

الحمد لله،



الجمهورية التونسية  
مجلس الدولة  
المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/16942

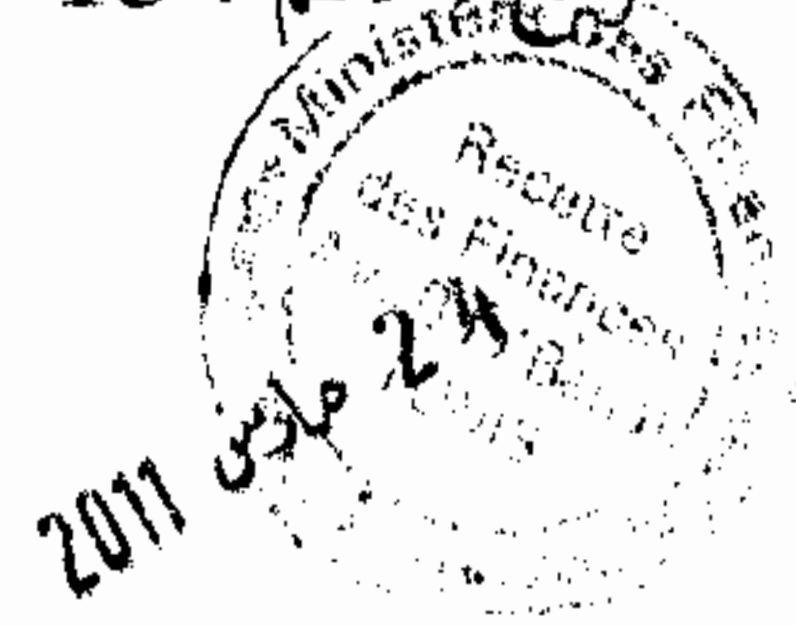
تاريخ الحكم : 15 جويلية 2010

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية

الحكم التالي بين:



نائبه الأستاذ

المدعى : ص

المدعى عليه : ص

من جهة ،

والمدعى عليهما : وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره بمكاتبه بالوزارة، تونس العاصمة،  
ووزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري مقره بمكاتبه بالوزارة، تونس العاصمة،

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/16942 بتاريخ 20 جوان 2007، طعنا بالإلغاء في القرار الصادر عن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير الفلاحة والموارد المائية في 4 أبريل 2007 والقاضي بإسقاط حقه في كامل العقار المتمثل في 935800 جزء من الرسم العقاري عدد 46362 تونس المشتمل على 3533353 جزء ناعيا عليه خرق الإجراءات بمقولة أن الإنذار تم توجيهه إلى عنوانه المنصوص عليه بالعقد والكائن بنهج حنبعل عدد 37 حي سيدي بوراوي القيروان 3100، والحال أن الإدارة تعلم يقينا أنه يقيم في العقار موضوع قرار إسقاط الحق. وعدم صحة الوقائع والخطأ في تكييفها بمقولة أنه على خلاف ما تدعيه الإدارة فإن يستغل العقار بصفة محكمة مينا أن العقار المذكور يسمح 93 هك و 58 آر منها قرابة 40 هك أرض جبلية ورعوية وبين أنه هيا 35 هك وجهازها بمعدات الري قطرة قطرة ومرشات الحبوب المروية و 6 هك للري بالقطرة قطرة وقام ببناء خزان ماء سعة 300 م3 بكلفة فاقت 3000 دينار وزراعة 650 أصل زيتون وأشجار مثمرة أخرى مروية بطريقة الري قطرة قطرة و 28 هك

حبوب مروية بكلفة 28 ألف دينار، أما بخصوص عدم الخلاص تمسك المدعي بأن قوة القاهرة خارجة عن إرادته حالت دون إمكانية الوفاء بالتزاماته التعاقدية المتعلقة بخلاص أقساط البيع وتمثلت تربة العقار وعدم مردوديتها، فقد تضمنت الدراسة التي قامت بها وزارة الفلاحة سنة 2004 والتي تعرف بالخرطة الفلاحية أن هذا المقسم خارج المنظومة الزراعية للحبوب، فضلا عن تواصل الجفاف على امتداد ستة سنوات والكلفة المشطة للأدوية واليد العاملة والعوامل الاجتماعية المتمثلة في تعدد الأبناء الذين يدرسون بالجامعة ورغم كل العراقيل ما فتئ يحاول تجاوزها واتجه في الموسم الفلاحي 2008/2007 إلى الزراعات ذات عقود الإنتاج وأمضى عقد لإنتاج الطماطم مع أحد معامل التحويل وتداين لذلك بما يفوق 20 ألف دينار.

