى مستقلة، وهو إجراء تصححي لا تأثير له على اجال القيام بسدخوت
تجاوز السلطة التي تم احترامها بالكامل عند الطعن لأول مرة في القرارات الثلاث بجمعة بمقتضى عريضة
موجدة. وبخضوص دفع نائب الجهة المدعى عليها توجيه القيام ضد "السيد وزير الصناعة والطاقة
والمؤسسات الصغرى" والحال أن سلطة الإشراف هي "وزارة الصناعة والتجارة"، لاحظ نائب المدعين أن
صفة ومراكز الأطراف لا تتأثر بتغيير التسمية ناهيك أن سلطة الإشراف المذكورة تسمى حاليا "وزارة
الصناعة".

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نيابة عن المعارضين بتاريخ 28 جويلية
2012 والذي لاحظ من خلاله بالخصوص أنه بعد أن تمسكت الإدارة في البداية باختلال قيام منوييه في
إطار قضية تجاوز السلطة عدد 120317 أصبحت تطالب بضم القضايا الثلاث والفصل فيها معا بالنظر
"لاتحادها في الموضوع والأطراف".

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نيابة عن الوكالة العقارية الصناعية
بتاريخ 16 أوت 2012 والذي تمسك فيه بأن قرارات إسقاط الحق كان صدورها على ضوء اختبارات
قانونية لم يقع الطعن فيها أو معارضتها، عاينت الوضعية العقارية للمقاسم على حالتها إبان صدور تلكم
القرارات خلافا لأعمال الاختبار التي عاينت المقاسم في تاريخ لاحق لصدور القرارات أي أن إحداث
منشآت جديدة ممكن الحدوث. ولاحظ نائب الجهة المدعى عليها أن الاختبار لم يبين صراحة ما هو موجود
من إحداثات وتجهيزات بكل مقسم من المقاسم الثلاثة واكتفى بوصف الحالة بصفة إجمالية وهو من قبيل
الغموض المتعمد، كما لم تشر نتيجة الاختبار إلى المقاسم المعنية بقرارات إسقاط الحق ولم تذكر أنها مقاسم
معدة ومهيأة للاستغلال الصناعي لا مفردة ولا مجمعة.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.
وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة
الإدارية مثلما تم 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 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية
الصناعية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009
وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 28 فيفري
2013، وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد حمدي مراد في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر

الأستاذ
حق الأستاذ
ورافع على ضوء تقارير زميلنا الكتابية ولم يحضر الأستاذ
وتم استدعاؤه بالطرق القانونية. وحجرت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم
الخميس 28 مارس 2013، وبما وبعد المفاوضة القانونية قررت المحكمة التمسيد في أحسن المفاوضة
والتصريح بالحكم بجلسة يوم 18 أبريل 2013.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة تحديد القرار المطعون فيه

حيث رفع نائب المدعين الدعوى الراهنة طعنا بالإلغاء في القرارات الصادرة عن وزير الصناعة
والطاقة والمؤسسات الصغرى والمتوسطة بتاريخ 09 نوفمبر 2009، تحت عدد 312 و313
و314، والقاضية على التوالي بإسقاط حق الشركة التونسية للخدمات والإنتاج "سوتيساب" أو كل
من آل له حق منه في المقسم عدد 40 من مثال التقسيم المعد من طرف الوكالة العقارية الصناعية
الكائن بالمنطقة الصناعية ببوعرقوب، وإسقاط حق
أو كل من آل له حق منه في
المقسم عدد 41 من نفس مثال التقسيم، وإسقاط حق الشركة الصناعية للبلاستيك "سيلاست" أو
كل من آل له حق منها في المقسم عدد 40 مكرر من نفس مثال التقسيم.

وحيث وأمام تمسك الجهة المدعى عليها بالدفع برفض الدعوى شكلا لاختلاف وضعيات
العارضين وانعدام رابطة بين المقررات المطعون فيها، طلب نائب المدعين في تقريره الوارد على كتابة
المحكمة بتاريخ 02 فيفري 2012 تخصيص عريضة الدعوى موضوع قضية الحال للطعن بالإلغاء في
القرار عدد 312، وعليه، تبت المحكمة في النزاع طبقا للطلبات الأخيرة، دونما حاجة للخوض في
مدى توفر شروط الدعوى الجماعية لانتفاء الموجب.

