



الحكم الابتدائي

القضية عدد: 1/15679

باسم الشعب التونسي

13 أكتوبر 2010

أصدرت المحكمة الابتدائية السابعة بالمعتمدية الإدارية

الحكم الآتي بين:

المدعى: م. القاطن

محامي الأستاذ

المدعى: م.

من جهة،

والمدعى عليهما: وزراء أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة والموارد المائية، عناهما بمكاتبيهما بمقر
الوزارتين بالعاصمة، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ
24 جوان 2006 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/ 15679 والرامية إلى الطعن بالإلغاء في القرار الصادر عن
وزير الفلاحة والشؤون العقارية تحت عدد 76 بتاريخي 14 و 27 مارس 2006 والقاضي بإسقاط حق منوِّبته
في كامل العقار المسند إليه مستندا في ذلك إلى مخالفة القرار المذكور للقانون والإنحراف بالسلطة وبالإجراءات .

وبعد الاطلاع على وقائع القضية التي تفيد أن المدعى تسوّغ في موفى شهر سبتمبر 1976 العقار الفلاحي
الدولي المعروف بالحرية التابع لضبعة النصر الكائن بئر بورقبة من معتمدية الحمامات ولاية نابل موضوع الرسم
العقاري 506237 تونس س 2 المشتمل على قطعتين 250 و 251 ثم تحوَّز بالعقار على وجه التسويغ منذ 12
أكتوبر 1976 وقد صدر قرار اللجنة الجهوية لإسناد الأراضي الدولية في 17 جانفي 1978 بالموافقة على التفويت
للمدعى في القطعتين 250 و 251 . وبتاريخ 30 مارس 1978 صدر قرار عن اللجنة القومية الاستشارية للتفويت
في الأراضي الدولية بإسناد المدعى القطعة عدد 250 ، وفي الأثناء تلقى هذا الأخير إنذارا صادرا عن دائرة الشؤون
العقارية التابعة لوزارة أملاك الدولة بنابل تحت عدد 945 بتاريخ 20 أبريل 2001 تضمن إهماله بجانب من العقار
المسند إليه وأنه لم يباشر استغلاله وسلّمه على وجه المناولة وتمّ التنبيه عليه بتلافي مخالفة شروط البيع وذلك في أجل
شهر وقد تولّى المدعى الإجابة عليه نافيا إهماله لجزء من العقار مؤكدا استغلاله له بصورة مباشرة وعلى ذلك الأساس

لم تحرك الإدارة ساكنا طوال خمس سنوات . إثر ذلك فوجئ بصدور قرار إسقاط الحق في العقار المذكور الذي تسلّم نسخة منه بتاريخ 31 ماي 2006 وهو القرار محلّ الطعن المائل .

وبعد الاطلاع على تقرير وزارة الفلاحة والبيئة والموارد المائية الوارد على كتابة المحكمة في 5 أكتوبر 2006 المتضمّن طلب رفض الدعوى أصلا بالإستناد إلى أن منطلق احتساب أجل التحجير المحدّدة بعشرين سنة والوارد بعقد البيع ينطلق من تاريخ إبرام هذا العقد وبالتالي فإنّ مدّة التحجير البالغة عشرين سنة تنطلق بداية من 8 مارس 1983 وهو تاريخ إمضاء الرئيس المدير العام لديوان الأراضي الدولية على عقد التفويت المبرم مع المدّعي وأنّه خلافا لما تمسّك به محاميه فإنّ شهادة خلاص الدين ورفع اليد التي تمّ منحه إياها تتعلق فقط بشهادة رفع توثقة على رهن دين بعد إتمام خلاص ثمن العقار المفوّت له وهي لا تقوم البتّة مقام شهادة رفع اليد عن شروط إسقاط الحق إذ تبقى هذه الشروط مرسّمة بشهادة ملكية عقار التداعي إلى حين إصدار كلّ من وزيرى أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية لتلك الشهادة وهو اختصاص راجع لهما بالنظر . كما يتبيّن من قرار إسقاط الحق المطعون فيه أنّه استند إلى معائنتين ميدانيتين مجراتين على العقار من قبل المصالح المختصة بالوزارتين ، الأولى بتاريخ 14 أبريل 2001 والثانية في 31 ماي 2001 وثبت من خلالهما أنّ المنتفع بالإسناد قد أحلّ بالشروط المنصوص عليها بعقد البيع وخاصة الفصل 5 منه والذي يستمدّ بنوده من التشريع المتعلق بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وذلك بتعمّده إهمال جزء من العقار وترك جزء آخر منه في تصرّف الشركة التونسية لتربية الدواجن على وجه المناولة إثر إبرام عقد مع الشركة المذكورة بتاريخ 5 أبريل 2000 وهو ما لم يفنّده نائب المدّعي بدليل تمسّكه بمضمون هذا العقد . فضلا عن أنّ المصالح الفنيّة بالوزارة تولّت توجيه إنذار إلى المسقط حقّه بتاريخ 20 أبريل 2001 قصد حثّه على تلافي مخالفة شروط الاسناد خلال شهر من تاريخ بلوغ الإنذار غير أنّ المعاينة الميدانية الثانية أثبتت أنّ الإنذار لم يأت بنتيجة مما حدا بالإدارة إلى إصدار قرار إسقاط الحقّ المنتقد .