وبعد الاطلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية الوارد بتاريخ 11 سبتمبر 2007 والذي جاء فيه بالخصوص أن المعاينة الميدانية التي قامت بها المصالح المختصة بوزاري أملاك الدولة والشؤون العقارية والفلاحة والموارد المائية بتاريخ الأول من نوفمبر 2006 أثبتت أن المنتفع بالإسناد أحل بالشروط المنصوص عليها بالفصل الخامس من العقد وبالتالي بالتزاماته التعاقدية وبالتشريع المتعلق بالتفويت في الأراضي الفلاحية وذلك بعدم استغلاله للعقار بصفة محكمة وعدم خلاص أقساط ثمن البيع التي حلت آجالها. وقامت الإدارة إثر ذلك بتوجيه إنذار مضمون الوصول إلى المدعي تحت عدد 2278 بتاريخ 4 نوفمبر 2006 قصد حثه على تلافي الإخلال بالشروط المتعاقد عليها وإثبات ذلك في أجل شهر إلا أنه لم يقيم بتدارك الأمر مثلما تبين من المعاينة الثانية المجرأة بتاريخ 18 جانفي 2007 والشهادة في عدم الخلاص المسلمة من قابض المالية بالحج الإداري بزغوان بتاريخ 22 جانفي 2007 الأمر الذي دفع الإدارة إلى استصدار القرار المطعون فيه. أما بخصوص ما يتمسك به المدعي من أن عدم الخلاص راجع لأسباب خارجة عن نطاقه تمسكت الإدارة بأن العقود الإدارية تتضمن شروطا استثنائية وغير مألوفة وقد اعتبرت المحكمة الإدارية أن عقود بيع الأراضي الدولية تتميز عن غيرها من عقود البيع العادية إذ أنها تبرم وفقا لتراتب وقوانين من شأنها حماية المصلحة العامة فضلا عن أن فقه القضاء استقر على أن قرارات إسقاط الحق تصدر إعمالا لسلطة مقيدة تنعدم فيها سلطة الإدارة التقديرية من حيث المنح والحرمان. وتمسكت الإدارة بأن القرار المطعون فيه إنبنى على وقائع صحيحة وثابتة بعد أن قامت بالإجراءات القانونية اللازمة قبل إصداره الأمر الذي يكون معه القرار شرعيا ويتجه القضاء برفض الدعوى أصلا.

وبعد الاطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في الرد على عريضة الدعوى الوارد على كتابة المحكمة في 25 أكتوبر 2007 والذي جاء فيه بالخصوص أن قرار إسقاط الحق إنبنى على

إخلال المدعي أثناء مدة الرقابة المقدرة بعشرين سنة من تاريخ إبرام عقد البيع (1994-2014) بالشروط القانونية والتعاقدية المتعلقة بالتفويت في الأراضي الدولية وذلك بعدم استغلاله للعقار بصفة محكمة وعدم خلاصه لأقساط ثمن البيع التي حلت آجالها. وقد أثبتت المعاينة الميدانية المجرأة بتاريخ 1 نوفمبر 2006 أن المدعي لا يستغل العقار بصفة محكمة أما بخصوص العوامل التي حالت دون خلاصه لثمن البيع، فقد ظلت ادعاءات المدعي مجردة ذلك أنه وعلى فرض وجودها كان بإمكان المدعي جدولة ذلك الدين المتخلد بدمته لإبراز حسن نيته واستعداده للإمتثال لشروط العقد إلا أن المدعي ومنذ إبرامه لعقد البيع سنة 1994 لم يقم بخلاص أي قسط من ثمن البيع، أما بخصوص سنوات الجفاف التي تواصلت عشر سنوات فإنها لا تتعلق كلها بالعقار موضوع النزاع كما لا تشمل السنوات العشر التي يدعي العارض أنها اتسمت بالجفاف. أما بخصوص المطعن المتعلق بخرق الإجراءات لبطلان الإنذار تمسكت الإدارة بأنه تم إنذار المدعي في العنوان المنصوص عليه بالعقد وطلب الحكم برفض الدعوى أصلاً.