من جهة الشكل

حيث دفع نائب الجهة المدعى عليها برفض الدعوى شكلا لعدم صفة شركة البطارية التونسية
أسد في القيام لانعدام كل صلة لها بالوكالة العقارية الصناعية البائعة.
وحيث ينص الفصل 6 من القانون الأساسي المتعلق بالمحكمة الإدارية "يقبل القيام بدعوى تجاوز
السلطة من طرف كل من يثبت أن له مصلحة مادية كانت أو معنوية في إلغاء مقرر إداري ما".

وحيث درج عمل هذه المحكمة على اعتبار أن شرط الصفة وثبو الصفة بمرط المصلحة التي
يكفي ثبوت استيفائها لاكتساب الصفة المستوجبة في القيام.

وحيث ثبت أن شركة البطارية التونسية أسد اشترت القسم بموجب قرار إسقاط الحق المطعون
فيه مما يجعله نافذا في حقها مرتبا كل آثاره تجاهها، وعليه، تكون لها مصلحة مشروعة في طلب إلغاءه
تكسبها الصفة المستوجبة في القيام بدعوى تجاوز السلطة، واتجه رد الدفع.

وحيث وفي المقابل فقد افتقد المدعيان والشركة الصناعية للبلاستيك
"سيلاست" كل صفة ومصلحة في الطعن لعدم شمولهما بالقرار المطعون فيه، واتجه رفض الدعوى
شكلا في حقهما.

وحيث رُفعت الدعوى فيما عدا ذلك في الآجال القانونية ممن له الصفة والمصلحة واستوفت
جميع مقوماتها الشكلية الأساسية وكانت بذلك حرة بالقبول من هذه الناحية.

من جهة الأصل

حيث يطعن نائب المدعين بالإلغاء في قرار وزير الصناعة والطاقة والمؤسسات الصغرى
والمتوسطة الصادر بتاريخ 09 نوفمبر 2009 تحت عدد 312، والقاضي بإسقاط حق الشركة
التونسية للخدمات والإنتاج "سوتيساب" أو كل من آل له حق منها في المقسم عدد 40 من مثال
التقسيم المعد من طرف الوكالة العقارية الصناعية الكائن بالمنطقة الصناعية ببوعرقوب.

عن المطعن المأخوذ من هضم حقوق الدفاع وخرق الصيغ الشكلية الجوهرية

حيث تمسك نائب المدعين بهضم حقوق الدفاع وخرق الصيغ الشكلية الجوهرية بمقولة إن
الإدارة لم تحترم أحكام الفصل 2 تاسعا (جديد) من القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح
وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية
الصناعية، ضرورة أنها لم تتول سماع المخالفين ومن باب أولى الشركة المشتري والمنجر إليها الحق كما
لم تتول إنذار أي طرف حتى بمجرد مراسلة ومن باب أخرى بواسطة عدل تنفيذ كما لم تحترم الأجل
الأدنى المضروب من المشرع والمتمثل في مدة ستة أشهر قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق بل
بالعكس من ذلك وبمجرد إخطارها بالإعلام المسبق على معنى الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة
2009 سارعت باستصدار القرار المراد إلغاءه.

وحيث دفت الجهة المدّعى عليها بأنه ولئن وردت عبارات لفصل 2 تاسعا من القانون عدد 37 لسنة 1991 عامة ولم تميز بالنسبة إلى شروط إسقاط الحق بين حالات الإسقاط الثلاث، فإنّ مذهب المشرع من هذه الشروط هو إعطاء الباعث الذي لم يدخل في طور الإنتاج الفعلي أو لم يحتره شروط العقد فرصة لتدارك إخلاله بهذين الشرطين وحثه على الوفاء بالتزاماته وهو ما يفسر مهلة الستة أشهر الممنوحة لفائدته، أما في صورة التفويت في العقار دون احترام شروط القانون، فإنّ منح الباعث مهلة ستة أشهر قبل الشروع في إسقاط الحق ليس له أيّ مبرر، وعليه، فإنّ الإجراءات المتعلقة بسماع المخالف والتنبيه عليه أصبحت غير ذات جدوى لاسيما وأنّ السماع إنّما تم إقراره صلب القانون عدد 34 لسنة 2009 قصد الوقوف على الأسباب والصعوبات التي حالت دون إنجاز المشروع، كما أنّ التنبيه إنّما يهدف إلى إشعار الباعث بضرورة إنجاز مشروعه تحت طائلة سقوط الحق وبتذكيره بما التزم به، وهو ما قامت به الإدارة ضد كل من شركتي

بمقتضى رقمي عدل التنفيذ الأستاذ
تحت عدد 3518 و3519 بتاريخ 28 أكتوبر
2003.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 2 (تاسعا) من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009 أن "يتم إسقاط الحق بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالصناعة باقتراح من الوكالة العقارية الصناعية وذلك بعد سماع المخالف وإنذاره بواسطة عدل منفذ في أجل ستة أشهر على الأقل قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق".