وبعد الاطلاع على تقرير وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية في التقرير الوارد بتاريخ 20 ديسمبر 2006 المتضمّن رفض الدعوى موضوعا بالإستناد إلى ما يلي :

1- فيما يتعلق بتحريف الوقائع وسوء التعليل ، فإنّه لا وجود لتناقض بين نتيجة المعاينتين باعتبار أنّ المعاينة الأولى كانت شاملة وتمّ خلالها معاينة العقار بكامله وضمّنها أعوان الإدارة جميع الإخلالات التي عاينوها وخاصة إهمال جزء من العقار وترك جزء آخر منه في تصرّف الشركة التونسية لتربية الدواجن على وجه المناولة أمّا المعاينة الثانية فكانت بغاية التثبت من مدى إذعانه للإنذار الموجه له من الإدارة ، وعليه فإنّه لا يمكن أن يؤخذ منها إقرار الإدارة ضمّنيًا بعدم إهمال المدّعي لجزء من العقار .

2 - فيما يتعلّق بمخالفة القانون ، فإنّ خلاص المدّعي لكامل الثمن لا ينتج عنه ملكيته للعقار ضرورة أنّ شهادة الخلاص ورفع اليد تتعلّقان برفع اليد عن الدين المتخلّد بذمّته ولا تعني رفع اليد عن العقار . كما أنّ المعاينتين المجراتين في الغرض أثبتتا أنّ الإخلال بشروط التفويت تمّ في غضون المدّة القانونية ضرورة أنّ إهمال العارض لجزء من

العقار وعدم عنايته به تمّ قبل مرور 20 سنة من تاريخ انقضاء شروط العقد وأن إبرام عقد المناولة مع شركة تربية الدواجن تمّ خلال مدّة التحجير . ويكون خلافا لما ذهب إليه نائب المدعي احتساب مدّة 20 سنة غير منطلق من تاريخ تحوّل الخصم بالعقار بموجب التسوية أو الإسناد وإنما من تاريخ إبرام عقد البيع ضرورة أن التسوية كان بتاريخ سابق لعقد البيع ويكون القرار المنتقد مرتكزا على أسانيد واقعية وقانونية سليمة ويكون تكليف ثلاثة خبراء للثبوت من شمول مثال التهيئة العمرانية لبلدية الحمامات لعقار التداوي وتخصيصه لمنطقة تدخل لإنجاز منطقة سكنية في غير محلّه لعدم وجود ما يبرّره .

