



حكم إستئنافي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

22 جويلية 2014

المستأنف: كاتب الدولة لأملاك الدولة والشؤون العقارية، عنوانه بمكاتبه الكائنة بتونس العاصمة.

من جهة،

والمستأنف ضده: الط الف ، نائبه الأستاذ ك بن م الكائن مكتبه بشارع

، إقامة باردو.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من المستأنف المذكور أعلاه والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 16 أكتوبر 2012 تحت عدد 29553 طعنا في الحكم الابتدائي الصادر عن الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 13 أبريل 2012 تحت عدد 1/19677 والقاضي بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه وحمل المصاريف القانونية على الدولة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المستأنف ضده اشترى من الدولة العقار الفلاحي موضوع الرسم العقاري عدد 5632 أريانة البالغة مساحته 13 هك و86 ص وذلك بموجب عقد البيع المحرر بتاريخ 18 سبتمبر 1992 وقام بخلاص كامل الثمن وبتاريخ 4 جوان 2009 تم إعلامه بأن وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة اتخذت بتاريخ 20 أبريل 2009 قرارا يقضي بإسقاط حقه في العقار المذكور، وهو الأمر الذي حدا به إلى رفع دعوى

في إلغاءه أمام المحكمة الإدارية وتعهّدت الدائرة الابتدائية الثالثة بالقضية وأصدرت فيها حكمها الميّن منطوقه بالطالع وموضوع الطعن بالإستئناف المائل.

وبعد الإطلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المستأنف بتاريخ 14 نوفمبر 2012 والرامية إلى قبول الإستئناف شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه والقضاء مجددا برفض الدعوى وذلك بالإستناد إلى أنّ محكمة البداية لم تنتبه إلى عديد الجزئيات الواقعية التي تدلّ على عدم احترام المستأنف ضده مقتضيات العقد والقانون وعدم إبداء الحرص اللازم على تلافي المخالفات التي ارتكبتها إذ اعتبرت أنّ تصرّف المدعو المؤلدي درين في جزء من العقار هو خارج عن إرادة المسقط حقه إلا أنّها لم تنتبه إلى أنّ من واجبه القيام بكافة الإجراءات القانونية اللازمة لتمكينه من أداء نشاطه الفلاحي كأن يقوم بقضية في كف الشغّب أو إشعار الإدارة بذلك بعد الإنذار الموجه إليه. كما تمسك المستأنف بأن محكمة البداية اعتبرت أنّ تعذر تطبيق المثال الذي أدلى به الخصم على العين يعزى إلى خطأ الإدارة ورُتبت على ذلك التفافا تاما عمّا نُسب إليه من أخطاء فكان بذلك حكمها مبنيا على التخمين وكان عليها الإستئناس بأهل الخبرة كما أقرّ المستأنف ضده بوجود مساحة زهيدة مشمولة بالمساكن المقامة بالعقار وقد دلّت المعاينة على وجود هذه المساكن وشملها الإنذار إلا أنّه لم يتخذ أيّ إجراء خلال الأجل الممنوح له قانونا إذ لم يقدم دعوى ضدّ شركتي اتصالات تونس وتونيزيانا إلا بتاريخ 27 جانفي 2009 في حين أنّ الإنذار وجه له في 23 ديسمبر 2008 ولم يتمّ بنشر قضية ضدّ شركة تونيزيانا إلا في 2 فيفري 2009، بما تكون معه محكمة البداية قد حرّفت دفعوات الإدارة عندما اعتبرت أنّ تاريخ صدور الحكمين يخرج عن إرادة المستأنف ضده والحال أنّ الإدارة تمسكت بتاريخ القيام لدى القضاء الذي جاء متأخرا عن الحدّ الزمني المقبول قانونا، هذا بالإضافة إلى أنّه بنى أربعة مساكن لفائدة أبنائه وهو ما يُعدّ مخالفة لشروط التفويت في العقارات الدولية الفلاحية بما يجعل قرار إسقاط الحقّ سليم المبنى لتعدّد المخالفات وعدم تداركها في الآجال القانونية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ ك. بن م. نيابة عن المستأنف ضده بتاريخ 5 ديسمبر 2012 والرامي إلى رفض الطعن أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وتسجيل قيام منوّبه باستئناف عرضي وإلزام المستأنف بأن يؤدي لمنوّبه مبلغ ثلاثة آلاف دينار (3.000,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

