



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

الرقعة عدد: 1/18274

تاريخ الحكم: 16 جانفي 2014

حكم ابتدائي

17 فيفري 2014

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة عشر بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المنستير،

المدعى: محمد بن عبد المر، مقره بنهج

من جهة،

والمدعى عليهما:

- وزير الفلاحة، مقره بمكاتبه بمقر الوزارة بتونس العاصمة،

- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره بمكاتبه بمقر الوزارة بتونس العاصمة،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعى المذكور أعلاه بتاريخ 26 جوان 2008 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/18274 والمتضمنة أن المدعى يتقدم بطلب الوثوق في الأرض المرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 128 من المثل التقسيمي للمنطقة العمومية السقوية بالمنستير موضوع الرسم العقاري عدد 8988 البالغة مساحتها هكتار و4 آر و80 ص وذلك بموجب الإرث من والده المرحوم محمد بن عبد المر الذي سبق له التحوز بالعقار في قائم حياته بموجب الإسناد من ديوان الأراضي الدولية، غير أن وزير الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية أصدر قرارا بتاريخ 30 أفريل 2004 و15 ماي 2004 يقضي بإسقاط حقه وبقية الورثة في العقار المشار إليه وهو القرار موضوع الدعوى الماثلة والذي يروم إلغاؤه بالإستناد إلى ما يلي:

حينما جردوا من ذلك الفصل 5 من عقد البيع المنطوق أن إسناد حق التمليك بالإسناد المذكور بعد مضي شهرين توثيقه وإدارته عن طريق رسالة مضمونة الوصول وهو إجراء تنظيمي إداري.
عن القائلين، لم يثبت مخالفة الورثة لبند العقد باعتبار أنهم احتراموا كافة الشروط بما فيها شرط الاستغلال المباشر وعدم تقسيم العقار والمحرص على عدم التفويت فيه خلال مدة التحجير، أما ما استندت إليه الإدارة من عقد أبرمه أحد الورثة لبيع منبه إلى أحد الطرفين فإنه لا يمكن أن يكون أساساً لإسقاط الحق باعتبار أنه أبرم في 19 مارس 1990 أي في تاريخ سابق لعقد البيع المؤرخ في 8 جوان 1990، كما أن مفعول العقد المذكور نسبي ولا يمكن معارضة بقية الورثة به وهو لا يلزم إلا طرفيه خاصة وأن إدارة الملكية العقارية رفضت تسجيله، هذا بالإضافة إلى أن الشرط المتعلق إسقاط الحق لم يقع إدراجه بالسجل العقاري إلا في 18 ديسمبر 1995 أي بعد مرور 5 سنوات من تاريخ إبرام العقد بين أحد الورثة و طرف خاص وبالتالي لا يمكن أن يكون لهذا الشرط مفعول رجعي.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزارة الفلاحة بتاريخ 21 أكتوبر 2008 و الرامي من جهة الشكل إلى حصر النزاع في المدعي دون سواه من المسقط حقهم وحفظ حق الإدارة في الرد في مستوى استيفاء الدعوى لشروطها الشكلية. أما من جهة الأصل فقد دفعت الإدارة بمقتضيات الفصل 12 من الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 والمتعلق بتنقيح وإتمام مقتضيات الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 13 جوان 1970 والمتعلق بشروط تركيبة وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها والذي نص على أنه يتعين على المنتفع بالإسناد استغلال العقار الدولي المفوت فيه استغلالاً مباشراً مدة دفع كامل ثمن الشراء بدون أن تقل هذه المدة عن 20 سنة وأن لا يفوت في العقار المتحصل عليه خلال فترة خلاص الثمن على أن لا تقل مدة التحجير عن 20 سنة وأنه يسقط وجوباً حق المشتري الذي أحال قطعة بدون الحصول على رخصة وزارية وقد تم تضمين مقتضيات هذا الفصل بالبند الخامس من عقد البيع. وقد أثبتت المعاينة المجرأة بتاريخ 10 ديسمبر 2002 أن أحد الورثة وهو المدعو عثمان المرموش قام بالتفويت في جزء من عقار النزاع لفائدة المدعو منصف عاشور فتولت مصالح الوزارة التنييه على الورثة لتفادي هذا الإخلال دون نتيجة مما آل إلى إصدار قرار إسقاط الحق محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المصادق بتاريخ 28/10/2008 والرامي إلى قبول الدعوى شكلا لاستيفائها شروط التصحيف، أما من جهة الأصل فقد تمسك المدعي بأن مخالفة أو تصدق عن كمال الورثة من المحضرت في أحدهم علاوة على أن عقد البيع الذي حثت عليه الإدارة بعد باطلا ولم يقع قبول ترسيمه بدفتر الملكية العقارية هذا بالإضافة إلى أن الإدارة مخالفت القانون لدى قيادتها بالإعلام بقرار إسقاط الحق الذي لم يتصل به الورثة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزارة أملاك الدولة وأشؤون العقارية بتاريخ 2 مارس 2009 والرامي إلى رفض الدعوى شكلا استنادا إلى حصول تقديمها بعد الآجال القانونية ضرورة أن ترسيم قرار الإسقاط بالسجل العقاري تم في 14 جويلية 2004 وهو التاريخ الواجب اعتماده في احتساب الآجال القانونية للطعن. أما من جهة الأصل فقد دفعت الوزارة بأن احتجاج المدعي بتاريخ عقد الإسناد لا يستقيم ذلك أم العملية تمت على مراحل وطبقا للتشريع المتعلق بإسناد الأراضي الفلاحية الدولية وقد انطلقت بعرض الموضوع على اللجنة الجهوية والقومية في 29 سبتمبر 1976 و 7 أكتوبر 1976 وتم تحويز مورث المدعين بالعقار وتم دفع الأقساط تباعا بين 1978 و 1983 وبالتالي