وبعد الاطلاع على تقرير محامي العارض المقدّمين تباعا بتاريخي 15 و 17 فيفري 2007 ردّا على تقرير الوزارتين المدعى عليهما والمتضمّنين أن القرار المطعون فيه انحراف بالسلطة وبالإجراءات بالإستناد إلى أن صمت الإدارة طيلة فترة طويلة يؤكّد أن سبب صدور قرار إسقاط الحق لا يتعلق بمخالفة المدعي على حدّ زعم الإدارة لشروط الإسناد وإنما استرجاع العقار نظرا لاندرجاه في مثال التهيئة العمرانية لبلدية الحمامات دون المرور بالطرق القانونية السليمة ويكون إمساك الإدارة عن الردّ في هذا الشأن إقرار ضمنيّ بصحّة ذلك السند . أمّا بخصوص انقضاء حق الإدارة في استرجاع العقار وطالما استكمل المدعي الشروط القانونية وأصبح منذ 30 مارس 1998 على الأقلّ يتمتع بحقوق الملكية الكاملة للعقار ينقضي تبعا لذلك حق الإدارة في استرجاع العقار باعتبار أن الحق انتهى مفعولسه منذ التاريخ المذكور . أمّا فيما يخصّ إهمال المنوب لعقاره فإنّ المعايينة الثانية المجرأة من طرف الإدارة تتسم بعدم الجدويّة نظرا لعدم بروز مواطن الإهمال للعقار . وفيما يتعلق بعقد المناولة فإنّ المدعي لم يقرّ بتسليم المداجن على سبيل المناولة للشركة المعنية كما لم يتضمّن عقد الإسناد تحجير إبرام المنوب عقد مناولة الذي عرفه الفقه بأن تتولّى بمقتضاه المؤسسة المصدرة للأوامر تجاه مؤسسة أخرى تتقبل تلك الأوامر بإنجاز عمل أو مجموعة من الأعمال المتعلقة بالإنتاج أو التنفيذ أو الصيانة أو إسداء خدمات أحيانا وفق توجيهات المؤسسة المصدرة ، وقد حدّد عقد المناولة واجبات المدعي في تعهده بتربية الدواجن لحساب الشركة وهو الذي يقوم بتربيتها والإشراف المباشر على العمل والعمل داخلها . ويكون مركزه بمثابة المقاول الثانوي وليس الأصلي وبالتالي فإنّ الشركة تقدّم الفراه فيما يتولّى المدعي تربيتها دون أن يسلم العقار على وجه المناولة للشركة . وبالتالي فإنّ المعني بالأمر لم يرقم بالإخلال بشرط الإستغلال المباشر للعقار وأضاف نائبه في التقرير الثاني في الذكر أعلاه أن القرار المنتقد قد صدر إثر مرور 5 سنوات على المعايينات الإدارية وفي ذلك مخالفة صريحة لأحكام الفصل 12 من الأمر عدد 199 المؤرخ في 16 جوان 1970 التي توجب صدور القرار في ظرف شهر من تاريخ التنبيه ، بالإضافة إلى أن المدعي أحدث مشروعا فلاحيا ضخما لتربية الدواجن وحفر بئرا عميقة وأقام مولدا كهربائيا بالعقار بتكلفة تجاوزت 50 ألف دينار الأمر الذي يفنّد قطعيا مسألة الإهمال .

وبعد الاطلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية الوارد على المحكمة بتاريخ 25 أفريل 2007 والمتضمّن أن العارض وضع ما يعدّ جزءا كبيرا من العقار تحت تصرّف الشركة التونسية لتربية الدواجن منذ سنة 1985 وإهمال الجزء المتبقي منه هو مخالفة صريحة لا لبس فيها لشروط التفويت المنصوص عليها بالفصل الخامس من

عقد البيع الإداري وأهمها شرط استغلال العقار موضوع الإسناد إستغلالا مباشرا إضافة إلى شرط عدم قسمته وعدم إحالته إلى الغير إلا بعد الحصول على رخصة كتابية من وزير الفلاحة . وأنه بالرجوع إلى عقد المناولة وخاصة الفصول 3 و4 و6 منه فقد نصت على أن كامل المتوج يبقى على ملك الشركة المتعاقدة وأن المدعي لا يمكن له البيع أو رهن أو إحالة المتوج وفي مقابل تلك الخدمة يتقاضى مبلغا ماليا قدره 500,000 د ويلتزم بوضع البناءات وتوابعها تحت تصرف الشركة المتعاقدة ويكون عقد المناولة عقد كراء قد سوّغ بمقتضاه جزءا كبيرا من العقار الفلاحي إلى الشركة المذكورة . كما أن العقار الدولي المسند إليه لم يفقد صبغته الفلاحية تبعا للأمر عدد 760 المؤرخ في 19 سبتمبر 1977 المتعلق بالمصادقة على مثال هيئة مدينة الحمامات والذي لا يزال ساري المفعول إلى حدّ هذا التاريخ .

