



قانون مصادق 2011

قرار تعقيبي

القضية عدد: 310695

تاريخ القرار: 20 ديسمبر 2010

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية

القرار الآتي بين:

المعقبة:

في شخص ممثلها القانوني، مقرها

نائبها الأستاذ

من جهة،

والمعقوب ضده: أ

ع ، عنوانه

نائبه الأستاذ

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ نيابة عن المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 14 أكتوبر 2009 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 310695 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 12 أفريل 2007 تحت عدد 25690 والقاضي "أولا، بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المستأنف مع تعديل نصه بالترفيف في مبلغ الغرامة المحكوم بها إلى ما قدره ستة وثلاثون ألف دينار (36.000,000 د)، ثانيا، بحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضدها كإلزامها بأن تؤدي للمستأنف مبلغ أربعمئة وخمسين دينارا (450,000 د) لقاء أتعاب تقاض و أجره محاماة غرامة معدلة من المحكمة عن هذا الطور".

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه كان على ملك المستأنف قطعة أرض تمسح 300 مترا مربعا موضوع الرسم العقاري عدد 60617 تونس كائنة بمشيخة عين زغوان وأنه بمقتضى الأمر عدد 1467 المؤرخ في 20 جوان 2000 تم انتزاعها لفائدة الوكالة العقارية للسكنى قصد تهيئة منطقة سكنية وقد عرضت الإدارة على المستأنف غرامة انتزاع تقدر ب 18 دينار للمتر المربع الواحد إلا أنه رفض عرضها باعتباره لا يتماشى في نظره مع القيمة الحقيقية للعقار وقام بقضية أمام المحكمة الابتدائية بتونس طالبا الحكم تحضيريا بانتداب ثلاثة خبراء مختصين يتوجهون على عين المكان لتقدير

غرامة الانتزاع ثم الحكم بإلزام المستأنف ضدها بأن تدفع له غرامة الانتزاع المقدرة من الخبراء مع مبلغ ستمائة دينار (600,000د) بعنوان تكاليف تقاض وأجرة محاماة ، فأصدرت المحكمة المذكورة الحكم عدد 27602 بتاريخ 2 فيفري 2005 والقاضي "بالإلزام المدعى عليها الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي مبلغ أربعة وعشرين ألف دينار (24.000,000 د) لقاء غرامة انتزاع منابه المشاع من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 60617 د تونس ومبلغ ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة معدلة وإبقاء المصاريف القانونية بما في ذلك الاختبار محمولة على المدعي". فاستأنفت الوكالة المنتزعة الحكم المذكور أمام الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية التي أصدرت الحكم موضوع الطعن المائل والمبين منطوقه بالطالع.

وبعد الإطلاع على مذكرة بيان أسباب الطعن المقدمة من الأستاذ نذير بن عمرو نائب المعقبة بتاريخ 3 ديسمبر 2009 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة بالاستناد إلى ما يلي:

المطعن الأول: خرق أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع: تعيب المعقبة على محكمة الحكم

المنتقد استنادها في تقدير غرامة الانتزاع إلى موقع العقار وقربه من المناطق الراقية في حين أن الفصل 4 المذكور ضبط المعايير الواجب اعتمادها والتي تتمثل في طبيعة العقار والاستعمال المعد له والأسعار المعمول بها بالنسبة لعقارات مماثلة، كما أن اللجوء إلى عقارات مماثلة لا يمكن أن يتم إلا بواسطة الاختبار ولا يمكن أن يستمد من العلم الشخصي للقاضي عملا بمبدأ الحياد، وعليه فإن المحكمة تكون قد أهملت المعايير التي سنّها المشرع عندما قدرّت قيمة العقار دون مراعاة طبيعته الفلاحية ووضع الشيوخ التي كان عليها والمصاريف التي بذلتها الوكالة في تهيئته.

المطعن الثاني: مخالفة أحكام الفصل 5 من قانون الانتزاع: تعيب المعقبة على محكمة الحكم

المنتقد خرقها للفصل 5 المشار إليه إذ أن الاعتماد على التصريحات الجبائية، وخلاف لما ذهب إليه محكمة الاستئناف هو معيار وجوبي لا اختياري يكون الخبراء ملزمون باعتماده وعلى المحكمة تذكيرهم بذلك إذا ما غفلوا عنه.