فإن ورثة المسند له ملزمين باحترام الشروط القانونية للإسناد هذا علاوة على أن الإدارة احترمت الإجراءات القانونية المتعلقة بالتبوء، أما فيما يتعلق بعدم حواز التمسك بعقد البيع المبرم من أحد الورثة باعتباره مبرما في تاريخ سابق لعقد الإسناد علاوة على التأخير في تسجيل شرط الإسقاط فقد دفعت الوزارة بأن شرط الإسقاط يعد شرطا قانونيا و لا تأثير لتسجيله على سريانه أما أسبقية العقد المحتج به على عقد الإسناد وصدوره عن أحد الورثة دون البقية فإن ذلك لا يمس من شرعية قرار الإسقاط لأن الورثة متضامنين في احترام شروط الإسناد علاوة على أن العقد المذكور وإن أبرم ممن لا يملك فقد بات ساريا بعد إبرام عقد الإسناد.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المدعي بتاريخ 28 أبريل 2009 والذي تمسك فيه بأن الملف لم يتضمن ما يفيد احترام الإدارة لإجراءات الإسناد علاوة على أن العبرة تكمن في مدى مخالفة المسند له لبنود عقد الإسناد الذي أبرم في المنازعة الماثلة في تاريخ لاحق لعقد التفويت الذي أبرمه أحد

لثبوتها مع طرف الخصم، وأن هذه الرقابة لا يمكن أن تنصلح من تاريخ عقد الإمتداد من تاريخ إبرام عقد الإمتداد.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من وزارة الفلاحة بتاريخ 5 جوان 2009.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي المقدم في 11 جويلية 2009.

وبعد الإطلاع على بقية الوثائق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد إستيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي تمته أونقحته وأخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 25 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمنسب بإسقاط شروط التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 112 المؤرخ في 18 أوت 1988.

وعلى الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 و المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير للجان القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها وعلى جميع النصوص التي تمته أونقحته وخاصة منها الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 10 ديسمبر 2013، وبما تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد محمد العريفي في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر المدعي وتمسك بطلباته المضمنة بالملف، وحضر ممثل وزير الفلاحة وتمسك بردود الإدارة

R

الكتابية، وحضر من المكلف العام بإعلانات الدولة لدية عن طريق وسائله المسموعة والمرئية والمكتوبة
في حقه بالردود الكتابية.

ثم قررت المحكمة المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 16 جانفي
2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث دفعت الإدارة برفض الدعوى شكلا استنادا إلى تقديمها خارج الآجال القانونية ذلك أن قرار
إسقاط الحق المنتقد رسم بدفاتر الملكية العقارية في 14 جويلية 2004 فيما لم تقدم الدعوى إلا في
26 جوان 2008.

وحيث جاء بالفقرة الأولى من الفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية أن: "ترفع دعاوى
تجاوز السلطة في ظرف الشهرين المواليين لنشر المقررات المسيرة أو الإعلام بها."

وحيث أن الإعلام المشار إليه بالفصل 37 المذكور والذي يعتبر منطلقا لإعمال حق الطعن
التقاضي هو الإعلام الكامل بفحوى القرار المطعون فيه وبمكوناته بكيفية تكفل للمعني به التثبت من
مكامن الشرعية فيه وذلك في تاريخ محدد يصلح لأن يكون منطلقا لعدّ آجال التقاضي.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 12 من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان
1970 والمتعلق بضبط تركيبة وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد
الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها أن يتم إعلام المسقط حقه بالطريقة
الإدارية.

12

وحيث تم إصدار القرار الإداري بتحديد إخلاء المدعي بالسكن الموقوف عليه من قبل المحكمة الإدارية في تاريخ 10/6/2013
باسم الإدارة.