-بخصوص المطعن المتعلق بمخالفة بنود العقد بتسويق جزء من العقار لشركتي اتصالات تونس وتونيزيانا: فإنّ المستأنف ضده تولى بمجرد توصله بالإندار الموجه إليه في 23 ديسمبر 2008 والذي تسلّمه في بداية شهر جانفي 2009 القيام بما يلزم لتلافي المخالفة المنسوبة إليه والمتمثلة في تسويق جزء ضئيل لتثبيت تجهيزات إتقاط ذبذبات الهاتف بأن رفع دعويين في فسخ العقدين بتاريخ 27 جانفي 2009 أي في غضون الشهر من تاريخ الإندار. ويبيّن أنّ الدعوى ترفع لدى محكمة الناحية إمّا بعريضة كتابيّة دون الإستدعاء للجلسة أو باستدعاء للجلسة وأنّ منوّبه قدّم عريضته يوم 24 جانفي 2009 عيتا لجلسة يوم 17 و18 فيفري 2009 ووقع تبليغهما للشركتين يوم 27 جانفي 2009 وحكم فيهما بفسخ عقدي التسويق بموجب الحكم عدد 2009/73790 الصادر بتاريخ 28 أفريل 2009 والحكم عدد 2009/73791 الصادر بتاريخ 24 جوان 2009.

-بخصوص الدفع المتعلق بالإخلالات الأخرى: فإنّ المستأنف ضده يستغلّ مباشرة وبصفة شخصيّة وبمساعدة أبنائه وبعض العملة العقار الفلاحي المفوّت له من قبل الإدارة وهذا معطى يثبتته محضر المعاينة الإداريّة المجرأة من اللجنة المشتركة لوزارتي أملاك الدولة والفلاحة بتاريخ 10 ديسمبر 2008، كما أنّه أمّى الأرض بغراستها أشجار زيتون ولوز وفق ما يثبتته محضر المعاينة المجرأة بتاريخ 13 فيفري 2009، وأنّ الأشخاص المستقرّين بمحلّات سكنيّة مقامة في الظاهر على عقاره هم في الحقيقة مستقرّون خارجه وبموجب الشراء من الغير. كما تمسّك بأنّه لا يجوز للإدارة التمسّك بأخطاء أخرى لم يتضمّنها محضر الإندار الموجه لمنوّبه.

وبعد الإطلاع على بقيّة الأوراق 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 الإداريّة وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعينة ليوم 26 ماي 2014، وبما تلت المستشارية المقرّرة السيّدة ص بن ر ملخصا من تقريرها الكتابي وحضرت ممثلة كاتب الدولة لأملاك الدولة والشؤون العقاريّة وتمسّكت بمسندات الإستئناف كما

حضرت الأستاذة الش... في حق زميلها الأستاذ ك... بن م... وأشارت إلى تمسك هذا الأخير بتقريره في الردّ على مستندات الإستئناف.

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 14 جويلية 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب الإستئناف في ميعاده القانوني ممن له الصفة والمصلحة وكانا مستوفيا لمقوماته الشكلية الجوهرية، بما يتعيّن معه قبوله شكلا.

من جهة الأصل:

عن المستنديين المتعلقين بسوء تقدير الوقائع وبضعف التعليل:

حيث يعيب المستأنف على محكمة البداية عدم الإنتباه إلى عديد الجزئيات الواقعية التي تدلّ على عدم احترام المستأنف ضده مقتضيات العقد والقانون وعدم إبداء الحرص اللازم على تلافي المخالفات التي ارتكبها إذ اعتبرت أنّ تصرف المدعو المولدي دبرين في جزء من العقار هو خارج عن إرادة المسقط حقه إلاّ أنّها لم تنتبه إلى أنّ من واجبه القيام بكافة الإجراءات القانونية اللازمة لتمكينه من أداء نشاطه الفلاحي كأن يقوم بقضية في كف الشغب أو إشعار الإدارة بذلك، كما تمسك بأنّ محكمة البداية اعتبرت أنّ تعذّر تطبيق المثال الذي أدلى به الخصم على العين يعزى إلى خطأ الإدارة وربّبت على ذلك التفاتا تامّا عمّا نُسب إليه من أخطاء فكان بذلك حكمها مبنيًا على التخمين، وقد أقرّ المستأنف ضده بوجود مساحة زهيدة مشمولة بالمساكن المقامة بالعقار كما دلّت المعاينة على وجود هذه المساكن وشملها الإنذار إلاّ أنّه لم يتخذ أيّ إجراء خلال الأجل الممنوح له قانونا ولم يقدم دعوى ضدّ شركتي اتصالات تونس وأوراسكوم تيليكوم تونس إلاّ بتاريخ 27 جانفي 2009 في حين أنّ الإنذار وجّه له في 23 ديسمبر 2008 ولم يتمّ بنشر قضية ضدّ الشركة الثانية إلاّ في 2 فيفري 2009، بما تكون معه محكمة البداية قد حرّفت دفعوعات الإدارة عندما اعتبرت أنّ تاريخ صدور الحكمين يخرج عن إرادة المستأنف ضده والحال أنّ الإدارة تمسكت بتاريخ القيام لدى القضاء الذي جاء متأخرا عن الحدّ الزمني المقبول قانونا، هذا بالإضافة إلى أنّه بنى أربعة مساكن لفائدة أبنائه.

