

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله,

محكمة التعقيب

القضية عدد 85338 / 2025

تاريخه : 12 نوفمبر 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ 02 ماي 2025 تحت عدد 56609 من قبل الأستاذ ***** المحامي لدى التعقيب .

نيابة عن :

***** و ***** , مقرهما ب ***** , محل
مخابرتهم لدى هذا الطور بمكتب محاميها الأستاذ ***** , الكائن
ب ***** .

ضدّ :

شركة " ***** " في شخص ممثلها القانوني , الكائن مقرها
ب ***** .

طعنا في الحكم الإستئنافي المدني عدد 12585 الصادر بتاريخ

2024/10/17 عن محكمة الإستئناف بتونس و القاضي : "نهائيا بقبول

الإستئناف شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستأنفتين بالمال
المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليهما ."

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهما بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ***** حسب المحضر عدد 6070 المؤرخ في 2025/05/05 .

وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات و الوثائق المقدمة في 2025/05/12 حسب مقتضيات الفصل 185 من م.م.م.ت. وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز . وبعد الإطلاع على أوراق القضية و المفاوضة بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل:

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م.م.م.ت. مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد و المؤيدات التي تضمنها الملف قيام المدعيتان في الأصل المعقبتان الآن بواسطة نائبتهم لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضتين أنه بموجب عقد كراء مؤرخ في 2014-06-18 تسوغت المطلوبة من المدعيتين جميع العقار الكائن ب***** لتسوغ لهما في استغلالها في استخراج النفط بمعين كراء سنوي قدره 930 دينار لمدة خمس سنوات تتجدد ضمنا مع التنصيص على حرمان المدعيتين من طلب الفسخ مع مكانية طلبه من المتسوعة متى شاءت و الحال إن القانون لم يمكن الشركات النفطية من إبرام عقود كراء العقارات خواص للبحث واستخراج النفط لغاية مداومة نشاطها وعدم اخراجها من العقار المستغل بما يجعل العقد باطلا بطلانا مطلقا

والنص المنظم لنشاط المطلوبة في تونس هو الأمر المؤرخ في غرة جانفي 1953 المحدد لتصرف الشركات البترولية في عقارات الخواص بالإشغال ولم ينص على الكراء وطالما يحدد القانون شكل التصرف بصورة معينة فان صحة التصرف لا يكون الا بالصورة التي حددها كما ان ممارسة نشاط صناعي بأرض فلاحية يستوجب الحصول على رخصة من وزير الفلاحة وإن الأمر عدد 1953 يتحدث عن غرامة اشغال للاراضي لنسبة مضاعفة لقيمة تسويغ الاراضي زمن الحوز وان المطلوبة أتمت البحث والاعمال الوقتية وجميع الاشغال ومنذ سنة 1994 تستغل البئر الذي يستخرج منه 500 برميل نפט يوميا وإن معيّن 1200 دينار سنويا مبلغ زهيد طالبا الحكم بإبطال عقد الكراء الرابط بين الطرفين كتعيين خبيرين في مجال البترول وخبير في الحسابيات لاحتساب غرامة الاشغال والاستغلال عن الفترة الممتدة بين 2014 الى تاريخ رفع الدعوى ثم الزام الشركة المدعى عليها باداء الغرامة العادلة مع تغريمها بـ 1000 دينار لقاء أجرة محاماة واتعاب التقاضي وحمل المصاريف القانونية عليها بما فيها اجرة التنيهين .

حيث وبعد إستيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم الابتدائي عدد 9589 بتاريخ 2023/11/02 والقاضي نصه " إبتدائيا برفض الدعوى وإبقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائمتين بها .

حيث إستأنفت المدعيتان في الأصل بواسطة نائبهما الحكم الابتدائي المذكور بناء على إغفال المحكمة تناول أسباب البطلان المتمسك بها لعقد التسويغ , فأصدرت محكمة الإستئناف القرار الإستئنافي المشار إليه بالطالع عددا وتاريخا ونصا .

