



## حكم إستئنافي

### باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المستأنف: وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره بمكاتبه، بالوزارة بتونس العاصمة ،

من جهة،

والمستأنف ضدهما: المنه الط بن ع في حق بن بنت بن الس مقره بشارع

عدد ، تونس

ومح بن ص بن ر الس مقره الثالث، معتمدية بوفيشة ، ولاية سوسة.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والمرسم

بكتابة المحكمة بتاريخ 19 ماي 2009 تحت عدد 27431 طعنا في الحكم الابتدائي الصادر عن

الدائرة الابتدائية الرابعة بالمحكمة الادارية تحت عدد 19323 بتاريخ 22 ماي 2008 والقاضي :

أولا: بالتصريح بانعدام قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المتعلق بإبرام عقد تسويغ مع مح

بن ص بن ر الس بتاريخ 27 ماي 2002 .

ثانيا: تحميل المصاريف القانونية على وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

ثالثا: إخراج وزير الفلاحة والموارد المائية من نطاق المنازعة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ اللجنة الاستشارية الخاصة بإسناد

الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية أسندت إلى المستأنف ضدها بن بنت بن مح

13-2015  
03

السايق العقار الدولي الفلاحي موضوع الرسم العقاري عدد 6648 قطعة عدد A11 الكائن بعمادة الشقارنية من معتمدية النفيضة. إلا أنّ وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية تولى تسويغ جزء من العقار إلى المدعو بن بن بن الس فقامت المستأنف ضدها الأولى بدعوى لدى المحكمة الإدارية طعنا بالإلغاء في القرار الصادر عن وزير املاك الدولة والشؤون العقارية والمتعلق بإبرام عقد تسويغ عقار دولي فلاحي تعهدت بها المحكمة الإدارية وأصدرت فيها حكما المبين منطوقه بالطالع وهو الحكم موضوع القضية الماثلة.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في 27 جوان 2009 والتي تضمنت ما يلي:

1/ خرق قواعد الاختصاص القضائي: بمقولة أن قاضي البداية قد خلط بين مؤسسة البطلان المطلق والبطلان النسبي وأن المحكمة جانبت الصواب لما اعتبرت أن المستأنف ضدها x بالنسبة للعقد وبالتالي لا يمكن لها الطعن فيه وقبل طعنها في قرار إبرام العقد والحال أن المحكمة أقرت أن الإدارة سوغت ما لا تملك وهو وجه من أوجه البطلان المطلق الذي يسمح للمدعية بطلب بطلان العقد. وتمسك بأنه يتبين بالرجوع إلى عريضة الدعوى الابتدائية أن المستأنف ضدها خديجة تطلب إلغاء قرار إبرام العقد استنادا إلى حقوقها الشخصية المنجزة عن العلاقة التعاقدية القائمة بينها وبين الإدارة وبالتالي فمطاعنها لا تستند إلى خرق قواعد قانونية بقدر ما تستند إلى مخالفة الالتزامات التعاقدية الأمر الذي يجعل هذه الدعوى وفقا للمعايير المحددة من قبل المحكمة الإدارية من أنظار قاضي العقد وخارجة بالتالي، عن اختصاص قاضي الإلغاء.

2/ سقوط حق الطعن بمرور الزمن : بمقولة أن المستأنف ضدها خديجة كانت على علم بالقرار المطعون فيه منذ 16 ديسمبر 1998 تاريخ تقديمها طلب تداخل لتسوية وضعية عقار فلاحي وقامت بالدعوى في 15 نوفمبر 2000 وعليه فإن الدعوى حرية بالرفض شكلا لمخالفتها الفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية.

3/ تحريف الوقائع وخرق القانون: بمقولة أنه لا جدال بين الأطراف بأن عقد البيع النهائي المتعلق بالعقار محل التداعي لم يتم إبرامه وعليه فإن ما قضى به قاضي البداية من أن العقار محل التداعي ملك للمستأنف ضدها خديجة في غير طريقه ومخالف للفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية. ومن جهة أخرى تمسكت الإدارة بان المستأنف ضدها لم تف بالالتزامات

