

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 314790

تاريخ القرار: 20 فيفري 2019

## قرار تعقيبي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الرابعة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقب: المكلف العام بنزاعات الدولة ..... محل محابرتة بمكاتبه  
بنهج .....، عدد ..... تونس،

من جهة،

والمعقب ضده: ..... نائبه الأستاذ ..... الكائن مكتبه بشارع  
.....، الطابق .....، أريانة،

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقب والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 13 فيفري 2015 تحت عدد 314790 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن الدائرة الإستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية تحت عدد 29690 بتاريخ 17 أفريل 2014 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف بأسانيده الجديدة وبحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه تم إسناد المعقب ضده أرض فلاحية تتمثل في القطعة المستخرجة من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 17882 والتي تمسح إثني عشر هكتارا وستون آرا والكائنة بفوشانة من ولاية بن عروس طبقا لأحكام القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية والأمر التطبيقي عدد 199 لسنة 1970 المؤرخ في 9 جوان 1970 مثلما تم تنقيحه وإتمامه بمقتضى

الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 المتعلق بالتفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وذلك بعد موافقة اللجنة الجهوية بتاريخ 5 أوت 1981 واللجنة القومية الإستشارية بتاريخ 20 ماي 1982، وقد صادق وزير الفلاحة والمالية على قرار الإسناد بتاريخ 11 جانفي 1984 ثم تولى المستأنف ضده إستغلال الأرض الفلاحية وتنميتها طبق الشروط القانونية والترتيبية، غير أنه وإثر إنقضاء المدة القانونية رفضت مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإتمام البيع، وتعهدت الدائرة الابتدائية الثانية بالقضية وأصدرت حكما تحت عدد 120939 بتاريخ 11 جويلية 2012 يقضي إبتدائيا أولا: بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلزام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بإبرام عقد البيع المتعلق بقطعة الأرض عدد 44 أ المستخرجة من الرسم العقاري عدد 17882 الكائنة بفوشانة ورفض الدعوى فيما زاد عن ذلك وثانيا: بحمل المصاريف القانونية على الدولة وثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين فتولى المعقب الطعن فيه بالإستئناف أمام الدائرة الإستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية التي تعهدت بالقضية وأصدرت الحكم المضمن بالطالع موضوع الطعن المائل.

وبعد الاطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقب بتاريخ 3 أبريل 2015 والرامية إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة إستنادا إلى مخالفة محكمة الحكم المنتقد لأحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود لما رفضت الدفع المقدم من قبله بخصوص سقوط الدعوى بمرور الزمن بإعتبار أن موافقة اللجنتين الجهوية والقومية ومصادقة وزير الفلاحة والمالية أكثر من 15 سنة إستنادا إلى الإدارة إلتزمت بالتفويت للمستأنف ضده في عقار التداعي وهو ما يحملها واجب إتمام بقية الإجراءات المستوجبة قانونا كما تعهد المشرع ضمن الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 بتسوية الأوضاع العقارية القديمة العالقة على شرط إبرام عقد البيع النهائي والحال أن الدعوى الراهنة تروم تكمير ذمة الإدارة وإلزامها بإبرام عقد البيع والتي تسقط بمرور الزمن طبقا لما إقتضاه الفصل 402 من م إ ع وأن إلتزام المشرع صلب الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 بتسوية وضعية الحال لا يتعارض مع قاعدة سقوط دعوى مطالبة الإدارة بإتمام إلتزامها في الآجال القانونية وأن جميع الإلتزامات تنقضي بعدد الأوجه ومنها سقوط الدعوى بمرور الزمن كما تمسك المعقب بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها لأحكام الفصل 393 من مجلة الإلتزامات والعقود وسوء تطبيقها لما إعتبرت أن حق المطالبة بإلزام الإدارة بإتمام إبرام عقود البيع النهائية غير معني بالسقوط بمرور الزمن على معنى الفصل 393 من مجلة الإلتزامات والعقود فقرة أولى سيما