وحيث أن ترسيم قرار الإسقاط بدفاتر الملكية العقارية في بعد إعلاما بالتصرف المذكور في تاريخ 10/6/2013
اعتماده في احتساب آجال الطعن.

وحيث ترتباً عليه وفي غياب تاريخ ثابت لإعلام المدعي بقرار إسقاط الحق، فإن المدعى تكون قد
قدمت في الآجال القانونية واتجه تبعاً لذلك رد هذا الدفع والتصريح بقبول الدعوى من جهة الشكل
باعتبارها قد استوفت مجمل شروطها الشكلية.

من جهة الأصل:

عن المطعن الأول المأخوذ من خرق الإجراءات:

حيث تمسك المدعي بخرق الإجراءات في مستويين الأول يتعلق بالتنبيه على الورثة قبل إصدار قرار
الإسقاط وثانيها يتعلق بالإعلام بقرار الإسقاط.

وحيث ثبت من وثائق الملف أن الإدارة التزمت بالإجراءات القانونية المتعلقة بالتنبيه على الورثة وقد
أدلت بالوثائق القانونية الدالة على ذلك، أما فيما يتعلق بالإعلام بقرار الإسقاط فإن فقه قضاء
المحكمة الإدارية مستقر على اعتبار أن كل الإجراءات اللاحقة لإصدار القرار الإداري لا تعتبر
به لا تمس من شرعيته ضرورة أن تقدير شرعية القرار يكون في تاريخ صدوره.

وحيث اتجه تبعاً لذلك رفض المطعن المائل لعدم جديته.

عن المطعن الثاني المتعلق بعدم مخالفة جميع الورثة لشروط الإسناد:

حيث تمسك المدعي بأن التصرف القانوني الذي استند إليه قرار الإسناد والمتمثل في بيع المدعو
عثمان المرموش لجزء من عقار النزاع لفائدة المدعو من ع تصرف صدر عن أحد الورثة ولم
يصدر عنهم جميعاً وبالتالي وجب حصر مفعوله في المعنى بالأمر دون غيره من الورثة الذين التزموا بشروط
الإسناد.

وحيث سطر فقه قضاء المحكمة الإدارية على اعتبار أن إسقاط شرط التسجيل وبموجب المادة 10 من
الورثة لشرط الإسناد ذلك أن الورثة يندرجون ضمنهم في إسقاط شرط التسجيل بالإسناد كما أن مخالفة
تصديق أحد الوارثين للشرط المذكور يسري في حق بقية الورثة.

وحيث بات المطعن المائل والحال ما ذكر حريا بالرفض.

عن المطعن الثالث المتعلق بالتأخير في تسجيل شرط الإسقاط:

حيث تمسك المدعي بعدم جواز معارضته بشرط الإسقاط باعتبار أن الشرط المذكور لم يرسم
بدفاتر الملكية العقارية إلا في 18 ديسمبر 1995 أي بعد مرور 5 سنوات من تاريخ إبرام العقد بين
أحد الورثة وطرف خاص وبالتالي لا يمكن أن يكون لهذا الشرط منفعول رجعي.

وحيث أن شرط الإسقاط المتنازع في شأنه هو شرط تضمنه القانون المتعلق بإسناد الأراضي
الفلاحية الدولية كما تضمنته النصوص الترتيبية الصادرة في الغرض وبالتالي فإنه يسري على وضعية
المدعي بغض النظر عن تسميته بالسجل العقاري من عدمه ومن باب أولى وأبرز بغض النظر عن تاريخ
ترسيمه بالسجل العقاري إن تم هذا الترسيم وبالتالي لا وجه للاحتجاج بعدم تطبيق هذا الشرط استنادا
إلى أسبقية المخالفة عن تاريخ تسجيله بالسجلات العقارية، مما يتجه معه رفض المطعن المائل.

عن المطعن الرابع المتعلق بأسبقية المخالفة عن تاريخ العقد:

حيث تمسك المدعي بأن عقد البيع أبرم في 8 جوان 1990 أما العقد الذي تمت بموجبه المخالفة
فقد أبرمه أحد الورثة في 19 مارس 1990 أي في تاريخ سابق لعقد البيع. وبالتالي فإنه لا وجه
للمسك بمخالفة الورثة لشرط الإسقاط باعتبار أن العبرة تكون بالتزامهم بينود العقد بعد إبرامه أما
التصرفات السابقة لإبرام العقد فلا وجه للاستناد إليها لإصدار قرار الإسقاط.

وحيث يبرز من خلال مراجعة مقتضيات العقد المبرم بين الطرفين بتاريخ 8 جويلية 1970 في
في إعلانه وفي فصله الخامس على أن المشتري يقر بأن إبرام العقد تم طبقا للتشريعات
الأراضي الفلاحية الدولية وتحديدًا لقانون عدد 25 المؤرخ في 19 ماي 1970 والأمر عدد 199
لسنة 1970 المتتم والمنقح بالأمر عدد 1160 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980.