وبعد الاطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 31 ماي 2007 والمتضمّن أن النزاع يتعلق بالقطعة عدد H250 من الرسم العقاري عدد 524224 نابل من المثال التقسيمي عدد 506237 تونس س 2 ، وأنه لما أخلّ العارض بأحكام الفصل 5 من العقد صدر القرار المطعون فيه وعليه فإنه لا حاجة للإدارة للانحراف بالسلطة وبالإجراءات حتى تسترجع العقار منه باعتبار أن تغيير صلوحية العقار بموجب الأمر عدد 1074 لسنة 2002 المؤرخ في 7 ماي 2002 يخوّل لها استرجاعه دون التدرّج بمخالفة العارض لشروط الإسناد ، وطالما حصلت الإخلالات خلال مدّة التحجير انطلاقا من تاريخ إبرام العقد يكون القرار المطعون فيه في طريقه واقعا وقانونا .

وبعد الاطلاع على تقرير محامي المدعي الواردين بتاريخ 17 جويلية 2007 و 27 مارس 2008 والمتضمّنين التأكيد على سلامة استغلال المنوّب للعقار وعدم التفويت فيه أو إهمال جزء منه بإحالته للغير بأيّ شكل من الأشكال وبالتالي فإنه لا يحق للإدارة استرجاعه طالما تولّت التفويت فيه للعارض بموجب عقد الإسناد المبرم منذ 7 أكتوبر 1981 والمسجّل بالقباضة المالية في 21 ديسمبر 1986 مؤكّدا على أن غاية الإدارة من إصدار قرار الإسقاط المطعون فيه هو التفصّي من اتخاذ الإجراءات القانونية السليمة من ذلك الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية إذ اختارت سبيل الانحراف بالسلطة وبالإجراءات طالبا بالتالي الحكم وفق طلباته المضمّنة بعريضة الدعوى .

وبعد الاطلاع على تقرير وزارة الفلاحة والموارد المائية المؤرخ في 22 ماي 2008 المتضمّن أن قرار إسقاط الحق قد صدر على أساس مخالفة المدعي للتشريع الخاصّ بالأراضي الدولية الفلاحية بداية من المعاينة الأولى الحجرية خلال سنة 1989 والمعاينة الثانية التي تمّت خلال سنة 2001 . أمّا بخصوص الردّ على نتيجة الاختبار على عقار التداعي المأذون به قضائيا فقد تمسّك ببطلان أعمال الخبراء وتجاهلها وعدم الأخذ بمحتواها لمخالفة الخبراء أحكام الفصل 110 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية طالبا بالتالي رفض الدعوى أصلا وحمل كلّ من أجرّة الاختبار ومصاريف التقاضي على المدعي .

وبعد الاطلاع على محامي المدعي المرسم بالمحكمة بتاريخ 29 سبتمبر 2009 الذي تضمن مقولة أن الدفع المثارة من الجهتين المدعى عليهما في غير محلها وخاصة تلك المتعلقة بعدم استدعاء وزير الفلاحة والموارد المائية لحضور أعمال الإختبار فقد تم استدعاء المكلف العام بزراعات الدولة باعتباره يمثل الوزارتين معا طبق ما ورد بالإذن الاستعجالي الصادر عن رئيس الدائرة الابتدائية الثانية تحت عدد 71814 بتاريخ 15 ديسمبر 2006 طالبا الحكم لصالح الدعوى .

وبعد الاطلاع على بقية 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 الإدارية وعلى جميع النصوص التي تمته أو نقحته وخاصة منها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 .

وعلى الأمر عدد 1160 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 المتعلق بتنقيح وإتمام الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 والمتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الإستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها .

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليسوم 17 سبتمبر 2010 ، وبها تلت المستشارة السيّدة و نيابة عن زميلتها المستشارة المقررة السيّدة مـ القـ ملخصا من تقريرها الكتابي ، وحضر الأستاذ وتمسك بعريضة الدعوى والتقارير الكتابية طالبا إلغاء القرار المطعون فيه ، كما حضرت ممثلة وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وتمسكت وحضر ممثل وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك .

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 13 أكتوبر 2010 .

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث قدّمت الدعوى في أجلها القانوني تمّن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع شروطها الشكلية لذا يتجه قبولها من هذه الناحية .

حيث يطعن محامي العارض بالإلغاء في القرار المشترك الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة والموارد المائية بتاريخي 14 و 27 مارس 2006 والقاضي بإسقاط حق منوّه في كامل العقار الفلاحي الدولي المعروف " بالحرية " 231 " موضوع الرسم العقاري عدد 506237 تونس س 2 في القطعة عدد 250 البالغة مساحتها 6 هكتار و 5 آر و 50 صنتيار والكائن بمعمدية الحمامات من ولاية نابل مستندا في ذلك إلى مخالفة القرار المذكور الواقع والقانون علاوة على انحرافه بالسلطة وبالإجراءات .

عن المظن الأول المأخوذ من مخالفة القانون وعدم صحة السند الواقعي للقرار المنتقد :

حيث يعيب محامي المدعي على القرار المنتقد مخالفة الواقع إذ تعللت الإدارة بأن منوّه قد خالف الشروط المنصوص عليها بالتشريع المتعلق بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية ضرورة تعمده إهمال جزء من العقار وترك جزء آخر منه في تصرف الشركة التونسية لتربية الدواجن على وجه المناولة مستندة في ذلك إلى المعايينتين الإداريتين الأولى بتاريخ 14 أبريل 2001 والثانية بتاريخ 31 ماي 2001 والحال أن المعني بسالأمز لم يسدّخر جهدا في استغلال عقاره استغلالا سليما ومباشرا وذلك بالسعي إلى إحيائه وتنميته وهو ما يتأكد من خلال قيامه ببناء أربعة بيوت لتربية الدواجن وأربعة مساكن لعملة قارّين وحفر بئر عميقة وإقامة مولّد كهربائي وتجهيزات أخرى في إطار مشروع مندمج لتربية الدواجن تحصل في شأنه على موافقة وكالة النهوض بالاستثمارات بتاريخ 12 سبتمبر 1979 . كما أنّ المعايينات الحجرية بواسطة عدل التنفيذ مراد الزواوي خلال سنتي 2001 و 2004 تفيد استغلاله لعقاره استغلالا مباشرا ، علما وأنّ العارض قد توقف بعد إنذاره من طرف الإدارة عن التعامل مع الشركة المذكورة بمجرد انتهاء دورة الإنتاج وأنه قد أتم خلاص كامل الثمن مثلما تثبته وصولات الخلاص وشهادة رفع اليد . فضلا عن أنّ العارض باشر استغلال العقار المسند له بدون انقطاع منذ 1 أكتوبر 1976 على وجه التسويغ ثمّ بالإسناد على وجه الملكية منذ 30 مارس 1978 وفق الشهادة الصادرة عن وزير الفلاحة بتاريخ 3 ماي 1978 والتي تدعّمت بإبرام عقد البيع . وبالتالي فقد استكمل منذ 30 مارس 1998 الشروط القانونية وهو يتمتع بملكيّة العقار ولا حقّ للإدارة في استرجاعه منذ التاريخ المذكور .

- بخصوص انقضاء آجال استرجع العقار :

حيث يستفاد من عقد البيع المبرم بين المدعي وديوان الأراضي الدولية بتاريخي 18 أكتوبر 1981 و 8 مارس 1983 والمسجّل بالقباضة المالية بالحمامات بتاريخ 24 ديسمبر 1986 وخاصة الفصل الثالث منه إلى " أنّ التفويت في العقار المتحصّل عليه ... بدون أن تقلّ مدّة التحجير عن 20 سنة " .

وحيث ترى المحكمة بخصوص منظومة الأراضي الدولية الفلاحية أنه لئن ورد بالفصل 3 من عقد الإسناد أن مدة التحجير هي 20 سنة فإنه وطالما أن العلاقة تربط المنتفع بالإسناد والإدارة المسندة تسوسها الأحكام الترتيبية والتشريعية المتعلقة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها ، فإن مدة التحجير تكون حسبما تحدده هذه الأخيرة .