وبعد الاطلاع على تقرير نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة في 27 نوفمبر 2007 والذي جاء فيه بالخصوص أن الإنذار الذي تم توجيهه إلى منوبه في 4 نوفمبر 2006 تحت عدد 2278 بعنوانه المنصوص عليه بالعقد باطل ولا عمل عليه ضرورة أن الفقرة الثانية من الفصل الخامس من عقد البيع نصت على أن يتولى المدعي معاقدة الإدارة استغلال العقار الدولي المفوت فيه استغلالاً مباشراً مدة عشرين سنة ويتعين أثناءها على المشتري أن يقطن بصورة فعلية ومستمرة بالعقار السكني الموجود على عين المكان، وتأسيساً على ذلك فإن عنوان المدعي يكون وجوباً بمقر العقار المفوت فيه مستنداً إلى مقتضيات الفصل 7 من م.م.م.م.م. الذي ينص على أن المقر الأصلي للشخص هو المكان الذي يقيم فيه عادة والمكان الذي يباشر فيه الشخص مهنته أو تجارته يعتبر مقراً أصلياً للمعاملات المتعلقة بالنشاط المذكور والمقر المختار هو المكان الذي يعينه الاتفاق أو القانون لتنفيذ الالتزام أو القيام بعمل قضائي. وعليه فإن تبليغ الإنذار بعنوان المدعي الكائن بنهج حنبعل عدد 37، حي سيدي بوراوي بالقيروان والحال أن مقره الأصلي وكذلك مقر نشاطه يوجد بالعقار الكائن بئر مشاركة ولاية زغوان يكون مخالفاً للقانون الأمر الذي يتجه معه اعتبار الإنذار باطلاً لا عمل عليه وترتياً على ذلك فإن قرار إسقاط الحق يكون عدم المبنى ويتجه إلغاؤه. كما تمسك نائب المدعي بعدم صحة السند الواقعي للقرار المطعون فيه ضرورة أنه جاء في نتيجة المعاينات وعددها أربعة بتاريخ 11 نوفمبر 2005 و 24 فيفري 2006 و 1 نوفمبر 2006 و 18 جانفي 2007 أن المدعي يتصرف بصفة مباشرة في العقار وبطريقة عادية دون أن



تتضمن نتائج المعاينات ما يفيد عدم الاستغلال المحكم واستند إلى ما ورد بالمعاينات نفسها وكذلك إلى الاختبار المأذون به قضائياً والذي بين أن العقار يبدو في حالة مرضية من حيث الاستغلال وما بذل فيه من مجهودات واعتمادات مالية وتجهيزات من حوض ماء ضخم ووسائل الري العصرية وغراسات مختلفة تناسب ونوعية التربة الكلسية وقد قدر الخبراء قيمة التجهيزات بما قرده 112.550000 ديناراً. أما بخصوص عدم الخلاص فإن مجهودات المدعي انصرفت إلى تجهيز العقار بالوسائل العصرية والحديثة رغم ضعف مردوده العقار فلاحياً مثلما أثبتته تقرير الخبراء .

وبعد الاطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة في 17 ديسمبر 2007 والذي جاء فيه بالخصوص أنه بعد انتصابه بالمقسم تبين له أنه تخلت عنه الدواوين الدولية والوحدات الإنتاجية والتعاضديات الفلاحية كما تظن إلى عدم مردود دية المقسم وفي سنة 1998 انخرط في المنطقة السقوية العمومية ذات مصلحة مشتركة وأنجز عدة منشآت للريّ وغرسة أشجار مثمرة وزيتون فاقت قيمتها الجمالية 100 ألف دينار وأضاف أنه أب لخمسة أبناء كلهم يدرسون بالجامعات وقد جاوز الستين عاماً وليس له مورد رزق سوى المقسم موضوع النزاع وأكد على أنه كاتب كل من وزير الفلاحة والموارد المائية ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووالي زغوان والوزارة الأولى بغرض جدولة الدين المترتب عن عدم خلاص الأرض بمدة لا تتجاوز الستة سنوات خاصة وأنّ أجل عقد البيع ينتهي في جانفي 2014 ولم يتلق رداً عداً من الوزارة الأولى التي أعلمته أنها أحالت ملفه إلى المصالح المختصة بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية. وتمسك بأن عدم خلاص أقساط البيع يرجع إلى أن مردود دية المقسم لا تغطي قيمة المصاريف وفي كثير من الأحيان سلبية بنسبة 100 % لأنّ تربة المقسم من نوع الطفال الكلسي مثلما جاء في تقرير الخبراء وكما شملتها الخارطة الفلاحية كما يرجع عدم قدرته على الخلاص إلى الجفاف المتواصل والمتواتر لمدة سبع سنوات على عشر سنوات فضلاً عن ارتفاع تكلفة تعاطي نشاط الفلاحة في السنوات الأخيرة والذي يعود إلى ارتفاع سعر الأسمدة والأدوية واليد العاملة وخاصة الآلات الفلاحية بالإضافة إلى التزاماته العائلية.