وحيث واقتضاء بالأحكام سالفه الذكر لا يجوز اتخاذ قرار إسقاط الحق إلا بعد تمكين المخالف من فرصة مواجهة الإدارة والإفصاح عن وجهة نظره وتقديم البيانات والمؤيّدات التي من شأنها حملها على مراجعة موقفها، عند الاقتضاء، كإنذاره بواسطة عدل منفذ في أجل ستة أشهر على الأقل قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق، وهي إجراءات جوهرية تستوفيها الإدارة وجوبا دونما تمييز بين حالات إسقاط الحق باعتبار أنّه "إذا كانت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها"، و"إذا أحوجت الضرورة لتأويل القانون جاز التيسير في شدته ولا يكون التأويل داعيا لزيادة التضييق أبدا".

وحيث لم يثبت من أوراق الملف أنّ الإدارة تولت سماع الممثل القانوني للشركة التونسية للخدمات والإنتاج "سوتيساب" وإنذارها بواسطة عدل منفذ طبق ما يقتضيه القانون قبل إسقاط

حقها في المقسم عدد 40 بمرجبت القرار المطعون فيه، وعليه، فقد أضحى الطعن الراهن في طريقته،
واتجه قبوله.

عن المطعن المأخوذ من العدم التعليل

حيث تمسك نائب المدعين بافتقار القرار المطعون فيه لكل تعليل بمقولة إته لم يتضمن تسيبا
واضحا يتكّن القاضي الإداري من إجراء رقابته على الأسس التي استندت إليها الإدارة في اتخاذه.
وحيث اقتضت أحكام الفصل 2 (تاسعا) من القانون عدد 37 لسنة 1991 مثلما تم تنقيحه
وإتمامه بالقانون عدد 34 لسنة 2009 أن "يتم إسقاط الحق بمقتضى قرار من الوزير المكلف
بالصناعة باقتراح من الوكالة العقارية الصناعية..."

وحيث ولئن لم يشترط القانون تعليل قرار إسقاط الحق، فإنه وطالما كان من فئة القرارات غير
الملائمة واكتسى صبغة عقابية، فإن السلطة الإدارية تكون ملزمة بتعليله.

وحيث يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أنه تضمن إطلاعه على القانون عدد 31 لسنة
1997 المؤرخ في 20 ماي 1997 المنقح والمتم للقانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8
جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية، وعلى القانون عدد 34 لسنة 2009
المؤرخ في 23 جوان 2009، وعلى عقد البيع المحرر من قبل الأستاذ ، المحامي
المعرف عليه بالإمضاء بتاريخ 27 جويلية 2009 و28 أوت 2009 والمسجل بالقباضة المالية
بيوعرقوب بتاريخ 8 سبتمبر 2009 تحت عدد 09100448، وعلى محضر المعاينة المحرر من قبل
الأستاذ العدل منفذ بتاريخ 19 أكتوبر 2009، بما من شأنه أن يستوفي شرط التعليل،
واتجه لذلك رفض المطعن.

عن المطعن المأخوذ من الانحراف بالسلطة وخرق الاتفاقات

حيث تمسك نائب المدعين بأن القرار المطعون فيه مشوب بعيب الانحراف بالسلطة وخرق
الاتفاقات بمقولة إن الوكالة العقارية الصناعية نقضت اتفاقا كانت قد أبرمته مع المالكين السابقين
يقضي بتسوية وضعية المقاسم المذكورة بعد أن تمت معاينة وضعيتها ضمن محضر المعاينة المؤرخ في
15 أفريل 2009 وذلك بأن قبلت التجاوز عن الإخلال المسجل والمتمثل في عدم إنجاز المشروع

وعدم التدخول في طور الإنتاج في الأجل القانوني. وتفيدا لذلك الاتفاق تولى متوكليه خلاص أقساط
حر أجلها وآخرها في 30 سبتمبر 2009 بما جمته 10.892,000 د.

