



التضيق عدد: 310319

تاريخ القرار: 15 جويلية 2010

## قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

في شخص ممثّلها القانوني، مقرّها

المعقبة: الوكالة

نائبها الأستاذ

من جهة،

والمعقب ضدها: ر غ

من جهة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ نيابة عن المعقبة والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 6 ماي 2009 تحت عدد 310319 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الإستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 12 أفريل 2008 في القضية عدد 25610 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به وبحمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّه تم بموجب الأمر عدد 1467 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000 انتزاع قطع أرض كائنة بعين زغوان من ولاية تونس لفائدة المعقبة قصد تهئية منطقة سكنية وتجهيزات منها عقار المعقب ضدها موضوع الرسم العقاري عدد 63591 تونس الكائن بسيدي داود بعين زغوان، وهو ما حدا بها إلى رفع قضية لدى المحكمة الابتدائية بتونس طالبة الإذن بتسمية ثلاثة خبراء لتقدير القيمة العادلة والنهائية للعقار المنتزع وإلزام الوكالة المنتزعة، على ضوء نتيجة الإختبار، بأن تدفع لها الغرامة المستحقة فأصدرت المحكمة المذكورة الحكم الابتدائي عدد 23266 بتاريخ 26 ماي 2004 القاضي ابتدائيا بإلزام الوكالة العقارية للسكنى في

نحصر ممثلها الفدوي بأثر تودّي لمدّعية مبلغ ثمانية آلاف وأربعمائة دينار (8,400,000د) لقاء غرامة انتزاع مناهما المشاع من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63591 المعروف بأرض القندان الكائن بعين زغوان ومبلغ ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على المدّعية، وهو الحكم الذي استأنفته المدّعية أمام الدائرة الإستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها حكماً المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المدّعة بتاريخ 17 جوان 2009 والرّامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى الدائرة الإستئنافية بالمحكمة الإدارية لتعيد التّظر فيها بهيئة أخرى، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أوّلا: مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 4 من قانون الإنتزاع، بمقولة أنّ الوكالة المنتزعة تمسّكت بأنّ محكمة البداية قضت بغرامة انتزاع مشطّة وأخذت بصفة اعتباطية بمقترح الخبراء المتدّيين مع الإقتصار على تعديل طفيف لمبلغ الغرامة في حين أنّ الإختبار لم يعتمد في التقدير على العناصر المحدّدة للغرامة العادلة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من الفصل 4 من قانون الإنتزاع المتمثلة في وجوب اعتماد قيمة العقار والإستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع والتّنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها، ذلك أنّ الخبراء اقتصروا على التبنّظير بعقود تفويت تتعلق جميعها بقطع صغيرة المساحة ومهيّأة كليّا تقع خارج منطقة الإنتزاع، إلّا أنّ محكمة الإستئناف قضت بإقرار الحكم الابتدائي إقرارا كليّا دون أيّ تعديل وتكون بذلك قد خالفت الفقرة الأولى من الفصل 4 المذكور.

ثانيا: هضم حقوق الدّفاع، بمقولة أنّ الوكالة المنتزعة أدلت في الطّور الإستئنافي بمؤيّدات لم يسبق تقديمها في الطّور الابتدائي تمثّلت في ثلاثة عقود وعد بيع تلتزم بموجبها بالتفويت للغير في مقاسم صالحة للبناء ومهيّأة أستخرجت من العقار المنتزاع يتبيّن من خلال الأثمان الواردة بها أنّ قيمة الأرض في تاريخ الإنتزاع وقبل ههيتها لا تتجاوز 18 دينارا للمتر المربع، وعقد بيع خطّي يتعلّق بالتفويت لها في عقارات بمنطقة الإنتزاع تابعة لملك الدولة الخاص بحساب 15 دينارا للمتر المربع الواحد، إلّا أنّ الحكم المطعون فيه تجاهل جميع هذه المؤيّدات وأحجم عن تناولها وتسبب استبعادها عند الإقتضاء وهو ما يشكّل هزما واضحا لحقوق الدّفاع.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإصلاح على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالتحكيم  
الإدارية كما تم تقييده وإخراجه بالنسبة للأحقة له وأخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009  
المؤرخ في 12 أوت 2009.