وبعد الاطلاع على تقرير وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الوارد على كتابة المحكمة في 12 فيفري 2008 والذي جاء فيه بالخصوص أنّ الفصل 7 من م.م.م. ت ينص في فقرته الثانية على أنّ المقر المختار هو المكان الذي يعينه الاتفاق أو القانون لتنفيذ التزام أو القيام بعمل قضائي وطالما تم توجيه الإنذار إلى المدعي بمقره المختار المتفق عليه صلب عقد البيع وأنّ اختيار المدعي لمقره المختار كان نابعاً من إرادته لأنه الأعلم من غيره بالمقر المناسب لإبلاغه بأي إجراء يمكن اتخاذه ضده وذلك حماية لحقوقه

وهو ما ذهبت إليه محكمة التعقيب في نجل قراراتها المتعلقة باختيار المقر من بينها القرار التعقيبي المدني عدد 400 المؤرخ في 13 أفريل 1961 الذي أكد على أنه لا يصح الإعلام الواقع للخصم بمقره إن اختار مقرا. وأضاف أن الفصل الخامس الذي أوجب على المنتفع بالإسناد جملة من الشروط الواجب احترامها خلال مدة الرقابة ومن بينها الإقامة بمسكن موجود بالعقار أو بمسكن مجاور له ليكون الاستغلال مباشرا ومحكما وتبعاً لذلك لا يمكن اعتبار واجب الإقامة بالعقار أو بجواره الذي يمكن للمنتفع بالإسناد أن يحترمه أو يخالفه مثل مخالفة المدعي لشرطي الاستغلال المحكم وخلاص الثمن دليلاً على اختياره محل جديد لمخابرتة بمكان العقار خلافاً لمقره المنصوص عليه بالعقد، ولو فرضنا جدلاً أن المدعي كان يقيم بالعقار زمن إبلاغه بالإندار كان من الواجب عليه إعلام الإدارة بمقره الجديد، ولم يكن بإمكان الإدارة أن تعلمه من تلقاء نفسها كما لا يمكنها أن تعتمد شرط الإقامة بالعقار المنصوص عليه بالعقد.

وبعد الاطلاع على تقرير وزير الفلاحة والموارد المائية الوارد على كتابة المحكمة في 28 فيفري 2008 والذي تضمن تمسكه بما جاء في تقريره السابق وأضاف رداً على دفع المدعي ببطلان الإندار أنه يتبين من الفصل 7 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية أن المشرع التونسي اعتمد نظرية تعدد المقرات التي تنبني أساساً على أسباب عملية وواقعية واضحة ذلك أن الغاية من تكريس نظرية تعدد المقرات في التشريع التونسي هو التيسير على الطالب معرفة مقر خصمه من ناحية وضمان التبليغ الفعلي للمطلوب وإعلامه بالإجراء القانوني الذي شرع في اتخاذه ضده تحقيقاً لمبدأ المواجهة ومراعاة لحقوق الدفاع وقد كرس فقه قضاء محكمة التعقيب هذا المبدأ في عديد القرارات من ذلك القرار التعقيبي عدد 26012 بتاريخ 14 مارس 1990 والقرار عدد 22211 بتاريخ 13 جوان 1991 وقد تم توجيه الإندار إلى المدعي بعنوانه المضمن بالعقد وذلك بعد أن أثبتت المعاينة الميدانية المجرأة أنه لا يقيم بالعقار موضوع النزاع.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته وخاصة منها القانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996 وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009. وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته وآخرها القانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جويلية 2001.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 5 جوان 2010 ، وبها تلت المستشارة المقررة السيدة هـ ان ملخصا لتقريرها الكتابي ولم يحضر الأستاذ نائب المدعي ورجع الاستدعاء بعبارة "يعاد إلى المرسل" وحضر المدعي وتمسك بعريضة دعواه وحضرت ممثلة وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري وتمسكت وحضرت ممثلة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسكت،

وتلا مندوب الدولة السيد العادل بن حسن ملحوظاته الكتابية المظروفة نسخة منها بملف القضية.

حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2010.

وبها و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدمت الدعوى في ميعادها القانوني ممن له الصفة مستوفية لجميع أركانها الشكلية الجوهرية لذلك فهي مقبولة شكلا.