حيث تعقبت المستأنفتان (المدعيتان في الأصل) القرار المنتقد بواسطة نائبتها إستنادا على المطاعن التالية :

مستندات التعقيب :

المطعن الأول : مخالفة أحكام الفصل الثاني من امر علي المؤرخ في 4 جوان 1957 :

قولا بأن الامر 1957 أوجب الحصول على الترخيص المسبق من والي الجهة اذا كانت مدة كراء الأجنبي لارض فلاحية فاقت التسعة سنوات ثم خفضت المدة المذكورة الى الواقع الى سنتين بموجب التنقيح بمقتضى قانون عدد 68 لسنة 1959 وبالتالي أصبح الكراء أكثر من عامين للأجنبي يخضع للترخيص المسبق من الوالي وقد وقع إقرار هذه المدة فيما بعد بمرسوم 8 اوت 1961 وقانون عدد 25 المؤرخ في 15/07/1963 وقد رتب الفصل الثاني من الأمر المذكور على عدم وجود الترخيص المسبق من الوالي البطلان المطلق بالتتصيص على أن " كل عقد في إجراء العمليات المشار إليها بالفصل الاول يجب أن ينص على عدد الرخصة المسلمة من الوالي وعلى تاريخها وإلا فإن العقد والإعلام باطلان " ويضيف هذا الفصل أنه " يقع الحكم بالبطلان بطلب من النيابة العمومية أو من الطرفين أو من كل من يهمه الأمر. " و عليه وطالما كان جزاء عدم وجود الترخيص وعدم ذكره في عقد الكراء البطلان المطلق فانه يصبح شرط صحة خلافا لما ذهبت اليه محكمة الحكم المطعون فيه و قد اثبتتا الطاعنتين عدم وجود الرخصة بقوة القانون لعدم تضمينها بعقد الكراء و بالتدليل بموقف المعقب ضدها في معرض جوابها على تنبيه المنوبتين بانها قطعا لا تمسك أي ترخيص ثم ان البطلان يطال حتى عدم التتصيص على الرخصة في عقد الكراء ولو ان المحكمة نظرت في عقد الكراء لقضت بذلكو إن قول المحكمة انه على فرض ثبوت عدم وجود الرخص القانونية فانه لا يثار من المنوبتين بل من السلطات الإدارية فهذا يعني قطعا ان المحكمة لم تكلف نفسها عناء النظر في احكام الفصل الثاني من

الامر المذكور ويستشف منه الا خرق لأحكام القانون الواضحة وهو ما يجعل حكمها باطلا متعين النقض.

المطعن الثاني : في مخالفة احكام الفصلين 10 و 12 من قانون عدد 87 لسنة 1983 مؤرخ في 11/11/1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية :
قولاً بأن القانون أوجب الحصول وجوباً على رخصة وزير الفلاحة لإمكانية ممارسة أي نشاط صناعي بأراضي فلاحية فقد ورد بالفصل العاشر من قانون عدد 87 لسنة 1983 القاضي نصه تخضع كل إقامة المنشأة الصناعية بمستغلة فلاحية الى ترخيص مسبق من وزير الفلاحة. وقد أوجب الفصل الثاني عشر من القانون المذكور بطلان جميع العقود والوثائق والتقسيم والعمليات العقارية التي تقام خلافا لهذا القانون... " لكن المحكمة لم ترتب الأثر القانوني لعدم وجود رخصة الإدارية لوزير الفلاحة فكان حكمها مخالفا للقانون .

المطعن الثالث: خرق احكام الفصل 123 م م م ت وهضم حقوق الدفاع
قولاً بأن المنوبتان تمسكتا بان الشركات البترولية في تونس خاضعة في نشاطها اما المجلة المحروقات أو لأمر غرة جانفي 1953 المتعلق بتحويل نظام المناجم و إن المعقب ضدها خاضعة للنظام الثاني بمصادقتها في معرض ردها على التنبيه الموجه لها وقد حدد الفصل 78 من الامر المذكور تصرف الشركات البترولية في عقارات الخواص بالإشغال وليس بموجب الكراء وبمقابل غرامة اشغال وليس معينات كراء ولما يحدد القانون شكل التصرف بصورة معينة فان صحة التصرف لا يكون الا بالصورة التي حددها كما ان جميع النزاعات المتعلقة بالغرامة المطلوبة تعرض على المحاكم المختصة وتنفذ احكامها مؤقتا بغض النظر عن الاستئناف ولم تتناول المحكمة هذا الدفع القانوني بالسلب او بالإيجاب

وهو ما يجعل من حكمها هاضما لحقوق الدفاع وخارقا لأحكام الفصل 123 م م م
ت ومن المتعين نقضه.

و تجدر الإشارة كذلك ان الشركة المعقب ضدها وخلافا لما ذكرته المحكمة
امسكت عن خلاص معينات الكراء المذكورة في العقد الباطل منذ سنة 2022 و
تمسك بأن القرار المنتقد كان هاضما لحقوق الدفاع وخارقا لأحكام القانون ومنعدم
التعليل طالبا الحكم على ذاك الأساس بقبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل
بالنقض والإحالة مع الاعفاء والترجييع.