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع  
المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 26  
جوان 2010، وبما تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد > ع في تلاوة ملخص من تقريره  
الكتابي وحضر الأستاذ في حق زميله الأستاذ وتمسك.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 15 جويلية 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

#### - من جهة الشكّل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجل القانوني ممن له الصفة والمصلحة مستوفيا شروطه ومقوماته  
الشكلية فكان بذلك حريا بالقبول من هذه الناحية.

#### - من جهة الأصل :

- عن المظن الأول المأخوذ من مخالفة مقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 4 من قانون الإنتزاع:

حيث يعيب نائب المعقبة على محكمة الحكم المنتقد قضاءها بإقرار الحكم الابتدائي دون أيّ  
تعديل رغم تمسك المنتزعة بشطط الغرامة المحكوم بها ابتدائيا وتقديرها بصفة اعتباطية استنادا إلى تقرير  
الخبراء الذين لم يعتمدوا على العناصر المحددة للغرامة العادلة المنصوص عليها بالفقرة الأولى من الفصل 4  
من قانون الإنتزاع بل اقتصروا على التنظير بعقود تفويت تتعلق جميعها بقطع صغيرة المساحة ومهياة كليا  
تقع خارج منطقة الإنتزاع.

وحيث اقتضت الفقرة الأولى من الفصل الرابع من قانون الإنتزاع أنه "تحدد غرامة الإنتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع وبالتنظير بين تلك لغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها".

وحيث تضمّن تقرير الإختبار المأذون به من قضاة البداية أن العقار المنتزع يقع في المساحة الواقعة بين عين زغوان وحي الطيب المهيري وفي متوسط المساحة الفاصلة بين سيدي داود ومعرض الكرم وهو يمثّل القطعة عدد 69 المقتطعة من الرسم العقاري عدد 63591 تونس والتي تمسح 200 م م على الشياخ والتي هي عبارة عن أرض بيضاء وشاغرة شكلها مستطيل وهي من جملة الأراضي التي هي بصدد التهيئة.

وحيث قدر الخبراء المنتدبون قيمة العقار المنتزع بحساب 71,000 د للتر المتر الواحد وذلك بالإعتماد على التّنظير ببيوعات شملت عقارات كائنة بنفس المنطقة الكائن بها العقار المنتزع وتمّت في تواريخ متقاربة من تاريخ الإنتزاع ولم يبرز من تقرير الإختبار أنها تتعلّق بعقارات مهيّئة.

وحيث قضت محكمة البداية بتعديل المبلغ المقترح من الخبراء وذلك بالحطّ من ثمن المتر المتر الواحد إلى ما قدره 60,000 د.

وحيث أقرّت محكمة الحكم المطعون فيه ما انتهى إليه قضاة البداية واعتبرت أن تقدير قيمة المتر المربع الواحد من العقار المنتزع بـ 60,000 د يمثّل قيمة عادلة بالنظر لموقع العقار والأسعار الجارية بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها زمن صدور أمر الإنتزاع.

وحيث طالما أن محكمة الحكم المنتقد تولّت تقدير غرامة الإنتزاع المحكوم بها بالإستناد إلى موقع العقار وإلى الأسعار الجارية بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها زمن صدور أمر الإنتزاع فإنّ قضاءها يكون سليما من الناحية القانونية ولا ينطوي على مخالفة لأحكام الفقرة الأولى من الفصل الرابع من قانون الإنتزاع، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن.

### عن المطعن الثاني المأخوذ من هضم حقوق الدفاع:

حيث تمسّك نائب المعقّبة بأن منوّبته أدلت في الطّور الإستئنائي بمؤيّدات لم يسبق تقديمها في الطّور الابتدائي تمثّلت في ثلاثة عقود وعد بيع تلتزم بموجبها بالتفويت للغير في مقاسم صالحة للبناء ومهيّأة أستخرجت من العقار المنتزع يتبيّن من خلال الأثمان الواردة بها أنّ قيمة الأرض في تاريخ

الإنتزاع ونقل قمتها لا تتجاوز 18 ديناراً للمتر المربع، وعقد بيع حطّي يتعلّق بالتفويت لها في عقارات منسفة الإنتزاع تابعة لملك الدولة الخاص بحساب 15 ديناراً للمتر المربع الواحد. إلا أن الحكم المطعون فيه تجاهل جميع هذه المؤيّدات وأحجم عن تناولها وتسبب استبعادها عند الإقتضاء وهو ما يشكّل هضماً واضحاً لحقوق الإنتزاع.