من جهة الأصل:

عن المطعن الأول المأخوذ من بطلان الإنذار

حيث تمسك نائب المدعي ببطلان إجراءات قرار إسقاط الحق بمقولة أن الإنذار الذي تم توجيهه إلى المدعي في 4 نوفمبر 2006 تحت عدد 2278 بعنوانه المنصوص عليه بالعقد باطل ولا عمل عليه ضرورة أن الفقرة الثانية من الفصل الخامس من عقد البيع نصت على أن يتولى المدعي معاقد الإدارة استغلال العقار الدولي المفوت فيه استغلالا مباشرا مدة عشرين سنة ويتعين أثناءها على المشتري أن يقطن بصورة فعلية ومستمرة بالعقار، وتأسيسا على ذلك فإن عنوان المدعي يكون وجوبا بمقر العقار المفوت فيه مستندا إلى مقتضيات الفصل 7 من م.م.م.م.م. الذي ينص على أن المقر الأصلي للشخص هو المكان الذي يقيم عادة والمكان الذي يباشر فيه الشخص مهنته أو تجارته يعتبر مقرا أصليا للمعاملات المتعلقة بالنشاط المذكور والمقر المختار هو المكان الذي يعينه الاتفاق أو القانون لتنفيذ التزام أو القيام بعمل قضائي.

وحيث تمسكت الإدارة من جهتها بمقتضيات الفصل 7 من م.م.م.ت في فقرته الثانية الذي ينصّ على أنّ المقر المختار هو المكان الذي يعينه الاتفاق أو القانون لتنفيذ التزام أو القيام بعمل قضائي وطالما تم توجيه الإنذار إلى المدعي بمقره المختار المتفق عليه صلب عقد البيع فإنه لا طائل مما تمسكت به الجهة المدعية بخصوص بطلان الإنذار.

وحيث يتبيّن بالاطلاع على الإنذار أنه تم توجيهه إلى عنوان المدعي المنصوص عليه بعقد البيع، وهو عنوانه المختار عملاً بمقتضيات الفصل 7 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية الذي ينصّ على أن "... المقر المختار هو المكان الذي يعينه الاتفاق أو القانون لتنفيذ الالتزام".

وحيث استقر فقه قضاء محكمة التعقيب في هذا الصدد على أن إبلاغ الاستدعاء لمقرّ الخصم الذي عينه بنفسه إبلاغ قانوني ولا يصحّ الإعلام الواقع للخصم بمقره غير المختار.

وحيث يتبيّن بالاطلاع على أوراق الملف أنّ المدعي لم يدل بما يفيد أنه طلب من الإدارة بصفة قانونية تغيير عنوانه المنصوص عليه بالعقد أو أنه اتفق معها على تغييره. وعليه فإنّ توجيه الإنذار إلى عنوانه المنصوص عليه بالعقد في طريقه واقعا وقانونا الأمر الذي يتجه معه رفض هذا المطعن

### عن المطعن الثاني المأخوذ من عدم صحة الوقائع والخطأ في تكييفها:

#### عن الفرع المأخوذ من عدم صحة الوقائع

حيث انبنى قرار إسقاط الحق على إخلال المدعي أثناء مدة الرقابة المقدرة بعشرين سنة من تاريخ إبرام عقد البيع (1994-2014) بالشروط القانونية والتعاقدية المتعلقة بالتفويت في الأراضي الدولية وذلك بعدم استغلاله للعقار بصفة محكمة.

وحيث ينعي المدعي على القرار المطعون عدم صحة سنده الواقعي بمقولة أنه استند إلى إخلاله بالشروط الترتيبية والتعاقدية المتعلقة باستغلال العقار والحال أنه على خلاف ما ادعته الإدارة فقد كان استغلاله للعقار موضوع التداعي محكما .

وحيث يتبيّن بالاطلاع على أوراق الملف أنّ الإدارة استندت إلى المعاينات الميدانية التي أجرتها مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الفلاحة والموارد المائية في الأول من نوفمبر 2006 و18 جانفي 2007 والتي جاء فيها أنّ البناءات والتجهيزات والإنجازات التي قامت بها الدولة على النحو



التالي: البنايات لاشيء الموارد المائية لاشيء والغراسات لاشيء . أما التحسينات العقارية والإنجازات التي قام بها المنتفع الأصلي بالاسناد كانت على النحو التالي: الغراسات 6 هك لوز و 4 هك زيتون تمت غراستها سنة 2003 بالريّ قطرة عن طريق المنطقة السقوية العمومية أما التحسينات العقارية فكانت على النحو التالي: الموارد المائية خزان ماء 300 م<sup>2</sup> وبيت 3 × 3 م كما جاء في محضر المعاينة الثانية أنّ المنتفع بالإسناد يتصرف في كامل العقار تصرفا مباشرا وأنه أنجز 4 هك غراسات زيتون سقوي عن طريق الجمعية المائية و6 هك لوز سقوي عن طريق الجمعية المائية و 40 هك 58 آر عبارة عن أرض رعوية و40 هك أرض بيضاء صالحة للزراعات الكبرى منها 10 هك تقريبا محروثة ومبذورة والباقيّة بصدد الحراثة.