وحيث درج فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن الانحراف بالسلطة عيب يصيب المقرر
الإداري ويتمثل في مبادرة السلطة الإدارية قسديا باستخدام ما أوكل إليها من سلطات في سبيل
خدمة هدف غريب عن الهدف الذي من أجله وقع منحها تلك السلطة ويتجسم في مجموعة مؤشرات
كالوقائع والأعمال القانونية والقرارات المترابطة منطقا والمتواترة زمنا والتي من شأنها الدلالة على ذلك
الانحراف.

وحيث لم يبرز من أوراق الملف أن القرار المطعون فيه قد أُتخذ لهدف آخر غير التصدي
لإخلال العارضة بالواجبات المترتبة عن شرائها لمقسم من الوكالة العقارية الصناعية، وانتفى بذلك ما
تمسك به نائبيها من انحراف بالسلطة.

وحيث وبخصوص ما تمسك به نائب المدعين من خرق للاتفاقات، دفعت الوزارة بأن التسوية
التي تم الاتفاق في شأنها تهدف إلى دفع المدعين إلى خلاص الديون المتخلدة بدمتهم قصد إتمام المشاريع
التي تم اقتناء المقاسم من أجلها والدخول في طور الإنتاج، وأن إقدام الشركة على بيع المقسم قبل
خلاص الديون المتخلدة بدمتها واستكمال إجراءات إبرام عقد البيع وكذلك قبل الدخول في طور
الإنتاج أو حتى إنجاز بنائات صناعية يعدّ خرقا من جانبها للاتفاق المذكور وليس من جانب الإدارة
كما تدّعي الشركة.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن الرئيس المدير العام للوكالة العقارية الصناعية وجه مكتوبا
مؤرخا في 29 ماي 2009 تحت عدد 002481 إلى المدّعي "حول تسوية
وضعية المقاسم الكائنة بالمنطقة الصناعية ببوعرقوب" تضمن بالخصوص أنه "تبيّن من المعاينة التي قامت
بها مصالح الوكالة العقارية الصناعية بتاريخ 15 أبريل 2009 أنّكم لم تنجزوا المشروع الذي من
أجله اقتنيتم الأراضي ولم تدخلوا إلى حد هذا التاريخ في طور الإنتاج. وحيث شرعت الوكالة في
القيام بإجراءات إسقاط الحق، وحتى لا تكون مضطرة لمواصلة الإجراءات الخاصة بعملية التجريد
فإنّكم مطالبون بخلاص ما قدره 20.421,623 د لتسوية هذه الوضعية... ولتمكينكم من إنجاز
مشروعكم تستجيب الوكالة لطلبكم المتمثل في خلاص المبلغ الجملي المطلوب وهو
20.421,623 د كالاتي:

30% حالا وقدره 6127,000د

والباقي على ثلاثة أقساط:

القسط الأول تاريخ الخلاص 30 سبتمبر 2009: 4.765,000د

القسط الثاني تاريخ الخلاص 30 جانفي 2010: 4.765,000د

القسط الثالث تاريخ الخلاص 30 ماي 2010: 4.765,000د

وعند خلاص المبلغ المطلوب كاملا تتولى الوكالة إعداد عقود بيع في الغرض".

وحيث ثبت أن الشركة العارضة تولت خلاص الـ 30% من المبلغ الجملي المتفق عليه وقدره 6127,000د بتاريخ 04 جوان 2009، ثم وقبل خلاص القسط الأول والذي تم بتاريخ 13 أكتوبر 2009، تولت التفويت في المقسم لشركة البطارية التونسية أسد بموجب العقد المعروف بالإمضاء عليه بتاريخ 27 جويلية و02 أوت 2009 والمسجل بالقباضة المالية بتاريخ 08 سبتمبر 2009، وأخلت بذلك بالتزاماتها المضمّنة بالاتفاق، وهو ما يبرر محلّل الوكالة من تعهدها إيقاف إجراءات إسقاط الحق.

وحيث وفضلا عن ذلك، وبقطع النظر عن الجهة التي أخلت بالتزاماتها المضمّنة بالاتفاق، يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أن قرارات إسقاط الحق استندت إلى سبب جديد هو التفويت في المقاسم دون احترام الشروط المنصوص عليها بالفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 الأمر الذي يتجه معه رفض المطعن.