وحيث أبرم عقد الإسناد بتاريخ 18 أكتوبر 1981 و 8 مارس 1983 أي في ظل الأمر عدد 1160 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980 المتعلق بتنقيح وإتمام الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 والمتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التفويت فيها.

وحيث حدّد الفصل 12 (جديد) من الأمر المذكور والفصل الخامس من عقد التفويت في العقار المسند للمدعي مدة التحجير ، وخلافا لما تمسك به محامي المدعي ، فإن احتساب هذه المدة يكون انطلاقا من تاريخ إبرام العقد في 8 مارس 1983 إلى غاية شهر مارس 2003 وبالتالي فإن العبرة تكون بمدى احترام المنتفع بالإسناد بالشروط القانونية المتعلقة بالتفويت في العقار الدولي الفلاحي المنصوص عليها بالفصل 12 من الأمر عند 1160 لسنة 1980 المشار إليه أعلاه . أما عن صدور قرار إسقاط الحق واسترجاع العقار من قبل الإدارة فهو لا يتقيد بذلك الأجل طالما أن ممارسة الإدارة لسلطتها في اتخاذ قرارات الإسقاط لا ترتبط بأجل معين ولا تفقدها بالتالي بمجرد إنقضاء ذلك الأجل الأمر الذي يغدو معه تمسك نائب المدعي بانقضاء أجل استرجاع العقار المسند في غير طريقه ومتعين الرد .

- بخصوص احترام المدعي لشرط الاستغلال المباشر للعقار المسند :

حيث دفعت الإدارة بأن المدعي أبرم عقد مناولة مع الشركة التونسية لتربية الدواجن بتاريخ 5 أفريل 2000 أي خلال مدة التحجير دون الحصول على ترخيص من الجهة الإدارية المعنية فضلا عن إهماله جزء من العقار دون محاولة تدارك هذه الإخلالات خلال المدة القانونية مما أدى إلى إسقاط حقه في العقار المسند له وهي نتيجة حتمية رتبها المشرع في صورة مخالفة أحكام التشريع المتعلقة بشروط التفويت في العقارات الدولية ذات الصبغة الفلاحية .

وحيث نصّ الفصل 12 (جديد) من الأمر عدد 1160 لسنة 1980 المشار إليه أعلاه على أنه " يتعين على كلّ منتفع بالإسناد أن يقوم بالشروط التالية وإلا يسقط حقه بمقتضى قرار مشترك ... بعد مضيّ شهر من إنذار يوجّه له ولم يأت بنتيجة .

أولا : أن يدفع ثمن الشراء في الآجال المحددة .

ثانيا : أن يتولّى استغلال العقار الدولي المفوّت فيه استغلالا مباشرا مدّة دفع كامل ثمن الشراء بدون أن تقلّ مدّة الاستغلال المباشر عن عشرين سنة

ثالثا : أن لا يقع التفويت في العقار المتحصّل عليه مدّة خلاص كامل ثمن الشراء بدون أن تقلّ مدّة التحجير عن 20 سنة .

رابعا : أن يمثل للشروط والإلتزامات المنصوص عليها بعقدة التفويت بأكملها .
خامسا : أن لا يتولّى تقسيم الأرض الدولية باعتبارها تشكّل وحدة اقتصادية ... " ، وقد تمّ التنصيب على هذه الشروط ضمن الفصل الخامس من عقد التفويت في العقار المسند للمدّعي .

وحيث يقتضي الفصل الخامس من عقد البيع المذكور خاصّة أن يتولّى المستفيد استغلال العقار الدولي المفوّت فيه استغلالا مباشرا دون أن تقلّ مدة الاستغلال المباشر عن عشرين سنة وأن لا يقع التفويت في العقار مدّة خلاص كامل ثمن الشراء وعلى أن لا يتولّى تقسيم الأرض الدولية باعتبارها تشكّل وحدة اقتصادية غير أنّه خلافا لمقتضيات الفقرة الثالثة من هذا الفصل يمكن لوزير الفلاحة أن يرخص بصفة استثنائية ولأسباب ضرورية للمتفّع أن يجيل العقار المسند إليه وذلك بشرط أن يكون المتفّع المذكور قد قام بجميع الواجبات المحمّولة عليه مدّة خمس سنوات على الأقل ابتداء من تاريخ عقد التفويت ويتمّ الترخيص لكتابة وقبل إتمام الإحالة .