وحيث تبين من تقرير الاختبار المأذون به قضائيا "أنّ الإنجازات التي تمت معاينتها والمحدثة من قبل المدعي تتصنف إلى ثلاثة أصناف: منشآت مبنية وغراسات فلاحية ومعدات ريّ...ومن خلال المعاينة الدقيقة اتضح أنّ المدعي تولى زراعة 816 أصل زيتون و 2500 أصل لوز وبناء حوض ماء سعة 357 مترا مكعبا وتركيز منطقة سقوية وتجهيزها بشبكة توزيع ماء الريّ عبر القنوات تحت الأرضية تشمل كلّ القطع الموضوعة تحت ذمته" وبين الاختبار وجود آثار الشروع في بناء محل مساحته 30 م<sup>2</sup> "وانتهى الخبراء إلى أنّ العقار يبدو في حالة مرضية من حيث الاستغلال ومن حيث ما بذل فيه من مجهودات واعتمادات مالية وتجهيزات وقددرت قيمة الإحداثيات على النحو التالي: قيمة التجهيزات الثابتة والغير قابلة للرفع أو التنقل من غراسات الزيتون واللوز وزراعة الطماطم وقنوات ريّ وحوض ماء والشروع في البناء 98.190,000 د كما تم تقدير قيمة التجهيزات القابلة للرفع والتنقل بما مجموعه 24.360,000 د.

وحيث يتبين بالاطّلاع على أوراق الملف أنّ الإدارة لم تدل بما يفند ما توصل اليه المدعي إلى إثباته من حسن استغلاله للعقار فضلا عن أنّ المعاينات التي أجرتها الإدارة نفسها لم يثبت منها أنّ المدعي لا يستغلّ العقار بصفة محكمة، وعليه واستنادا إلى كلّ ما سبق بيانه فإنّ هذا السبب يكون غير مؤسس واقعا وقانونا ويتجه قبول هذا الفرع من المطعن.

### عن الفرع الثاني المتعلق بالخطأ في تكييف الوقائع



حيث استندت الإدارة لتعليق القرار المطعون فيه إلى عدم خلاص أقساط ثمن البيع التي حلت آجالها وأدلت بشهادة مسلمة من قابض المألية بزغوان بتاريخ 22 جانفي 2007 تفيد أن المدعي لم يبادر بخلاص أي قسط من الأقساط التي حل آجالها منذ 1 سبتمبر 1991 برغم التنبيه عليه بالوسائل القانونية.

وحيث تمسك المدعي من جهته بأن قوة القاهرة حالت دون تمكنه من خلاص أقساط البيع التي حل آجالها والتي تمثلت في طبيعة العقار من حيث التربة وعدم مردوديته مثلما تأكد من الدراسة التي قامت بها وزارة الفلاحة سنة 2004 والتي تعرف بالخارطة الفلاحية والتي أثبتت أن هذا المقسم خارج المنظومة الزراعية للحبوب إلى جانب تواصل الجفاف على امتداد ستة سنوات فضلا عن ارتفاع تكلفة تعاطي نشاط الفلاحة في السنوات الأخيرة والذي يعود إلى ارتفاع سعر الأسمدة والأدوية واليد العاملة وخاصة الآلات الفلاحية بالإضافة إلى الإلتزامات العائلية للمدعي والمتعلقة بوفرة عدد الأبناء الذين يدرسون بالجامعة.

وحيث أنه لا خلاف بين الأطراف بخصوص صحة هذا السبب واقعا وقانونا وذلك بالرجوع إلى شهادة مسلمة من قابض المألية بزغوان بتاريخ 22 جانفي 2007 تفيد أن المدعي لم يبادر بخلاص أي قسط من الأقساط التي حل آجالها منذ 1 سبتمبر 1991 برغم التنبيه عليه بالوسائل القانونية وكذلك بالرجوع إلى القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية المنقح بالقانون عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988، والقانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية، والأمر 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 المنقح والمتمم بالأمر عدد 1150 لسنة 1980 المؤرخ في 15 سبتمبر 1980.