التعاقدية المحمولة عليها ضرورة أنها لم تقم بمعية بقية المنتفعين باستغلال العقار استغلالاً مباشراً بنية إحيائه وفقاً لما أوجبه القانون وقد تم توجيه إنذار لها وعليه فإن المستأنف ضدها تفقد كل حق لها في إلزام الإدارة بأداء التزاماتها التعاقدية . وبينت الإدارة إن القضاء جانب الصواب لما اعتبر أن الإدارة لا يمكنها التصرف في العقار طالما لم تصدر قراراً في إسقاط حق المستأنف ضدها، ضرورة أنه لا يمكن إسقاط حق لم ينشأ لأن الإدارة لم تبرم عقد البيع مع المستأنف ضدها وأنه يتجه تضمين شرط إسقاط الحق بالعقد حتى يتسنى تنفيذها.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من المختار الط بن = في حق خ بنت م . بن الس الوارد على كتابة المحكمة في 2 مارس 2010 والذي تضمن طلب رفض الاستئناف شكلاً واحتياطياً رفضه أصلاً وقبول الاستئناف العرضي شكلاً وأصلاً وإلزام المستأنف ضدها بأ تؤدي لمنوبته أتعاب التقاضي وما فاتها من ربح جراء الاستئناف التعسفي الذي حرّمها من حقوقها وأضر بممتلكاتها من أرض فلاحية وجني أشجار زيتون في حال الانتاج.

وبعد الاطلاع على تقرير المختار بن علي في حق المستأنف ضدها الأولى = بنت م الس الوارد على كتابة المحكمة في 24 أوت 2010 والذي تضمن أن مطلب الاستئناف تضمن إخلالاً اجرائياً تمثل في امضاء مطلب الاستئناف من قبل وزير أملاك الدولة والحال أنه تطبيقاً للقانون عدد 13 لسنة 1988 يستوجب امضاءها من قبل المكلف العام بنزاعات الدولة ، وطلب القضاء باقرار الحكم الابتدائي ورفض الاستئناف شكلاً وحمل المصاريف القانونية على المستأنفة وتغريمها بمبلغ 500 دينار بعنوان أتعاب تقاض.

وبعد الاطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الوارد على كتابة المحكمة في 5 أكتوبر 2010: والذي تضمن أن الاستئناف كان متطابقاً مع الفصل 61 من قانون المحكمة الإدارية على خلاف ما ذهب إليه نائب المستأنف ضدها خديجة السايح. أمّا عن الدفع المتعلق بخرق أحكام القانون عدد 13 لسنة 1988 فقد بين أنه طالما أن موضوع الدعوى يتعلق بإلغاء قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد تسوية العقار الدولي الفلاحي فإن الدعوى تخضع لأحكام الفصل 33 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية وأن الوزراء يمثلون أنفسهم.

وبعد الاطلاع على تقرير وكيل المستشارف ضدها الوارد على كتابة المحكمة في 20 ماي 2013 والذي تضمن أن المكلف العام بنزعات الدولة أقر بالتفويت لفائدة منوبته في العقار الأمر الذي يجعل الاستئناف المائل غير ذي جدوى وطلب القضاء بنقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجددا برفض الدعوى لعدم الاختصاص واحتياطيا رفضها شكلا وعرضيا رفضها أصلا.

وبعد الاطلاع على تقرير المكلف العام بنزاعات الدولة والوارد على كتابة المحكمة في 28 نوفمبر 2013 والذي تضمن أنه طالما لم يبرم عقد البيع النهائي فإن ملكية الدولة للعقار تبقى قائمة ، استنادا إلى مقتضيات الفصول 2 و 17 و 18 من القانون المؤرخ في 13 فيفري 1995 والتي يفهم منها أن البيع النهائي ليس آليا وأن الدولة تبقى مالكة للعقار موضوع الإسناد ، وأن معاناة عدم استغلال العقار مباشرة من قبل المستفيدة وخوفا من عدم تنمية العقار والتفريط فيه وفي نطاق حماية الدولة لأملاكها الفلاحية تقرر التسوية.

وبعد الاطلاع على تقرير المستشارف ضده المخ بن = في حق x بنت مح الد الوارد على كتابة المحكمة في 24 أوت 2010 والذي تضمن تمسكه بما جاء بتقريره في الرد.

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

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 19 فيفري 2014، وبها تم الإستماع إلى المستشارة المقررة السيدة ه الت في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي وحضرت ممثلة وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسكت بمستندات الاستئناف ولم

يحضر المستأنف ضده الأول ورجع الاستدعاء بعبارة " لم يطلب " كما لم يحضر المستأنف ضده الثاني وحضر ممثل وزير الفلاحة وتمسك،

حجز ملف القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 26 مارس 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونية قررت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة إلى جلسة يوم 2 أبريل 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

عن الدفع المتعلق بسقوط الاستئناف:

حيث طلب وكيل المستأنف ضدها التصريح بسقوط الاستئناف لمخالفته أحكام الفصل 61 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة أن واجب تعليل الأحكام يقتضي الرد على الدفوع الجديدة دون غيرها.

وحيث لم يبين المستأنف ضده في ما يتمثل خرق الفصل 61 (جديد) الأمر الذي يكون معه هذا الدفع غير جدي ويتجه الإعراض عنه، فضلا عن أن التثبت من توفر شروط القيام بالاستئناف الواردة بالفصل 61 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية يقوم به القاضي من تلقاء نفسه.