وأن تحقق ذلك الشرط مرتبط بإرادة الإدارة والحال أن الحقوق، في النزاع الراهن، لم تنشأ بعد ولكونها معلقة على شرط لا تتم إلا بتمامه بما لا يسوغ معه المطالبة قضائياً عن طريق الدعوى بحقوق لم تنشأ بعد أو كانت معلقة على حصول شرط معين فضلاً عن مخالفة أحكام الفصلين 17 و 18 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية كمخالفة أحكام الأمر عدد 3336 المؤرخ في 27 أكتوبر 2011 لما إعتبرت محكمة الإستئناف أن اللجوء إلى اللجان الخاصة المحدثة بالأمر عدد 3336 تتولى تسوية الوضعيات العقارية القديمة لا يمثل طعناً قضائياً موازياً بالنظر إلى الطبيعة الإدارية الصرفة لهذه الهياكل وأن عرض النزاع على تلك اللجان لن ينال من الحقوق المكتسبة لطالب التسوية لما إستوفى جميع الشروط وإجراءات التفويت ضرورة أن القانون عدد 21 لسنة 1995 عهد إلى لجان إستشارية جهوية ووطنية مهمة تسوية الأوضاع العقارية القديمة على أن يتم ضبط تركيبها بأمر بما يكون معه المشرع قد تلك المسائل من نطاق تعهد القضاء ويبقى الحق في اللجوء إلى القضاء في صورة رفض هذه الهياكل التعهد بطلب التسوية أو الطعن في قرارها بما يكون معه قيام المعقب ضده مباشرة لدى القضاء سابق لأوانه ومخالف للقانون وأنه لا مناص من تعهد اللجان المحدثة بمقتضى الفصل 18 من القانون لسنة 1995 والأمر عدد 3336 الذي يمكن اللجنة من القيام بجميع الأعمال التحضيرية المستوجبة من شأن ذلك هضم حق الإدارة وإهدار المال العام.

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 الأول من جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 9 جانفي 2019، وبها تلا المستشار المقرر السيد مراد بن مويّ ملخصاً من تقريره وحضرت ممثلة المعقب وتمسكت، ولم يحضر الأستاذ\*\*\*\*\* نائب المعقب ضده وبلغه الإستدعاء.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 20 فيفري 2019.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب ثمن له الصفة والمصلحة وفي الآجال القانونية ومستوفيا بذلك مقوماته الشكلية الجوهرية، لذا فقد تعيّن قبوله من هذه الناحية.

وحيث يتبين على صعيد آخر من ملف القضية أن نائب المعقب ضده تولى بتاريخ 26 جانفي 2013 الإدلاء بتقرير في الرد تضمن ما يفيد إيداع نظير منه مباشرة بمكاتب المعقب في ذات التاريخ مخالفا بذلك أحكام الفصل 69 ( جديد ) من قانون المحكمة الذي يقتضي أن يتم تبليغ المذكرات وغيرها من الوثائق حسب الصيغ المتبعة من طرف عدول التنفيذ إلا ما تم إستثناءه بنص خاص، الأمر الذي يتجه معه الإعراض عن ذلك التقرير.

من جهة الأصل:

عن المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود:

حيث تمسك المعقب بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها لأحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود لما رفضت الدفع المقدم من قبله بخصوص سقوط الدعوى بمرور الزمن بمقولة أن موافقة اللجنتين الجهوية والقومية ومصادقة وزيرى الفلاحة والمالية تعود إلى أكثر من 15 سنة وأن المشرع لم يستثن من هذه القائمة أي نوع من الدعاوى وبوجود إلتزام للإدارة بالتفويت للمستأنف ضده في عقار التداعي وهو ما يحملها واجب إتمام بقية الإجراءات المستوجبة قانونا إلى جانب تعهد المشرع ضمن الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 بتسوية الأوضاع العقارية القديمة العالقة على شرط إبرام عقد البيع النهائي، والحال أن الدعوى الراهنة تهدف إلى تعميم ذمة الإدارة وإلزامها بإبرام عقد البيع والتي تسقط بمرور الزمن طبقا لما إقتضاه الفصل 402 من م إ ع وأن إلتزام المشرع صلب الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 بتسوية وضعية الحال لا يتعارض مع قاعدة سقوط دعوى مطالبة الإدارة بإتمام إلتزامها في الآجال القانونية وأن جميع الإلتزامات تنقضي بعدد الأوجه ومنها بموجب مرور الزمن.

وحيث إستقر قضاء هذه المحكمة على إعتبار أن تطبيق القاعدة العامة بخصوص التقادم المسقط والمنصوص عليها بالفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود في نزاعات القضاء الكامل لا يتم إلا في غياب نص خاص يحكم تلك المادة.