وحيث يتبين بالاطلاع على عقد البيع المبرم بين المدعي ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية أنه جاء في فقرته الأولى من فصله الخامس أنه على المشتري "أن يدفع ثمن الشراء في الآجال المحددة" كما نصت الفقرة الخامسة ثالثا من الفصل الخامس على أن المشتري الذي يخل بالشروط المنصوص عليها بالفصل 5 يكون عرضة لإسقاط حقه في العقار موضوع العقد.

وحيث أنه لكي يتسنى اعتبار وضعيّة ما من قبيل القوة القاهرة التي تعفي معاقد الإدارة من إلتزاماته التعاقدية يجب أن تتوفر فيها ثلاث شروط مجتمعة وهي أن تكون خارجة عن إرادة المتعاقد وأن تكون غير متوقعة أولاً يمكن توقعها وأن يستحيل معها تطبيق العقد أو الوفاء بالإلتزامات الواردة فيه.

حيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أن المدعي أدلى باختبار أنجزته دائرة التربة بالمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بزغوان جاء فيه أن نسبة الكلس تمثل 45 % من المواد التي تكون أديم الأرض بالقطعة المذكورة كما أدلى ببحث علمي أعده مخبر علم النباتات الأساسي والمطبق بكلية العلوم بتونس في أكتوبر ونوفمبر 1998 تضمن أن الجهة التي يقع بها العقار تشكو من كثرة الاستغلال البشري منذ القديم الأمر الذي انجر عنه تضرر الغطاء النباتي و الذي تسبب بدوره في انجراف التربة وما يترتب عنه من تعرية و افتقار التربة للأملاح والمواد الخصبية.

وحيث يتبيّن بالاطّلاع على أوراق الملف أن الإدارة لم تدل بما يفند الحجج التي أدلى بها المدعي ولم تناقش هذا المعطى الأمر الذي يجعله ثابتاً.

وحيث يتبيّن بالاطّلاع على عقد البيع أنه جاء في فصله الثاني " يعترف المشتري أنه حاز العقار المذكور ورضي به وأنه عرف حدوده ومحتوياته معرفة تامة" وبالاستناد إلى هذا الفصل، مبدئياً ، لا يمكن اعتبار حالة العقار عنصراً من عناصر القوة القاهرة باعتبار أنه كان بإمكان المدعي معاينة العقار والتثبت منه ومعرفة خصائصه ومميزاته قبل الشراء وبالتالي فإنّ هذا العنصر ليس خارجاً عن إرادته.

وحيث أن عدة عناصر متضافرة تضي على هذا المعطى طبيعة القوة القاهرة، أولها أن التعرف على طبيعة التربة يقتضى إخضاعها للتحليل المخبري، وثانيها أن عقد البيع الذي اشترى بمقتضاه العقار يتزل ضمن منظومة خاصة هي منظومة التفويت في الأراضي الدولية للفنيين بغرض إحياءها من جهة وبغرض خلق مواطن شغل جديدة صلب وزارة الفلاحة والموارد المائية، وعليه فإنّ أيّ فني يتحصل على مقسم يتوقع أن وزارة الفلاحة أجرت بحثاً عميقاً بالنسبة لحالة المقسم يجعلها على علم بمردودية العقار وأنه يسمح بتمكين الفني من تأمين عيش أسرته كما يسمح بسداد ديون الشراء خاصة وأنّ المتحصلين على مقاسم يقدمون استقلالهم من الوظيفة العمومية وذلك من منطلق الثقة في مؤسسات الدولة.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن مصالح وزارة الفلاحة لم تبين توزيعها للعقارات على الفنيين على مقاييس علمية صحيحة الأمر الذي جعل الكثير منهم يتعرض إلى نفس المشاكل التي تعرض إليها المدعي من حيث مردودية العقارات المسندة إليهم ويبرز ذلك خاصة من خلال محضر جلسة الفنيين الفلاحيين

بتاريخ 11 أوت 1992 والتي ثبت من خلالها أن 16 فنيا تعرضوا لمثل ما تعرض إليه المدعي، خاصة وقد برز من الملف أن عقد البيع أبرم سنة 1991 وأن المدعي تعرض إلى الصعوبات منذ سنة 1992.

وحيث ومن جهة أخرى دفع المدعي بأن تواصل الجفاف لمدة ستة سنوات على عشر سنوات كان عامل قوة قاهرة حال دون تمكنه من الوفاء بالتزامه التعاقدى المتمثل في خلاص أقساط البيع التي حلّ أجلها.

وحيث تمسكت الإدارة بأن المعاينات المدلى بها من قبل المدعي لا تتعلق كلها بال عقار موضوع النزاع كما لا تشمل السنوات العشر التي يدعي العارض إنها اتسمت بالجفاف.

وحيث يتبين بالاطّلاع على أوراق الملف أن المدعي أدلى بشهادات معاينة مسلمة من المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بزغوان دائرة الإنتاج النباتي تثبت أن العقار الذي يتصرف فيه المدعي والكائن بعمادة جبل الوسط من معتمدية بئر مشاركة ولاية زغوان قد تضرر من الجفاف بنسبة 100 % وتخص هذه المعاينات المواسم الفلاحية 96/ 97 و 97/ 98 و 98/ 99 و 2000/ 2001 و 2001/ 2002.

وحيث على فرض أن المعاينات لا تتعلق كلها بال عقار موضوع التداعي مثلما ذهبت إليه الإدارة فقد نصت جميعها على أن العقار المتضرر من الجفاف يقع بعمادة جبل الوسط معتمدية بئر مشاركة من ولاية زغوان وهي المنطقة الواقع بها عقار التداعي وعليه من غير المعقول أن يكون عقار المدعي وحده لم يتضرر من الجفاف في حين تضررت المنطقة.

وحيث إن تواصل الجفاف مدة خمس سنوات متتالية وهو أمر ثابت من خلال المعاينات الرسمية من قبل مصالح وزارة الفلاحة والموارد المائية أمر لا يمكن توقعه من قبل المدعي باعتبار أنه من المتعارف عليه علميا أن المناخ المتوسطي والمناخ في تونس تحديدا تتعاقب فيه السنوات الممطرة وسنوات الجفاف إما سنة بسنة أو سنتي جفاف وسنة ممطرة على أقصى تقدير وهو كذلك أمر خارج عن إرادة المدعي ويستحيل معه الوفاء بالتزاماته التعاقدية ضرورة أنه حتى في حال الجفاف وانعدام الدخل من الفلاحة فإن المدعي مطالب بالوفاء بالتزاماته العائلية من جهة وكذلك بتوفير الاعتمادات المالية اللازمة لتعاطي النشاط الفلاحي.

وحيث ومن جهة أخرى دفعت الإدارة بأنه كان بإمكان المدعي جدولة ذلك الدين المتخلد بذمته لإبراز حسن نيته واستعداده للإمتثال لشروط العقد إلا أن المدعي ومنذ إبرامه لعقد البيع سنة 1994 لم يتم بخلاص أي قسط من ثمن البيع.

وحيث يتبين بالاطّلاع على أوراق الملف أنّ المدعي وجه مراسلة إلى الوزير الأوّل ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 27 ديسمبر 2006، أي قبل صدور القرار المطعون فيه، شرح فيها الأسباب التي منعت الوفاء بالتزاماته التعاقدية والترتيبية من جهة عدم خلاص أقساط البيع وتمسك بعنصر القوة القاهرة وقدم حلولاً تتمثل في جدولة ديونه وذلك بالتزامه بدفع مبلغ 250 ديناراً شهرياً أيّ 3000 دينار سنوياً أو جدولة كامل مبلغ الدين على أربع أو خمس سنوات وفي كلتا الحالتين يتم الخلاص قبل سنة 2014 التي يتم فيها خلاص ثمن العقار وانتهاء مدة التحجير حسب العقد، لكن المدعي لم يتلق أيّ رد من الإدارة.

وحيث أنه استناداً إلى كلّ العناصر التي سبق بيانها فإنه ولئن ثبت أنّ المدعي لم يتولّ خلاص أقساط البيع التي حلّ أجلها مثلما هو ثابت من الشهادة المسلمة من قابض المائيّة بزغوان، فإنّ ذلك كان خارجاً عن إرادته ومرده إلى القوة القاهرة التي تعفي من الوفاء بالتزامات التعاقدية ويتجه بالتالي اعتبار هذا السبب غير مؤسساً واقعاً وقانوناً الأمر الذي يتجه معه قبول هذا الفرع من المطعن.

### ولهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائياً :

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً وأصلاً وإلغاء القرار المطعون فيه،

ثانياً : بحمل المصاريف القانونية على الدولة،

ثالثاً : بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الخامسة برئاسة السيدة سامية البكري وعضوية المستشارين السيّد س الج و و الع

وتلي علناً بجلسة يوم 15 جويلية 2010 بحضور كاتب الجلسة السيّد معز خمير.

القاضية المقررة

التوراني

هـ الت

رئيسة الدائرة

سامية البكري

سامية البكري

العبد القادر لاسكنة الإدراية  
الإدراية جيتا بورتو بيسيئي  
12