وحيث قدّم الاستئناف في ميعاده القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة مستوفيا لجميع أركانه الشّكليّة الجوهرية لذلك فهو مقبول شكلا.

من جهة الأصل:

عن المستند المتعلق بعدم الاختصاص

حيث يطلب المستأنف الحكم بعدم الاختصاص استنادا إلى الخلط بين مؤسسة البطلان المطلق والبطلان النسبي، بمقولة أن المحكمة جانبت الصواب لما اعتبرت أن المستأنف ضدها > ، غير، بالنسبة للعقد وبالتالي لا يمكن لها الطعن فيه قبل طعنها في قرار ابرام العقد والحال أن المحكمة أقرت أن

الإدارة سوغت ما لا تملك وهو وجه من أوجه البطلان المطلق الذي يسمح للمدعية بطلب بطلان العقد.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه أن قضاء قاضي البداية اتجه إلى الحكم بأن المدعية غير وبالتالي لا يمكنها الطعن في الحكم.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أن طلب وكيل المدعية لم يكن واضحاً وأنه تمسك من جهة بإلغاء مقرر إبرام عقد التسويغ في حين أدلى بنسخة من عقد التسويغ، الأمر الذي دفع قاضي البداية إلى تأويل الطلبات. وهي مسألة تخضع للسلطة التقديرية للقاضي ولا يلزمه حياؤها إلاً واجب التعليل.

وحيث يتبين أن قاضي البداية علل حكمه بأن المدعية غير بالنسبة للعقد وبالتالي لا يمكنها الطعن فيه وأنه بإمكانها الطعن في قرار التسويغ.

وحيث يتبين أن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في تقريره الوارد على كتابة المحكمة في 5 أكتوبر 2010 بين أنه طالما أن موضوع الدعوى يتعلق بإلغاء قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد تسويغ العقار الدولي الفلاحي فإن الدعوى تخضع لأحكام الفصل 33 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية وأن الوزراء يمثلون أنفسهم وهو أقرار من المستأنف بالتأويل الذي اعتمده قاضي البداية.

وحيث ومن جهة أخرى تمسك المستأنف بأن المستأنف ضدها > تطلب إلغاء قرار إبرام العقد استناداً إلى حقوقها الشخصية المنجزة عن العلاقة التعاقدية القائمة بينها وبين الإدارة وبالتالي فمطاعنها لا تستند إلى خرق قواعد قانونية بقدر ما تستند إلى مخالفة الإلتزامات التعاقدية الأمر الذي يجعل هذه الدعوى وفقاً للمعايير المحددة من قبل المحكمة الإدارية من أنظار قاضي العقد وخارجة بالتالي عن اختصاص قاضي الإلغاء.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن الإدارة لم تبرم عقد البيع وبالتالي فليس هناك عقد حتى تستند عليه المستأنف ضدها وأن كل المطاعن التي أثارها المدعية تستند إلى القواعد القانونية التي كان على الإدارة تطبيقها.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة أن قرار ابرام العقد هو قرار منفصل عنه وبالتالي يجوز الطعن فيه من قبل كل من له مصلحة الأمر الذي يكون معه قضاء قاضي البداية في طريقه الأمر الذي يتجه معه رفض المستند.

### عن المستند المتعلق بمخالفة الفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية

حيث يطلب المستأنف نقض الحكم الابتدائي والقضاء برفض الدعوى شكلا بمقولة أن المستأنف ضدها خديجة كانت على علم بالقرار المطعون فيه منذ 16 ديسمبر 1998 تاريخ تقديمها طلب تداخل لتسوية وضعية عقار فلاحى وقامت بالدعوى في 15 نوفمبر 2000 وعليه فإن الدعوى حرية بالرفض شكلا لمخالفتها الفصل 37 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف عدم وجود الوثيقة المتمسك بها من قبل الإدارة وفضلا عن ذلك فإن المستأنف ضدها غير بالنسبة للقرار الفردي المطعون فيه وبالتالي فإنه طالما لم يثبت إعلامها بالقرار فإن تاريخ قيامها بالدعوى يعتبر تاريخ علمها بالقرار ويتجه رفض المستند المائل على هذا الأساس.

### عن المستند المتعلق بخرق القانون

حيث ينعى المستأنف على الحكم المطعون خرق القانون بمقولة أنه لا جدال بين الأطراف أن عقد البيع النهائي المتعلق بالعقار محل التداعي لم يتم ابرامه وعليه فإن ما قضى به قاضي البداية من أن العقار محل التداعي ملك للمستأنف ضدها - في غير طريقه ومخالف للفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.

وحيث اقتضى الفصل 22 من مجلة الحقوق العينية أنه "تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقادم والالتصاق وبمفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء".