وحيث يتبين من ملف القضية أنّ المستأنف ضده اشترى من الدولة العقار الفلاحي الكائن بالنحلي من معتمدية قلعة الأندلس ولاية أريانة المتمثل في المقسم الفلاحي عدد 26 من المثال الإداري لتقسيم "النحلي" الموافق للقطعة عدد 6 من المثال التقسيمي للرسم العقاري عدد 94720 البالغة مساحته 13 هك و 86 ص والتي أفردت برسم عقاري جديد يحمل عدد 5632 أريانة وذلك بموجب عقد البيع المحرّر بتاريخ 18 سبتمبر 1992، وأنّ المصالح المختصة بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الفلاحة أجرت بتاريخ 10 ديسمبر 2008 معاينة ميدانية انتهت على إثرها إلى أنّ المستأنف ضده أخلّ بالشروط المنصوص عليها بالفصل السادس من عقد البيع المذكور وذلك بتعمّده تسويق جزءين من العقار لفائدة شركتي "اتصالات تونس" و"أوراسكوم تيليكوم تونس" وعدم تصرّفه المباشر في جزء آخر منه، وقد تولّت الإدارة توجيه إنذار إليه بموجب رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ تحت عدد 15021 بتاريخ 23 ديسمبر 2008 قصد مطالبته بتلافي المخالفات المنسوبة إليه وإثبات ما يُفيد ذلك قبل مضيّ شهر من تاريخ بلوغ هذا الإنذار إليه، ثمّ صدر القرار المؤرخ في 6 و 20 أبريل 2009 القاضي بإسقاط حقّه في العقار المذكور بعد إجراء معاينة ميدانية ثانية بتاريخ 13 فيفري 2009 انتهت فيها إلى أنّ الإنذار الأوّل لم يأت بنتيجة.

وحيث إقتضى الفصل 12 من الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالأمر عدد 1150 لسنة 1980 وكذلك الفصل السادس من عقد البيع المبرم بين المستأنف ضده ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية أنّه على المنتفع إستغلال العقار إستغلالا مباشرا وبصفة شخصية مدّة عشرين سنة وأن لا يفوت في العقار المسند إليه ولا يقوم بتقسيمه طيلة تلك المدّة على أنّه يمكن لوزير الفلاحة الترخيص للمنتفع بإحالة العقار المسند إليه بشرط أن يقوم بجميع الواجبات المفروضة عليه مدّة خمس سنوات ابتداء من تاريخ العقد ويتم الترخيص بالكتابة وقبل إتمام الإحالة.

وحيث أنّ عبارات الفصلين المذكورين أعلاه جاءت مطلقة بصورة تجعل التحجير جاريا على كل عملية تفويت مهما كانت مساحة القطعة المفوت فيها ولو لم يغير في نسق ونسبة الإنتاج وطبيعة النشاط المستغل بالعقار.

وحيث اقتضى الفصل 12 الموماً إليه أعلاه أنه: "يتعين على كل منتفع بالإسناد أن يقوم بالشروط التالية وإلا يسقط حقه بمقتضى قرار مشترك من وزير الفلاحة ووزير التخطيط والمالية يقع إتخاذه بعد مضي شهر من إنذار يوجه برسالة مضمونة الوصول ولم يأت بنتيجة...".

وحيث يكمن الهدف من توجيه الإنذار إلى المنتفعين بإسناد أراضي دولية ذات صبغة فلاحية في تمتيعهم بحق تدارك الإخلالات بالشروط القانونية أو الترتيبية الواردة بالنصوص الجاري بها العمل قبل إصدار قرار إسقاط حقهم في تلك العقارات.

وحيث يتبين من ملف القضية أن المستأنف ضده أبرم مع شركة "أوراسكوم اتصالات تونس" عقداً لكراء مساحة قدرها 150 متر مربعاً من عقار التداعي لتركيز محطة اتصالات لمدة قدرها 15 سنة كما أبرم مع الشركة الوطنية للاتصالات عقداً لتركيز سارية اتصالات مساحتها 30 متر مربع فوق بناية كائنة بعقار التداعي لمدة 15 سنة بداية من 26 سبتمبر 2002 كما أبرم معها عقداً لكراء تكميلي يسري مفعوله لمدة إحدى عشر سنة بداية من 26 سبتمبر 2005.