وحيث، وخلافا لما دفع به المكلف العام بنزاعات الدولة، فإن النص المنطبق على النزاع المائل هو القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وخاصة الفصل 17 منه الذي لم يخضع إمكانية البيع بالمراكنة لتسوية وضعية المنتفع بالإسناد لآجال محددة، وهو ما يجعل الدفع بسقوط الدعوى بمرور الزمن فاقدًا لكل سند سليم من القانون.

وحيث تبين بالإطلاع على الحكم المنتقد أن المحكمة إعتبرت أن المعقب ضده إكتسب "الحق في إتمام البيع منذ تاريخ إسناده الأرض، وبالتالي لا يمكن مواجهته بسقوط الحق طالما أن ما يطالب به ليس جوهر الحق وإنما إتمام شكلية من شكليات التعاقد وهي العقد النهائي بعد أن إستوفى جميع الشروط التعاقدية.

وحيث ولئن كانت النتيجة التي توصلت إليها المحكمة المطعون في حكمها صائبة من جهة عدم خضوع موضوع النزاع لقاعدة التقادم إلا أن تعليلها المنتهج في ذلك كان في غير طريقه ناهيك أن تنفيذ الشروط التعاقدية على غرار الإستغلال الشخصي وعدم التفويت وغيرها من المسائل التي لها مساس بمرحلة تنفيذ العقد المبرم بعد بين الطرفين والتي رصد لها القانون جزاءا مميزا وهو إسقاط الحق في ملكية العقار في صورة الإخلال بذلك التنفيذ وتعين بالتالي إقرار حكمها بأسانيد جديدة".

وحيث أن طلب إلزام الإدارة بإبرام عقد البيع النهائي مع المنتفع بالإسناد يندرج في إطار تسوية وضعية هذا الصنف من معاقدي الإدارة إثر إستيفائهم للشروط القانونية وإثر إنقضاء مدة التحجير وذلك في إطار ضمان الأمان القانوني لمعاقدي الإداري، بما لا يسوغ معه التمسك بسقوط حق المطالبة بتسوية الوضعيات الماثلة بمرور الزمن.

وحيث، علاوة على ذلك، وطالما لم يخضع الفصل 17 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية تسوية وضعية المنتفعين بالإسناد عبر التفويت لهم بالمراكنة إلى آجال محددة، مما لا يسوغ معه الدفع بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها للفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود لما قبلت دعوى المعقب ضده الرامية إلى إبرام عقد البيع النهائي، الأمر الذي يتجه معه رد المطعن المائل.

عن المطعنين المتعلقين بمخالفة أحكام الفصل 393 من مجلة الإلتزامات والعقود ومخالفة أحكام  
الفصلين 17 و 18 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية

حيث تمسك المعقب بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها للفصل 393 من مجلة الإلتزامات والعقود  
لما إعتبرت أن حق المطالبة بإلزام الإدارة بإتمام إبرام عقود البيع النهائية غير معني بالسقوط بمرور الزمن  
على معنى الفصل 393 من مجلة الإلتزامات والعقود فقرة أولى سيما وأن تحقق ذلك الشرط مرتبط  
بإرادة الإدارة والحال أن الحقوق، في النزاع الراهن، لم تنشأ بعد ومعلقة على شرط لا تتم إلا بتمامه بما لا  
يسوغ معه المطالبة قضائيا عن طريق الدعوى بحقوق لم تنشأ بعد أو كانت معلقة على حصول شرط  
معين فضلا عن مخالفة أحكام الفصلين 17 و 18 من القانون عدد 21 لسنة 1995 المتعلق  
بالعقارات الدولية الفلاحية كمخالفة أحكام الأمر عدد 3336 المؤرخ في 27 أكتوبر 2011 لما  
إعتبرت محكمة الإستئناف أن اللجوء إلى اللجان الخاصة المحدثة بالأمر عدد 3336 تتولى تسوية  
الوضعيات العقارية القديمة لا يمثل طعنا قضائيا موازيا بالنظر إلى الطبيعة الإدارية الصرفة لهذه الهياكل  
وأن عرض النزاع على تلك اللجان لن ينال من الحقوق المكتسبة لطالب التسوية لما إستوفى جميع  
الشروط وإجراءات التفويت ضرورة أن القانون عدد 21 لسنة 1995 سالف الذكر عهد إلى لجان  
إستشارية جهوية ووطنية مهمة تسوية الأوضاع العقارية القديمة على أن يتم ضبط تركيبها بأمر ويبقى  
الحق في اللجوء إلى القضاء في صورة رفض هذه الهياكل التعهد بطلب التسوية أو الطعن في قرارها بما  
يكون معه قيام المعقب ضده مباشرة لدى القضاء سابق لأوانه ومخالف للقانون وأنه لا مناص من تعهد  
اللجان المحدثة بمقتضى الفصل 18 من القانون لسنة 1995 والأمر عدد 3336 للقيام بجميع  
الأعمال التحضيرية المستوجبة.