عن المطعن المأخوذ من عدم صحة السند الواقعي للقرار وخرق القواعد القانونية

حيث تمسك نائب المدّعين بعدم صحة السند الواقعي للقرار وخرق القواعد القانونية بمقولة إنّ عملية التفويت لمنوّته الرابعة شركة البطاريات التونسية تمت بصورة قانونية وفي إطار أعمال سليم لمنطوق وشروط الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 باعتبار أنّ المشرّع التونسي أرسى صلب الفصل المذكور حكما تشريعا استثنائيا ومرحليا وذلك بخصوص الوضعيات المتشعبة والجامدة لعديد المقاسم المقتناة من الوكالة العقارية الصناعية وفق شروط محددة وخلال آجال مضبوطة للبائع بإمكانية التفويت فيها أو تسويقها أو المساهمة العينية بها وذلك بهدف إتاحة الفرصة مجددا لإعادة إدماجها في الدورة الاقتصادية، وأضاف نائب المدّعين أنّ الفصل 3 المذكور نص على

وحيث "تشبيد بناء صناعية" دون اشتراط حدد معين بخصوص مساحتها أو ضرورة جاهزيتها للاستعمال، ويكفي مقارنة عبارات الفصل المذكور مع عبارات الفصل 2 خامسا جديدا فقرة ثانية من نفس القانون والتي اشترط فيها المشرع "إتمام بناء المخلات الصناعية والتحصل على شهادة لحماية أشغال تسلم من السلطات المختصة"، لتبين الفارق الكبير بين مدلول عبارات الفصل 3 ومدلول الفصل 2 خامسا جديدا.

وحيث يتضح من أوراق الملف أنّ السند الواقعي للقرار هو تفويت الشركة التونسية للخدمات والإنتاج "سوتيساب" في المقسم دون احترام الشروط المنصوص عليها بالفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 والتي من بينها ضرورة تشييد بناية أو بنايات صناعية على المقسم قبل صدور هذا القانون.

وحيث ينص الفصل 3 من القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية على ما يلي: "يجوز لكل باعث مشروع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات الذي اقتنى مقسما أو مقاسم من الوكالة العقارية الصناعية وقام بتشيد بناية أو بنايات صناعية عليها، قبل صدور هذا القانون ودون دخول المشروع في طور الإنتاج الفعلي في الآجال القانونية، أن يبيع هذه البناءات أو يسوّغها أو يساهم بها عينيا في مشروع له صلة بهذه القطاعات في أجل لا يتجاوز سنتين من تاريخ صدور هذا القانون. ويتعين على باعث المشروع إعلام الوكالة العقارية الصناعية بذلك مسبقا...".

وحيث انحصر النزاع بخصوص ما إذا كان البناء المشيد على المقسم موضوع قرار إسقاط الحق المطعون فيه "بناية أو بنايات صناعية" على معنى الفصل الثالث من القانون عدد 34 لسنة 2009.

وحيث تمسك نائب المدّعين بأنّ عبارة "بنايات" بحسب وضعها اللغوي وعرف استعمالها حسب سياقها في الفصل قد وردت مطلقة دون أي تحديد و"إذا وردت عبارة القانون مطلقة جرت على إطلاقها" على معنى أحكام الفصل 533 م إ ع وحتى "إذا أحوجت الضرورة لتأويل القانون جاز التيسير في شدته ولا يكون التأويل داعيا لزيادة التضييق أبدا" طبق الفصل 541 م إ ع، وأنّ جميع المعايير الجراة على العقار أثبتت وجود البناءات والإحداثيات والتجهيزات التالية بالعقار: سياج من الإسمنت على كامل محيط العقار المتكون من المقاسم موضوع قرارات إسقاط الحق ارتفاعه حوالي 3

وتجهيزات بكل مقاس من المقاسم الثلاثة واكتفى برصاف الحالة بصفة إجمالية وهو من قبيل العموض المتعمد، كما لم تشر نتيجة الاختبار إلى المقاسم المعيبة بقرارات إسقاط الحق ولم تذكر أيها مقاسم معدة وهيئة للاستغلال الصناعي لا مفردة ولا مجسدة.

وحيث تتحمل الإدارة في نزاع الحال عبء إثبات أن المقاسم موضوع إسقاط الحق لا يحتوي على بناية أو بنايات صناعية بالنظر إلى الصبغة العقابية للقرار المطعون فيه.