وحيث يبرز من ذات العقد أن إسناد العقار استند إلى محضر اللجنة الجهوية المؤرخ في 28 سبتمبر
1976 وإلى محضر اللجنة القومية الاستشارية المؤرخ في 7 أكتوبر 1976، كما يبرز أن مورث المدعي
قام بتسديد الثمن على أقساط أولها في 1978 وآخرها في سنة 1983.

وحيث اقتضى الفصل 12 من الأمر المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 أنه يتعين على كل منتفع
بالإسناد أن لا يقع التفويت في العقار المتحصل عليه مدة خلاص كامل ثمن الشراء بدون أن تقل مدة
التحجير على 20 سنة، كما اقتضت أحكام الفقرة السادسة من نفس الفصل أنه " خلافا لمقتضيات
الفقرة الثالثة من هذا الفصل يمكن لوزير الفلاحة أن يرخص بصفة استثنائية ولأسباب ضرورية للمنتفع أن
يجوز العقار المسند إليه ويسقط وجوبا حق المشتري الذي أحال قطعه بدون الحصول على الرخصة
الوزارية المصوص عليها في الفصل وفي هذه الصورة تكون الإحالة باطلة وجوبا.

وحيث لئن لم تدل الجهة المدعى عليها بما يثبت من تزوير أو تزييف، رغم مطالبتها به أثناء التحقيق في
القضية، فإنه من الثابت أن الإسناد تم في كل الحالات بعد تاريخ 7 أكتوبر 1976، تاريخ إنشاء
اللجنة القومية الاستشارية، الأمر الذي يكون معه العقد الذي قام أحد الورثة بموجبه بالتفويت في جزء
من العقار المسند والمؤرخ في 19 مارس 1990 قد أبرم خلال فترة التحجير المحددة بـ 20 سنة. هذا
علاوة على أن المدعي لم يدل بما يفيد الترخيص له من قبل وزير الفلاحة للقيام بعملية التفويت المذكورة.

وحيث أن أسبقية عملية التفويت المخالفة على إبرام العقد لا تأثير لها على شرعية قرار إسقاط
الحق لأن عملية البيع في المنازعة الماثلة انطلقت في سنة 1976 أي في تاريخ سابق للمخالفة وقد تمت

عمومية البيع في إطار منظومة الإسناد وهي منظومة تحكمها أحكام قانون الترسيم والتقسيم والبيع
بمساحة الحق

وحيث ترتيبا على ما سبق فإن المطعن المائل بات حريا بالرفض.

عن المطعن الخامس المتعلق ببطلان عقد التفويت:

حيث تمسك المدعي بأن عقد التفويت الذي استند إليه قرار إسقاط الحق كان عقدا باطلا باعتبار
كان سابقا لعقد البيع وبالتالي فإن المخالف يعد قد باع ما لا يملك ولا أدل على ذلك من رفض إدارة
الملكية العقارية ترسيم هذا العقد بدفاتر الملكية العقارية وتبعاً لبطلان هذا العقد فإنه لا وجه للاحتجاج
به.

وحيث أن عقد التفويت الذي أبرمه أحد الورثة يعد باطلا بغض النظر عن حصوله قبل إبرام عقد
البيع أو بعده وهو بطلان لا يترتب عن ملكية المفوت من عدمها بل يترتب عن مقتضيات التشريع
المتعلق بالإسناد والذي نص على أن كل تفويت في عقار مسند خلال فترة التسليم ودون تخصيص
وزير الفلاحة يعد باطلا.

وحيث أن الفقرة قبل الأخيرة من الفصل 12 (جديد) من أمر 1980 نصت بصفة موازية على
البطلان وإسقاط الحق إذ جاء فيها ما يلي: ويسقط وجوبا حق المشتري الذي أحال قطعه بدون
الحصول على الرخصة الوزارية المنصوص عليها بهذا الفصل وفي هذه الصورة تكون الإحالة باطلة وجوبا.

وحيث ترتيبا عليه فإن بطلان عقد التفويت لا يحول دون إسقاط الحق ولا يمس من حق الإدارة بل
من واجبها في القيام بإجراءات إسقاط الحق.

وحيث تعين والحال ما سبق بسطه رفض المطعن المائل كرفض الدعوى برمتها أصلا.

ولهذه الأسباب:

تصت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول المدعى شكلاً ورفضها أصلاً.

ثانياً: بحمل المصاريف الدنوية على المدعي.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة عشر برئاسة السيّد س و عضوية
المستشارين السيّد س ع والسيّد ف ها

وتلي علنا بجلسة يوم 16 جانفي 2014 بحضور كاتب الجلسة السيد أ ر

المستشار المقرر

الرئيسة

الـ

المستشار المقرر

المستشار المقرر