وحيث وعلى إثر تولي الإدارة بتاريخ 23 ديسمبر 2008 توجيه إنذار إليه بموجب رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ تسلّمها بتاريخ 2 جانفي 2009 تقدّم المستأنف ضده بعريضتين ضدّ كل من شركة "أوراسكوم اتصالات تونس" وشركة "اتصالات تونس" إلى كتابة محكمة ناحية تونس بتاريخ 2 فيفري 2009 بعد تبليغهما إليهما بواسطة أحد عدول التنفيذ بتاريخ 27 جانفي 2009.

وحيث بصرف النظر عن تاريخ تقديم العريضة إلى كتابة المحكمة وتاريخ تبليغ الاستدعاء للجلسة، فإنه من الثابت أن المستأنف ضده قد بادر بتسوية وضعيته من خلال المطالبة قضائياً بفسخ عقدي الكراء سالف الذكر في أمد الشهر من تاريخ توصله بالإنذار بتاريخ 2 جانفي 2009.

وحيث وبالإضافة إلى ذلك فإن الإدارة كانت على بينة عند إجراء المعاينة الثانية بتاريخ 13 فيفري 2009 بمبادرة المستأنف ضده تدارك الإخلالات المنسوبة إليه ضرورة أنه أدلى للباحث التابع للإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية بنسخة من شهادتي النشر إلا أنها لم تأخذ هذا المعطى بعين الاعتبار وسارعت إلى اتخاذ قرار إسقاط الحقّ بتاريخ 6 و 20 أفريل 2009.

وحيث يكون حكم البداية في طريقه لما رتب أثرًا على ما أبداه المستأنف ضده من حرص على تسوية وضعيته وتدارك هذه المخالفة المنسوبة إليه بعد توجيهه الإنذار.

وحيث بخصوص تصرف المدعو المولدي درين في جزء من العقار موضوع التداعي، فقد ثبت من محضر المعاينة المجرأة من الإدارة بتاريخ 10 ديسمبر 2008 أن تصرفه في مساحة 800 متر مربع كان بدون صفة قانونية وهو يدعي الشراء من الغير وقد انتهت محكمة البداية إلى أن هذا التصرف كان على جزء ضئيل من العقار وخارجا عن إرادة المستأنف ضده.

وحيث يتضح من محضر المعاينة الثانية أن اللجنة المشتركة لوزاري أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة أوصت بدعوة المنتفع بالإسناد إلى إعادة وضع علامات التحجير للتأكد من صحة المثال الهندسي المعد من طرف الخبير والمدلى به من طرف المستأنف ضده. وذلك لإختلافه في جزء منه عن المثال المعد من قبل مصالح الإدارة العامة للعقارات الفلاحية، إلا أنه لم يثبت من الملف أن الإدارة بادرت بمطالبته بذلك والحال أنه كان عليها أن تكون أكثر حرصا على مطالبته بذلك وعلى مد المحكمة بحقيقة الوضعية العقارية لعقار التداعي.

وحيث لم يثبت سوء تقدير محكمة البداية للوقائع كما لم يتسم الحكم المنتقد بأي ضعف في التعليل، الأمر الذي يتعين معه رفض المستندي المائلين.

عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب نائب المستأنف ضده إلزام المستأنف بأداء مبلغ ثلاثة آلاف دينار (3.000,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وحيث لئن كان الطلب المائل وجيها من جهة المبدأ إلا أن المبلغ المطلوب بهذا العنوان كان مشطاً بما يتعين معه الخط منه إلى حدود مبلغ ستمائة دينار (600,000د) غرامة معدلة من المحكمة.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة بما يلي:

أولاً: قبول الاستئناف شكلاً ورفضه أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي للمستأنف وإجراء العمل به.

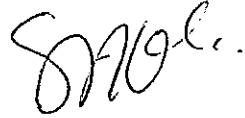
ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المستأنف وإلزامه بأن يؤدي للمستأنف مبلغ ستمائة دينار (600,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيدة ر بن

ع وعضوية المستشارين السيدة ه الت والسيد الق

وتلي علنا بجلسة يوم 14 جويلية 2014 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سم الج

القاضية المقررة



صا بن د

الرئيسة



ن بن ع

القاضية المقررة
الإرضاء: يجب
الإرضاء