وحيث ثبت بالرجوع إلى الملف أنّ المدّعي أبرم عقد مناولة مع الشركة التونسية لتربية الدواجن وهو عقد حسب تعريف الفقه يتولّى بمقتضاه مقاول أصلي إسناد تنفيذ جزء أو أجزاء من المناولة إلى مؤسسة أخرى غير تابعة له تتولى تنفيذ هذه الأعمال طبقا لتعليماته وتحت إشرافه مقابل مبلغ مالي متفق عليه وتبعاً لذلك تستوجب المناولة وجود عقد مناولة أصلي يربط بين الحريف أو ربّ العمل والمقاول الأصلي من جهة وعقد ثانوي يربط المقاول الأصلي بالمقاول الثانوي أو المقاول من الباطن من جهة أخرى .

وحيث أنّ المدّعي لم يفوّت للشركة المذكورة في جزء من العقار المسند له بل أنّ عقد المناولة كان في إطار إسداء خدمات تعود بالنفع على العقار وتطوّره مع الإلتزام بتربية الفراخ والإشراف على العمل والعمل داخل المداجن وقد أكّدت المعاينات المظروفة بالملف أنّ المداجن والمسكن لا زالت في تصرّفه وأنّه تولّى القيام بجراثة مساحة هكتار ونصف كانت من قبل في حالة إهمال ممّا يدلّ على استغلال المدّعي للعقار المسند له استغلالا مباشرا مع سعيه إلى تجاوز النقائص وإبقاء العقار وحدة إنتاجية واحدة مع المحافظة على صبغته الفلاحية وتجهيز البئر بمحرك كهربائي وتخصيص باقي المساحة لغراسة الزيتون وذلك خلال مدّة التحجير . وعليه ، فإنّ المدّعي قد احترام شرطي الاستغلال المباشر للعقار المسند له وتحجير التفويت فيه طيلة مدّة المراقبة القانونية الأمر الذي يتّجه معه ردّ دفع الإدارة وقبول المطعن المائل لوجهته وإلغاء القرار المنتقد على أساسه .

عن المطعن الثاني المتعلق بالانحراف بالسلطة وبالإجراءات:

حيث يعيب محامي المدعي على القرار المنتقد انحرافه بالسلطة والإجراءات بمقولة أن السبب الحقيقي لقرار الإسقاط المطعون فيه ليس استرجاع العقار لعدم وفاء منوّبه بالتزاماته وإنما لكون العقار أصبح مشمولاً بمثال التهيئة العمرانية لبلدية الحمامات وتم إدراجه بمنطقة تدخّل عقاري . كما تمسّك بأن القرار قد صدر بناء على إنذار ومعاينات تمت قبل قرابة خمس سنوات من تاريخ صدور قرار الإسقاط والحال أن أحكام الفصل 12 المذكور من الأمر عدد 199 لسنة 1970 المنقح بالأمر عدد 1160 لسنة 1980 تقتضي أن يصدر قرار الإسقاط بعد مضيّ شهر من تاريخ الإنذار ، في حين أن منوّبه تولّى الردّ على الإنذار الموجه إليه من طرف الإدارة ولم تجبه في الأثناء مما يعدّ قرينة جدية على وجهة موقفه وبالتالي قبول الإدارة به وأن هذه الأخيرة لم تلجأ إلى اتخاذ القرار المحدوش فيه إلا بعد إعداد مثال مشروع التهيئة العمرانية لبلدية الحمامات الذي شمل عقار المنوّب حتى تنفصّي من اتخاذ الإجراءات القانونية السليمة من ذلك الإنتزاع مما يشكّل انحرافاً بالسلطة وبالإجراءات .