وحيث إستقر فقه قضاء هذه المحكمة على إعتبار أنه ولئن حَجَّر المشرِّع بمقتضى القانون عدد  
21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية التفويت في  
الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية، فإنه تضمَّن في الفصل 17 منه استثناء يتمثل في تسوية  
الوضعيات العالقة التي نشأت في ظلّ التشريع الأسبق والتي أكسبت المنتفعين بالإسناد حقوقا على أن  
تبقى التسوية رهينة استيفاء إجراءات التفويت وخاصة موافقة السلط الإدارية المعنية.

وحيث إستقر فقه القضاء، علاوة على ذلك، على إعتبار أنّ سلطة الإدارة مقيّدة من حيث  
وجوب إبرام عقد البيع مع المنتفع بالإسناد طالما تمت المصادقة على محضر اللجنة القومية الاستشارية

من قبل وزيرى الفلاحة والمالية وأن التحوُّز بالعقار والشروع فى دفع أقساط من الثمن المتفق عليه يعد تكريسا فعليا لإبرام عملية البيع الواقعة بين الطرفين بعد أن توفرت أركانه من رضا واتفاق على الثمن والمثمن وأنه بإنهاء مدة التحجير يكون المنتفع بالإسناد مالكا للعقار بصفة رجعية من تاريخ الإسناد. وحيث تبين بالإطلاع على الحكم المطعون فيه أن المحكمة المنتقد حكمها إعتبرت أن صدور الأمر عدد 3336 لسنة 2011 المؤرخ فى 27 أكتوبر 2011 والمتعلق بضبط تركيبة وكيفية سير اللجنة الوطنية الإستشارية واللجان الجهوية الإستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية، يظل عديم التأثير على إختصاص هذه المحكمة للتعهد بهذا النزاع ناهيك وأن اللجوء إلى هذه اللجان لا يمثل طعنا قضائيا موازيا بالنظر إلى الطبيعة الإدارية الصرفة لهذه الهياكل مثلما يبرز من تركيبتها ومهامها. وحيث إضافة إلى ما سبق، وطالما ثبت من أوراق الملف تمتع المستأنف ضده بإلتزام صريح من الدولة بالتفويت له فى العقار تجسم بموجب حصوله على موافقة اللجنتين الجهوية فى جلستها المنعقدة بتاريخ 5 أوت 1981 والقومية فى جلستها المنعقدة بتاريخ 11 جانفى 1984، فإن عرض نزاعه على اللجان المنصوص عليها بالفصل 18 من قانون 1995، لن ينال من حقوقه المكتسبة فى تسوية إنتقال ملكية العقار إليه لما أستوفى جميع مراحل وإجراءات التفويت ولم يبق سوى إبرام عقد البيع النهائى مع الجهات الإدارية المعنية، الأمر الذى يفضى إلى رفض هذا المستند أيضا. وحيث وطالما لم يفوت المعقب ضده فى عقار التداعى طيلة مدة التحجير وإستوفى شروط التفويت لفائدته فى عقار التداعى، بما يفتح له الحق فى مطالبة الإدارة بإتمام إجراءات التفويت لفائدته وإبرام عقد البيع النهائى ولا يمكن الإحتجاج بضرورة عرض ملفه على اللجان المنصوص عليها بالفصل 17 و 18 من القانون عدد 21 لسنة 1995، الأمر الذى يتجه معه رفض المطعنين المائلين.

ولهذه الأسباب:

قررت المحكمة:

أولا: قبول التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقب.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة التعقيبية الرابعة برئاسة السيد حاتم بنخليفة وعضوية المستشارتين السيدتين نادية نويرة وجهان الهرمي.

وتلي علنا بجلسة يوم 20 فيفري 2019 بحضور كاتبة الجلسة السيدة حنان عراكي.

المستشار المقرّر

مراد بن مولّي

رئيس الدائرة

حاتم بنخليفة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: لطفي الخالدي