المحكمة

* عن المطاعنين الأول و الثاني لوحدة القول فيهما :

حيث تبين من اسانيد القرار المنتقد أنّ محكمة الدرجة الثانية قد أسست ردّها
لدعوى بطلان عقد الكراء موضوع النزاع على القول بتجرّد الإدعاء بعدم حصول
المستأنف ضدها على الرخص الإدارية اللازمة لممارسة نشاطها و أنّ هذه
المسألة تثار على كل حال من السلط الإدارية التي لها مراقبة نشاطها دون سواها
و أنّ المدعيتان تسعيان في الأصل لنقض العقد الذي نشأ صحيحا و سرى نفاذه
بين الطرفين و ثبت وفاء المستأنف ضدها بالتزاماتها المترتبة عنه .
و حيث إنّ من الواضح من إنتهاج المحكمة للمنحى المذكور أنّها قد أولت عنايتها
للرخص الإدارية المتصلة بممارسة المعقب ضدها لنشاطها الصناعي و التجاري
دون أن تأبه لما تمّ الدفع به من بطلان العقد من أجل عدم حصوله في حدّ ذاته
على الترخيص الإداري .

و حيث و في هذا السياق فإنّ الفصل 1 من أمر 04 / 06 / 1957 أوجب
ترخيص الوالي في تسويق العقارات للأجانب لمدة تتجاوز التسع سنوات ثمّ تمّ
الحطّ من تلك المدة إلى عامين بموجب عديد التدخلات التشريعية آخرها بموجب
القانون عدد 25 المؤرخ في 17/07/1963 .

و حيث نصّ الفصل 2 من أمر 1957/06/04 على بطلان العملية المعقود عليها متى لم يقع التنصيب فيها على عدد و تاريخ الترخيص الإداري و على أنّ ذلك البطلان تقع إثارته من النيابة العمومية و من الطرفين و من كلّ من يهّمه الأمر .

و حيث و من جهة أخرى فإنّ الفقرة الأخيرة من الفصل 10 من القانون عدد 87 المؤرخ في 1983/11/11 و المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية نصّت على أنّه تخضع كلّ منشأة صناعيّة بمستغلّة فلاحية إلى ترخيص مسبق من وزير الفلاحة فيما يقتضى الفصل 12 من ذات القانون أنّه تعتبر باطلة بطلانا مطلقا كل اذ الوثائق و العقود و التقاسيم و كلّ العمليات العقارية الأخرى التي تقام خلافا لأحكام هذا القانون .

و حيث يؤخذ ممّا تقدّم بيانه أنّ إستخلاص محكمة القرار الطعين لصحة عقد الكراء الخالي من التنصيب على أي ترخيص إداري قد تأسس على إغفال كليّ للمراجع القانونية الآمرة والمتصلة بالنظام العام الموما إليها أعلاه فوسمت قضاءها بمخالفة القانون و ضعف التعليل وعرضته من أجل ذلك للنقض .

***عن المطعن الثالث :**

حيث إتضح بمراجعة ملف القضية أنّ نائب الطاعنتين كان تمسك أمام محكمة الأصل بأنّ المعقب ضدها خاضعة في نشاطها لأمر غرة جوان 1953 المتعلق بتحويل نظام المناجم و بأنّ الفصل 78 من الأمر المذكور ينصّ على أنّ تصرف الشركات البترولية في عقارات الخواص يتمّ بالإشغال و لا بالكراء و مقابل غرامة إشغال و إنّ ذلك يتجافى مع عقد الكراء القائم على إلتزامات غير متوازنة بين الطرفين و معلوم كراء زهيد .

و حيث لم تتناول المحكمة هذا الدفع المذكور و لم تتعرض له بالدرس و التمهيص و إبداء موقفها في مدى صحة الوضعية القانونية للمعقب ضدها

لإستغلال عقار الطاعنتين إستنادا إلى عقد الكراء موضوع النزاع على ضوء أحكام الأمر الخاضع له نشاطها في علاقة بقواعده المنظمة لعلاقتها مع أصحاب الأماكن المستغلّة فأورثت قضاءها من هذه الناحية قصورا في التعليل و هضما لحقوق الدفاع و عرضته من هذه الناحية كذلك للنقض .

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض القرار المطعون فيه و إحالة القضية على محكمة الإستئناف بتونس لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى و إعفاء الطاعنتين من الخطية و إرجاع معلومها المؤمن إليهما .
صدر هذا القرار عن الدائرة السابعة المجتمعة بحجرة الشورى يوم الأربعاء 12 نوفمبر 2025 برئاسة السيدة ***** و عضوية المستشارتين السيدتين ***** و ***** و بحضور المدعي العام السيد *****
و بمساعدة كاتبة المحكمة السيدة ***** .

وحرر في تاريخه