وحيث أدلت الإدارة بمحضر معاينة بحراة من عدل التنفيذ الأستاذ بتاريخ 19 أكتوبر 2009، وهو المحضر الذي تم التنصيص عليه صلب إطلاعات القرار المطعون فيه، وقد تضمن بالخصوص أن العدل المنفذ توجه صحبة مسؤول بالوكالة العقارية الصناعية إلى المقاسم عدد 41 و40 و40 مكرر وعائين "أرض يحيط بها سياج عبارة عن حائط من الإسمنت لها مدخل وحيد وهو باب حديدي كبير لونه أزرق وبالداخل وعلى يميني عاينت غرفة صغيرة... وبالطواف بالمكان عاينت بناية من الياجور الأحمر فقط بدون تقسيم داخلي ولا أبواب ولا نوافذ وأما باقي العقار فهو أرض بيضاء كدس في جانب منها مجموعة من الصناديق الخشبية القديمة وفي جانب آخر مجموعة من الحلاقم كبيرة الحجم".

وحيث أن ما برز من محضر المعاينة المذكور، وما برز كذلك من محضر المعاينة المحرر من عدل التنفيذ الأستاذ بتاريخ 28 أوت 2009، بطلب من المدعية شركة البطارية التونسية أسد، والمتضمن أنه عاين "قطعة أرض في شكل وحدة غير مقسمة يحيط بها سياج في شكل جدار مستمر ومتواصل على حدود قطعة الأرض ويتفرع عنه باب حديدي يفصل العقارين عن الطريق العام وتبلغ مساحة العقار حوالي ستة آلاف متر مربع (6000م م) وتنتشر بالعقار الأعشاب الطفيلية ويحتوي العقار على بناء غير مكتمل الإنجاز يتوسط مساحة العقار ويتركب هذا البناء من جدران من الآجر والإسمنت في شكل قريب من المربع على مساحة حوالي (450 متر مربع) بدون وجود سقف ويوجد عند مدخل العقار وبجانب الباب الحديدي المدخل للدخول بناء في شكل غرفة ذات باب وسقف وشباك مساحتها حوالي (20متر مربع) كما يحتوي العقار على بناء صغير به باب حديدي بدون قفل وبه عداد كهربائي"، وما برز أيضا من خلاصة تقرير الاختبار المحرر بموجب الإذن الاستعجالي الصادر في القضية عدد 711379 من "أنه وقع تسييج كامل المقاسم عدد 40 وعدد 40 مكرر وعدد 41 بالآجر ذو 12 ثقبه وإقامة الأعمدة وتركيز الأسس بالإسمنت المسلح في ارتفاع

3 أمتار. كما وقع بناء مكتب طوله 6.45 متر وعرضه 4.40 متر في مساحة قدرها 28 متر مربع كذلك تبليط مساحة أين المدخل قدرها 433 متر مربع وقد وقع التصريح في بناء وحدة صناعية وذلك بإقامة الحدرين في ارتفاع 4 أمتار دون تركيز الدالة وتبليط أرضيتها في مساحة قدرها 530 متر مربع، وما تضمنته توطئة عقد البيع المبرم بين شركات "سوتيساب" و"سيلاست" و"البطارية التونسية أسد" بخصوص المقسمين عدد 40 و40 مكرر من أن "كلا من الشركتين المذكورتين قد قامت بتعليق سياج على كامل محيط المقسمين المذكورين إضافة إلى إقامة بناية على مساحة 2م50 وبناية أخرى غير مكتملة على مساحة قدرها 2م150، إنما يفيد بعدم وجود بناية صناعية كوحدة لتصنيع فواصل معدة لمراكم بالمقسم عدد 40، طبقا لعقد شراء المقسم المذكور من الوكالة العقارية الصناعية، وبالتالي يكون القرار المطعون فيه مرتكزا على سند واقعي سليم، وتعين لذلك رفض هذا المطعن.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: برفض الدعوى شكلا في حق المدّعين والشركة الصناعية للبلاستيك "سيلاست".

ثانياً: بقبول الدعوى شكلا وأصلا في حق بقية المدّعين وإلغاء القرار المطعون فيه.

ثالثاً: بحمل المصاريف القانونية على الدولة.

رابعاً: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثامنة بالمحكمة الإدارية والمترتبة من رئيسها السيّد وعضوية المستشارين

وتُلي علنا بجلسة يوم الخميس 18 أفريل 2013 بحضور كاتب الجلسة السيد

المستشار المقرّر

رئيس الدائرة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية