

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 121546

تاريخ الحكم: 18 جانفي 2013

حكم ابتدائي

30 ماي 2013

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الثامنة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى:	عنوانه	نائبه الأستاذ	الكائن
			مكتبه بنهج

من جهة،

والمدعى عليهما: - وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، عنوانه بمكاتبه

- وزير الفلاحة، عنوانه بمكاتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذ نيابة عن المدعى المذكور أعلاه في 3 أوت 2010 والمرسّمة بكتابة المحكمة تحت عدد 121546 والتي يعرض فيها أنّ المدعى تسوّغ قطعة أرض فلاحية دولية من وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك بمقتضى عقد إداري معرّف عليه بإمضاء الطرفين بداية من غرة سبتمبر 1992 إلى موفى أوت 2032 غير أنّ الإدارة أصدرت ضده بتاريخ 11 و 21 جوان 2010 قرارا يقضي بإسقاط حقه في التسويغ بناء على معاينتين تضمّنت تقصيره في الإعتناء بالضيعة وإحالة جزء منها إلى الغير وإنذار لم يأت بنتيجة. لذلك قام بالدعوى الماثلة طعنا بالإلغاء في القرار المذكور ناسبا إليه تحريف الوقائع بمقولة أنّه التزم بجميع الشروط المنصوص عليها ببنود العقد من استغلال مباشر للضيعة واستقرار بها وتطوير الإنتاج بها رغم قساوة الظروف المناخية فهو مقيم بالضيعة منذ سنة 1992 وشيد عليها منزلا للغرض وهو من يقوم بمباشرة جميع أعمال تنمية المحاصيل كما يثبت ذلك من شهادتين من أجيرين لديه يتولّى أولهما السهر على قطيعه من الأغنام وحراسة

الضيعة منذ ثلاث سنوات ويتولى ثانيهما جملة الأعمال الفلاحية من حراثة ومعاودة وزراعة وحصاد الحبوب والأعلاف وأثبتت معاينة مجراة بعدل منفذ توليه حراثة جزء كبير من الأرض البيضاء الصالحة للزراعة وحراثة الأرض المزروعة قوارص وزيتون وشذب أغصانها وإن لاحظت الإدارة أثناء المعاينة ضعفاً بالأشجار المثمرة فإن ذلك يرجع لحالة الجفاف التي أصابت المواسم الفلاحية وندرة مياه الريّ وليس إهمال المدعي لها. كما نسب له خرق الصيغ الشكلية الجوهرية بمقولة أنّ المعاينة والإنذار سند قرار إسقاط الحقّ باطلين إذ لم يتضمّنَا الجهة التي فوّت لها المدعي في جزء من عقاره أو تحديد المساحة المفوّت فيها كما لم تدل الإدارة بالمؤيدات الضرورية خاصة أنّ إحالة العقارات الفلاحية بأيّ وجه كان لا تكون إلا كتابة ولمدة محدّدة لا تقلّ عن ثلاث سنوات كما اقتضت ذلك مجلة الإلتزامات والعقود وأنّ عدم الإشارة الواضحة إلى نوع المخالفة المرتكبة بكلّ دقة يحول دون تحقيق الغاية من الإنذار ويحرم منظور الإدارة من حقّه في الدفاع عن نفسه أو في تدارك ذلك الإخلال.

وبعد الإطلاع على مذكرة الردّ على عريضة الدعوى المدلى بها من قبل وزير الفلاحة في 6 أكتوبر 2010 والتي تضمّنت أنّه تمّت في مناسبة أولى معاينة العقار موضوع العقد المبرم بين المدعي ووزارة أملاك الدولة طبقاً لأحكام القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلّق بالعقارات الدولية الفلاحية وثبت من خلالها أنّ المدعي لا يستغلّ المقسم استغلالاً مباشراً إذ قام بالتفريط في جزء منه إلى العجمي رتيمة وحسين حفيظ اللذان يملكان قطيعاً من الأغنام يعدّ حوالي 200 رأس ترعى بالمقسم وتولّي زراعة حوالي 20 هكتاراً شعيراً و12 هكتاراً من القمح اللين الأمر الذي يعتبر مخالفة لأحكام الفصل 11 من اتفاقية الكراء. ورغم إنذار المدعي بتاريخ 12 جوان 2008 بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ فقد بيّنت المعاينة المجراة بتاريخ 3 مارس 2009 أنّ المدعو حسين حفيظ يستغلّ مساحة خمسين هكتاراً بوجه الكراء من المدعي بمعيّن كراء قدره خمسة آلاف دينار في السنة وأثبتت المعاينتين المجرايتين بتاريخ 13 جوان 2009 و19 جانفي 2010 أنّ الإنذار لم يأت بنتيجة ذلك أنّ المدعو قام بالحراثة والبذر في جزء من العقار وقدم شهادة في تأمين الصابة. وبقي الجزء الآخر في حالة إهمال ولم يعد المدعي يقيم بالعقار وأهمل البناءات كما لم يبادر بالقيام بالعناية والأشغال اللازمة لغراسات القوارص والزياتين وهو ما يعدّ مخالفاً لأحكام الفصل 4 من عقد الكراء المشار إليه الذي نصّ على التزام المتسوّغ بإحياء الأرض موضوع الكراء وتمميتها باستعمال الأساليب الفلاحية الحديثة الرامية إلى تكثيف الإنتاج. ودفعت الإدارة بأن لا وجه للتمسك بالمعاينة المجراة من قبل عدل التنفيذ الأستاذ الد... بتاريخ 26 جويلية 2010 باعتبار أنّها كانت لاحقة لقرار إسقاط الحقّ. ولاحظت من ناحية أخرى أنّ عدم وجود عقود

كتابية لا يعني انتفاء واقعة التقويت باعتبار أنّ المدعي اعتمد عقوداً سرّية وقد حدّد الإنذار بوضوح المخالفة المرتكبة من قبل المدعي والمتمثلة في عدم استغلال العقار استغلالاً مباشراً وإحالة جزء منه للغير لاستغلاله في رعي الأغنام وزراعة الحبوب وعدم العناية بغراسات القوارص والزياتين وتركها في حالة إهمال وقد أمهلت الإدارة مدّة تجاوزت السنّتين حتى يتدارك الإخلالات المسجّلة ضدّه.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في 9 أكتوبر 2010 والذي تضمّن أنّه بالرجوع إلى محضر المعاينة المجراة من قبل الإدارة يتبيّن أنّ المدعي فرّط في جزء من الضيعة محل التسويغ لفائدة كلّ من الع... ر... ود... كما يتضح ذلك من الشهادتين المدلى بهما من قبل المدعو... وزير... وقد اعترف في عريضة دعواه أنّه لم يتولّى زراعة كامل الأرض كما أنّ الشهادتين المدلى بهما من قبل عاملين لديه غير جديرة بالإعتماد لأنّ الشاهدين يمكن أن يكونا منتفعين من استغلال الضيعة بموجب عقود شفاهية خاصة أنّ الفصل 809 وما بعده من مجلة الالتزامات والعقود لم يستوجب الكتابة في كراء الأراضي الفلاحية ولا يمكن أن يشهدا إلا لما فيه مصلحتهما وبالتالي مصلحة العارض كما اعترف بكون الأشجار المثمرة في حالة إهمال ولكنه عزى ذلك إلى سنوات الجفاف ونقص مياه الري والحال أنّ الأرض سوّغت له بمعلوم رمزي بوصفه فني في الفلاحة ويفترض فيه العلم بأحوال الطقس وبالاحتياجات الضرورية للغرض فضلا على أنّ السنوات السابقة لتاريخ صدور قرار إسقاط الحقّ اتّسمت بكثرة الأمطار على كامل تراب الجمهورية وقد بلغت الإدارة مراسلة من أحد العملة السابقين بالضيعة يطلب فيها تمكينه من جزء منها مبيّنا أنّ المدعي أهمل العقار كلياً وباع الأشجار المثمرة لفائدة الغير قصد تقليصها واستعمال حطبها في صناعة الفحم مما تسبب في موت واندثار الأشجار ثمّ فرّط فيها لفائدة الغير لاستغلالها للرعي. ومن ناحية أخرى لم يعط المدعي أيّ سبب شكلي لبطلان محضر المعاينة والإنذار فضلا على أنّهما تضمّنا طبيعة المخالفة المنسوبة إليه بصفة دقيقة ولا حاجة لإعادة سرد المسائل الواقعية التي تضمّنها محضر المعاينة ضمن قرار إسقاط الحقّ. وقد مكّنته الإدارة من أجل متّسع لتدارك الإخلالات المذكورة إلا أنّه غادر الضيعة الدولية واستقرّ بمدينة زغوان تاركاً إيّاها بحالة إهمال كلي.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعي المدلى به في 30 مارس 2011 والذي تمسّك فيه بجميع ملاحظاته المضمّنة بعريضة الدعوى مضيفاً أنّ المعاينات التي قدّمتها الإدارة قاصرة عن تأييد ما تضمّنته من استنتاجات فهي لم تثبت وجود وقائع أو تصرفات تدل على استغلال الغير للعقار فلا عقود كتابية أو تصاريح شفاهية ولا دليل على من قام فعلاً بزراعة جزء من

العقار خاصة وقد أدلى المدعي بوثيقة صادرة عن المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بزغوان تتضمن تقدير المصاريف التي أنفقتها لزراعة 15 هكتار من الشعير في حين نسبت المعاينة ذلك للمدعو د الذي أدلى بشهادة كتابية مثل المدعو الع ر. تفنّد جملة وتفصيلاً ما جاء بتقرير الإدارة كما تضمن محضر المعاينة قيام المدعي بقضية في كفّ الشغب ضد المسمى د د وابنه من أجل الرعي بأملك الغير.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد إستيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 المؤرخ في أول جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011،

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية المنقح خاصة بالقانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 25 ديسمبر 2012 وبها تلا المستشار السيد م الد نيابة عن المستشار المقررة السيدة ك الد ملخصاً من تقريرها الكتابي، ولم يحضر الأستاذ م الس وبلغه الإستدعاء كما حضر ممثل المكلف العام بنزاعات الدولة عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وتمسك ولم يحضر من يمثل وزير الفلاحة وبلغه الإستدعاء.

إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 31 ديسمبر 2012.

وبها وبعد المفاوضة القانونية قرّرت المحكمة التمديد في أجل المفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 18 جانفي 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قَدّمت الدعوى في الآجال القانونية ممّن له الصفة والمصلحة مستوفية الإجراءات الشكالية الجوهرية وتعيّن قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث تهدف الدعوى إلى إلغاء القرار الصادر عن وزيرى أملاك الدولة والفلاحة بتاريخى 11 و 21 جوان 2010 والقاضى بإسقاط حقّ المدّعى فى تسوغ العقار الدولى الفلاحى الكائن بالمقرن والتابع للرسم العقارى عدد 44131 تونس /9134 زغوان والبالغة مساحته 00ص 98 آر 213 هك.

وحيث تمسّك نائب المدّعى بعدم صحّة الوقائع المستند إليها فى القرار المطعون فيه وبطلان الإجراءات المعتمدة فى المعاينة الميدانية والإنذار الموجّه إليه فى 12 جوان 2008.

وحيث تمسّك نائب المدّعى بأنّ ما ورد بمعاينة الإدارة مجانبا للصواب باعتبار أنّ منوّبه استغلّ العقار استغلالا مباشرا بعد أن أقام به مسكنا ليقوم بالضيفة ولم يلتجئ لأحد إلا لبعض العملة لمساعدته فى رعى القطيع وحراسة الضيفة وشذب الأشجار المثمرة والزراعة متمسكا بأنّه لم يتولّى بأيّ وجه التعويل على الغير عن طريق كراء جزء من العقار للإستغلال أو التفويت فى جزء منه ضرورة أنّ الإدارة لم توضح أوجه استغلال الغير كما أنّ الشخصين الذين اعتبرت أنّهما صارا متصرفين فى العقار قد أدليا بشهادة مفادها أنّ المدّعى يتصرّف فى العقار موضوع التسويغ بنفسه وأنّهما لم يستغلا العقار بأيّ وجه كان.

وحيث دفعت الإدارة بما تضمّنته محاضر المعاينات التى أجرتها على العقار من وجود متصرفين آخرين فى العقار بموافقة من المدّعى واستغلال العقار فى الرعى لفائدة قطعان الغير كحالة الإهمال التى أصبحت عليها مغروسات القوارص سواء كان ذلك بالملاحظة المباشرة من خلال المعاينة الميدانية الأولى والثانية أو من خلال شهادات مدلى بها من قبل الغير ومن بينها شهادة المدعو عبد الر اله الذى كان يعمل لديه والذى نقل سلوك العارض وما ترتّب عنه من إهمال للعقار.

وحيث ينصّ الفصل 15 من القانون المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية على أنه " يحجر على المكتري أو وارثه أن يسوّغ أو يعير ولو مؤقتاً كامل العقار الذي اكتراه من الدولة أو جزءاً منه، أو أن يحدث به بناءات غير مرخّص فيها سواء للسكن أو للصناعة أو للخدمات، أو أن يساهم به في أيّة شركة مهما كان نوعها. وبصفة عامّة أن يخلّ بأحد شروط الكراء غير المتعلقة بتنفيذ بنود برنامج الإحياء والتنمية الفلاحية. وفي صورة مخالفته هو أو وارثه لأحد هذه الأحكام يحزّر محضر في المخالفة من طرف عونين محلّفين من وزارتي الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية، وينبّه عليه بأن يتلافى خلال عشرة أيام من تاريخ بلوغ التنبيه عليه، في مقرّه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بالطرق الإدارية مقابل إمضائه أو إمضاء أجيّره أو مساكنه الرّشيد.

وإن لم يصحّ الوضع يسقط حقّه بقرار مشترك من وزيرى الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية. كما يسقط حقّ المتسوّغ أو وارثه الذي يخلّ بأحد شروط تنفيذ برنامج الإحياء والتنمية الفلاحية ويتمادى على ذلك مدّة ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليه حسب الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل...

وحيث يقتضي الفصل 4 من اتفاقية الكراء المبرمة بين الطرفين أنه " يلتزم المتسوّغ بإحياء العقارات موضوع هذه الإتفاقية وتنميتها بصفة محكمة وبتطبيق الأساليب الفلاحية الحديثة الرامية إلى تكثيف الإنتاج وعليه أن يتجنّب كلّ ما من شأنه الإخلال بحسن استغلالها أو تغيير صبغتها الفلاحية." كما يقتضي الفصل 11 من الإتفاقية أنه " يتعيّن على المتسوّغ القيام بالشروط التالية:

- دفع معلوم التسويغ في الأجل المحدّدة
- استغلال العقار استغلالاً مباشراً
- التفرّغ كلياً لاستغلال الأرض المسوّغة
- الإمتثال للشروط والإلتزامات المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل وعقد الكراء وكراس الشروط.
- الإمتناع عن تسويغ العقار أو إعارته للغير ولو مؤقتاً سواء أكان ذلك كلياً أو جزئياً وكذلك الإمتناع عن المساهمة به في أيّ شركة.
- وفي صورة الإخلال بهذه الشروط يفسخ العقد وجوباً بقرار من وزيرى الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية بعد تنبيه يوجه للمتسوّغ بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع إعلام بالبلوغ ويحدّد له أجلاً قدره سنة من تاريخ بلوغ التنبيه لتلافي الإخلالات.

وحيث أنّ ما تضمّنته تقارير المعاينات الميدانية المجرّاة في 13 مارس 2008 و 13 جوان 2009 و 19 جانفي 2010 واضح بما فيه الكفاية للوقوف على حقيقة المخالفات التي ارتكبتها المدّعي لبنود الإتفاقية التي أبرمها مع الإدارة ومنها خاصة أنّ المدّعي ترك المقسم والبناءات المتواجدة به في حالة إهمال تامّة وأنّ جزءا من العقار في تصرّف الغير بوجه الكراء والجزء الآخر مهمل ومتروك للرعي من طرف الخواص وإهمال غراسات القوارص والزياتين، لم يفلح العارض في دحضها بما قدّمه من وثائق وتبريرات ومنها خاصة شهادة عاملين مساعدين له في الأشغال الفلاحية بالعقار موضوع القرار المنتقد، لاحقة لقرار الإسقاط المطعون فيه، ولا تدلّ البتّة على استغلاله لكامل العقار استغلالا مباشرا، ومحضر المعاينة المحرر في 26 جويلية 2010 من قبل عدل التنفيذ الد... اللاحق بدوره لقرار الإسقاط المطعون فيه كما تدلّ على عدم إيجاد حلّ للإشكال المتعلّق بالرّي وخاصة حالة المغروسات التي لا يبدو أنّ المدّعي قد طوّر من إنتاجيّتها أو حسّن من إمكانيات استغلالها.

وحيث أنّ تحجّج نائب المدّعي بعدم الإشارة الواضحة إلى نوع المخالفة المرتكبة بكلّ دقة يحول دون تحقيق الغاية من الإنذار ويحرم منظور الإدارة من حقّه في الدفاع عن نفسه أو في تدارك ذلك الإخلال في غير طريقه ضرورة أنّ الفقرة الثانية من الفصل 15 (جديد) من القانون المتعلّق بالأراضي الدولية الفلاحية تعرّضت لإجراءات التنبيه دون أن تقتضي صيغة معيّنة في تحريره وأنّ جدوى التنبيه تقتضي ذكر الإخلالات المنبّه إليها دون أن تكون مع ذلك الإدارة في حاجة لسرد الوقائع التي تمّت معاينتها مع الإسهاب في التفصيل، وقد تبين بالإطلاع على المعاينات المشار إليها أعلاه ومضمون الإنذار الموجّه إلى المدّعي أنّها حرّرت بالوضوح الكافي الذي يمكّنه من الوقوف على حقيقة الإخلالات المنسوبة إليه دون لبس الأمر الذي يكون معه القرار المنتقد في طريقه، وتعيّن رفض الدعوى على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أوّلا: بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعي.

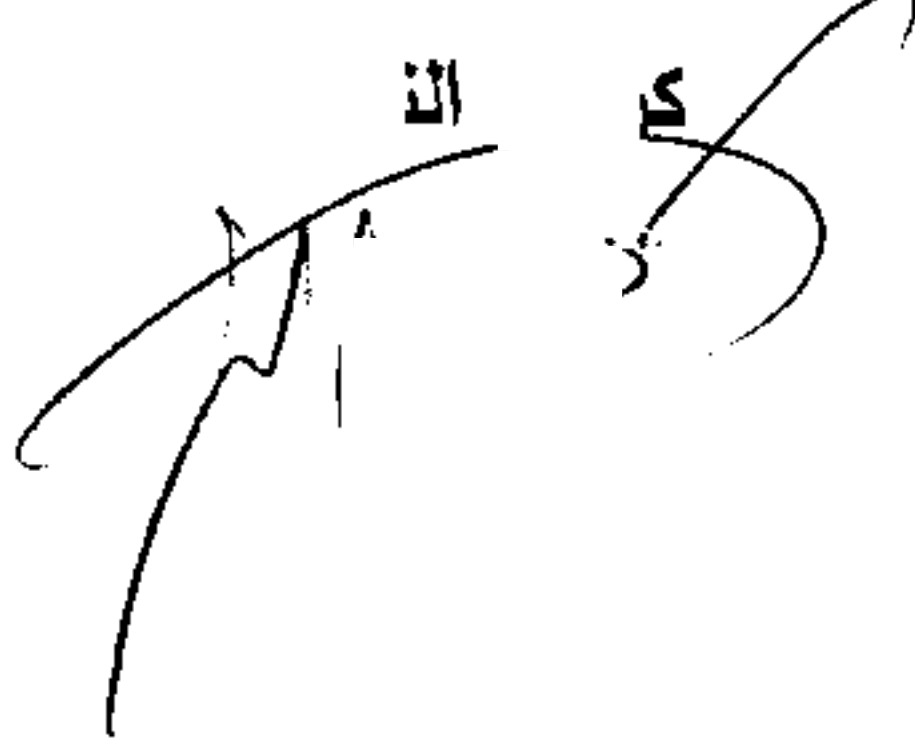
ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثامنة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيدة م

الج ، وعضوية المستشارين السيّد ش ع ود م

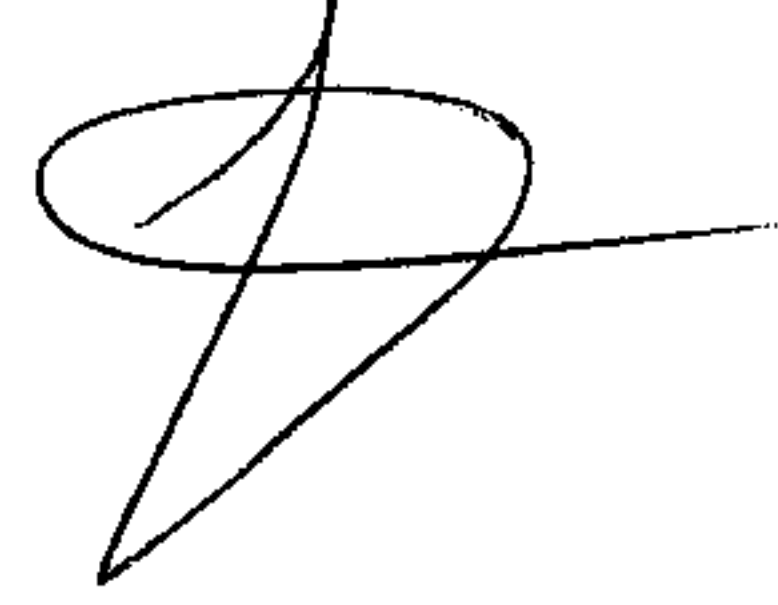
وتلي علنا بجلسة يوم 18 جانفي 2013 بحضور كاتب الجلسة السيد في ج

المستشارة المقررة

ك
الذ


رئيسة الدائرة

ه
الم



الكاتب التنفيذي
الإمضاء: 