وحيث يتبيّن من حيثيات الحكم المطعون فيه أن محكمة الإستئناف استندت لإقرار الغرامة المحكوم بها ابتدائياً بحساب 60,000د للمتر المربع الواحد إلى أنها قيمة عادلة بالنظر إلى موقع العقار والأسعار الجارية بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها زمن صدور أمر الإنتزاع وتكون بذلك قد راعت ما تضمّنته أوراق الملف من عناصر تقدير بما في ذلك المؤيّدات المدلى بها من نائب المعقبة لأوّل مرّة في الطّور الإستئنافي الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن كرفض التعقيب المائل أصلاً.

### ولهذه الأسباب

### قرّرت المحكمة:

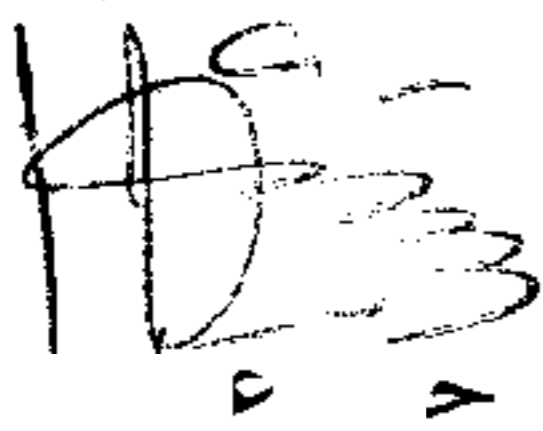
أوّلاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

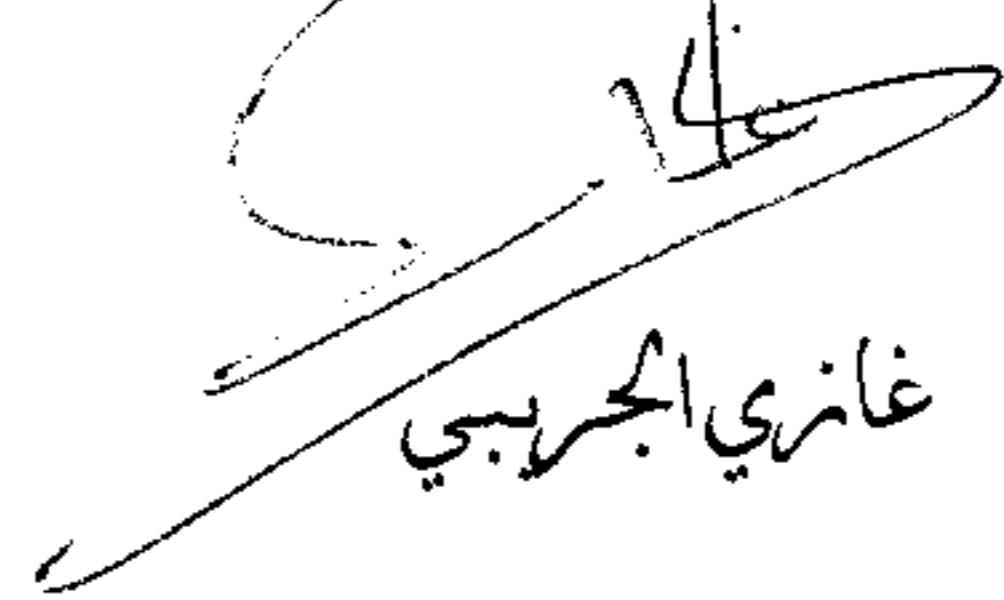
وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الثالثة برئاسة السيد غازي الجريبي الرئيس الأوّل للمحكمة الإداريّة وعضويّة المستشارين السيّد ف الم والسيدة ي ك

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2010 بحضور كاتبة الجلسة السيدة نبيلة مساعد.

المستشار المقرّر



الرئيس الأوّل



غازي الجريبي

الكاتب العام للمحكمة الإداريّة  
الإقتضاء: 