وحيث اقتضت الفقرة الأخيرة من الفصل 6 من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة

بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها أنه " تحال القوائم النهائية للأشخاص الذين ستسند لهم الأراضي المحررة من طرف اللجنة القومية الإستشارية لإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية والمصادق عليها من طرف وزير الفلاحة ووزير المالية على الدواوين المشار إليها قصد تحرير عقد البيع".

وحيث أن انتقال ملكية الأراضي الدولية الفلاحية المسندة طبقاً لأحكام الأمر عدد 199 لسنة 1970 المذكور أعلاه تنتقل بالعقد ، وعليه وطالما لم يتم إبرام العقد فإن ملكية العقار لم تنتقل ويكون المستأنف محقاً فيما استند إليه.

وحيث ومن جهة أخرى فقد استقر فقه قضاء المحكمة على أن سلطة الإدارة مقيدة من حيث وجوب إبرام عقد البيع مع المنتفع بالإسناد طالما تمت المصادقة على محضر اللجنة القومية الاستشارية من قبل وزير الفلاحة والمالية ، كما استقر على اعتبار أن التحوز بالعقار والشروع في دفع أقساط من الثمن المتفق عليه يعد تكريساً فعلياً لإبرام عملية البيع الواقعة بين الطرفين بعد أن توفرت أركانه من رضا واتفق على الثمن والمثمن.

وحيث ثبت بالاطلاع على محضر اللجنة القومية الاستشارية لإسناد الأراضي الفلاحية ذات الصبغة الفلاحية بتاريخ 27 أوت 1974 المصادق عليه بتاريخ 31 جويلية 1975 من قبل وزير الفلاحة والمالية أن الدولة أسندت للمستأنف ضدها الأولى بمعية اخوتها القطعة A 11 من الرسم العقاري عدد 6648 ، كما ثبت أن الدولة لم تتول أثناء مدة التحجير الممتدة بين سنتي 1975 و 1995 اسقاط حق المستأنف ضدها في العقار محل النزاع.

وحيث أن عدم إبرام عقد البيع النهائي لا يمكن أن يكون سندا للإدارة للتصرف في العقار، أو استغلاله ضرورة أن حق تصرف الإدارة في العقار ينتهي باتمام عملية الإسناد أي بالمصادقة على محضر اللجنة القومية الاستشارية من قبل وزير الفلاحة والمالية، وتحتفظ الإدارة طيلة مدة التحجير بحق الرقابة على حسن تنفيذ بنود العقد إن وجد أو حسن تطبيق القانون في غياب العقد.

وحيث أنه استناداً إلى ما سبق بيانه فإن الإدارة لا تملك التصرف في العقار متى لم تتول اتباع الإجراءات القانونية لاسترجاعه والمتمثلة في إصدار قرار اسقاط حق بشأنه.



وحيث تبين من أوراق الملف أن الإدارة تولت تسويغ العقار في 27 ماي 2002، أي خارج مدة التحجير ودون أن تقوم بإسقاط حق المستأنف ضدها في عقار التداعي، الأمر الذي يكون معه قرار وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المتعلق بإبرام عقد تسويغ العقار الفلاحي المتمثل في القطعة A 11 من الرسم العقاري عدد 6648 لفائدة بن ص بن ر الس بتاريخ 27 ماي 2002 مخالفا للقانون.

وحيث ومن جهة أخرى، يتبين بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه أن قاضي البداية قد أثار من تلقاء نفسه مسألة انعدام القرار المطعون فيه والحال أن المدعين قد طلبوا في الطور الابتدائي إلغاء القرار موضوع الطعن.

وحيث أن قاضي البداية قد أصاب المرمى لما حكم لصالح الدعوى الابتدائية لكنه جانب الصواب لما أثار من تلقاء نفسه انعدام القرار المطعون فيه.

وحيث اقتضى الفصل 65 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية أن "الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف وذلك في خصوص ما تسلط عليه الاستئناف".

وحيث أنه تطبيقا للفصل 65 (جديد) يمكن لقاضي الاستئناف التثبت من طلبات الأطراف في الطور الابتدائي والحكم طبقها. الأمر الذي يتجه معه تعديل الحكم الابتدائي استنادا والقضاء طبق طلبات المدعين في الدعوى الابتدائية والمتمثلة في إلغاء قرار تسويغ العقار الفلاحي محل التداعي.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا والقضاء من جديد بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الثانية برئاسة السيدة س الب وعضوية المستشارين  
السيد ع اله والسيد و اله

وتلي علنا بجلسة يوم 2 أبريل 2014 بحضور كاتبة الجلسة السيدة س الب

المستشارة المقررة

اله  
هـ  
اله

رئيسة الدائرة

اله  
س

مدير كتابة الدوائر الإستشارية  
بالمحكمة الإدارية  
هـ  
هـ  
|