وحيث جرى عمل هذه المحكمة على اعتبار أن قاضي الإلغاء يراقب عنصر السبب في القرارات الإدارية فإذا ثبت أن السلطة التي أصدرت القرار قد ذكرت سبباً مخالفاً للسبب الحقيقي فإن العيب الذي يشوب ذلك القرار يعتبر انحرافاً في استعمال السلطة لخروجه عن غايته ألا وهي تحقيق المصلحة العامة.

وحيث لم يأت الإختبار المطروح بالملف على مسألة الإخلالات التي دفعت بها الإدارة من خلال مخالفة المدعي المنتفع بالإسناد بأحكام الفصل 5 من العقد الإداري المبرم في الغرض وللتشريع الجاري به العمل كما لم يعاين مسألة توظيف العقار من عدمه ضمن مثال التهيئة العمرانية قصد إحداث منطقة تدخّل عقاري وإبدال صبغته الفلاحية إلى صبغة سكنية على نحو ما تمسّك به محامي المدعي .

وحيث من جهة أخرى ، وخلافاً لما دفعت به وزارة الفلاحة ضمن التقرير المودع بالمحكمة بتاريخ 22 ماي 2008 بشأن مخالفة أعمال الخبراء أحكام الفصلين 110 و 14 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، فقد تمّ استدعاء المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الفلاحة والموارد المائية من قبل الخبراء بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ بتاريخ 27 ديسمبر 2006 وثبت حضور العون المكلف من قبل إدارة أملاك الدولة بالحراسة أعمال الخبراء تبعاً للمأمورية المأذون بها قضائياً والمنجزة بتاريخ 23 ديسمبر 2006 كما تمّ إحالة تقرير الإختبار لاحقاً على الإدارتين المدعى عليهما ، مما يجعل هذا الدفع غير سليم المبني واقعاً وقانوناً لعدم نيّله من سلامة إجراءات الإختبار ومضمونه على حدّ السواء .

وحيث ومن ناحية أخرى ، وطالما لم يثبت من أوراق الملف انصراف نية الإدارة إلى تغيير صبغة العقار الفلاحية وذلك بإدراجه ضمن منطقة تدخّل عقاري ليصبح ذا صبغة سكنية ، فإن الإجراءات المتبعة لإسقاط حقّ العارض لا تعدّ من قبيل الإنحراف بالسلطة وبالإجراءات ، الأمر الذي يتعيّن معه رفض هذا المطعن لعدم وجاهته .

ولهذه الأسباب ،

قضت المحكمة :

أولاً : بقبول الدعوى شكلاً ورفضها أصلاً وإلغاء القرار المطعون فيه .

ثانياً : بحمل المصاريف القانونية على الدولة .

ثالثاً : بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف .

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية السابعة برئاسة السيد عبد الرزاق بن خليفة وعضوية
المستشارين السيدة هـ الف والسيد > الت

وتلي علنا بجلسة يوم 13 أكتوبر 2011 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة سميرة الهرمي .

المستشارة المقررة

م
الـ

ص

الكاتب العام المساعد

الإضاء: صالح الزويبي

رئيس الدائرة

عبد الرزاق بن خليفة

(111)

الحمد لله، في 22 نوفمبر 2011 و تحت عدد 81252 إصلاح الغلط المادّي صدر حكم بحجرة الشورى عن الدائرة
الابتدائية السابعة نصه:

أولاً: إصلاح الغلط المادّي المتسرب الى منطوق الحكم الابتدائي عدد 1/15679 الصادر عن الدائرة الابتدائية السابعة بتاريخ
13 أكتوبر 2010 و ذلك بحذف عبارة "رفضها" الواردة بالفقرة الاولى من المنطوق بحيث يصبح منطوق الحكم في فقرته الاولى
كما يلي : " اولاً : بقبول الدعوى شكلاً و اصلاً و إلغاء القرار المطعون فيه " كاصلاح الخطأ الذي تسرب الى الصفحة الاخيرة من
الحكم بتعويض بوم 13 اكتوبر 2011 بما صوابه 13 اكتوبر 2010.

ثانياً : التنصيص على هذا الاصلاحين بطرّة النسخة الأصلية للحكم المذكور أعلاه و بجميع النسخ المستخرجة منه .

كاتب المحكمة