المطعن الثالث: خرق أحكام الفصول 8 و32 من قانون الانتزاع: تعيب المعقبة على الحكم المنتقد

خرقها للفصلين المذكورين ضرورة أنه ثبت من الملف أن المعقبة وجهت عروضها إلى المنتزع منه لكنه لم يرد عليها في الأجل القانوني وهو ما يوجب تحميله المصاريف القانونية.

المطعن الرابع: خرق أحكام الفصلين 66 و53 من قانون المحكمة الإدارية: تعيب المعقبة على محكمة الأصل سوء تطبيق الفصول المذكورة التي تقتضي بيان النصوص القانونية التي أسست عليها المحكمة موقفها إذ أن الحكم المنتقد قضى بالترفيغ في غرامة الانتزاع إلى مائة وعشرين ديناراً للمتر المربع الواحد دون الاعتماد على أي أساس قانوني.

وبعد الإطلاع على التقرير في الردّ على مذكرة التعقيب المقدم من الأستاذ نائب المعقّب ضده بتاريخ 16 جانفي 2010 والرّامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلاً بالاستناد إلى أن الحكم المنتقد كان سليم المبنى واقعا وقانونا وأن مستندات التعقيب لم تأت بما من شأنه أن يوهنه. وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية والمنقح والمتمم بالقوانين اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

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

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 11 ديسمبر 2010 وبها تلا المستشار المقرر السيد م الع ملخصاً من تقريره الكتابي وحضر الأستاذ في حق زميله الأستاذ وتمسك بمستندات التعقيب ولم يحضر الأستاذ وبلغه الاستدعاء.

وإثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 20 ديسمبر 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب في ميعاده القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة مستوفياً لجميع أركانه الشكلية الجوهرية لذلك فهو مقبول من هذه الناحية

عن المطعنين الأول والرابع المأخوذين من مخالفة الفصل 4 من قانون الانتزاع وخرق أحكام الفصلين 66 و53 من قانون المحكمة الإدارية لموحدة القول فيما:

حيث تعيب المعقبة على محكمة الحكم المنتقد استنادها في تقدير غرامة الانتزاع إلى موقع العقار وقربه من المناطق الراقية في حين أن الفصل 4 المذكور ضبط المعايير الواجب اعتمادها والتي تتمثل في طبيعة العقار والاستعمال المعدل له والأسعار المعمول بها بالنسبة لعقارات مماثلة، كما أن اللجوء إلى عقارات مماثلة لا يمكن أن يتم إلا بواسطة الاختبار ولا يمكن أن يستمد من العلم الشخصي للقاضي عملاً بمبدأ الحياد، وعليه فإن المحكمة تكون قد أهملت المعايير التي سنّها المشرع عندما قدرت قيمة العقار دون مراعاة طبيعته الفلاحية ووضع الشيوخ التي كان عليها والمصاريف التي بذلتها الوكالة في تهيئته. كما تعيب على المحكمة عدم بيان النصوص القانونية التي أسست عليها الدائرة حكمها إذ أن الحكم المنتقد قضى بالترفيح في غرامة الانتزاع إلى مائة وعشرين ديناراً للمتر المربع الواحد دون الاعتماد على أي أساس قانوني.

وحيث تقتضي الفقرة الأولى من الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع أن غرامة الانتزاع تحدد بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعته والاستعمال الفعلي المعدل له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة والواقعة بالمنطقة نفسها.

وحيث يتبين بالرجوع إلى مذكورات الملف أن تقرير الاختبار المأذون به من قضاة البداية تضمن تقدير قيمة المتر المربع الواحد من العقار المنتزع بما قدره 87 ديناراً إثر قيام الخبراء بتشخيص هذا العقار على أنه يتمثل في قطعة أرض شاغرة ذات مساحة تبلغ ثلاثمائة متر مربع (300 م) تقع بين طريق تونس المرسى وطريق قرطاج والطريق الجديدة بين معرض الكرم وطريق المرسى وغير بعيدة عن الطريق الرئيسية رقم 9 الرابطة بين تونس والمرسى، إلا أن محكمة البداية اعتمدت المعطيات الفنية الواردة بتقرير الاختبار وانتهت إلى تحديد قيمة المتر المربع إلى ما قدره 80 ديناراً.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن محكمة الاستئناف تولت الترفيع في غرامة الانتزاع المحكوم بها ابتدائياً إلى ما قدره ستة وثلاثون ألف دينار (36.000,000 د) وذلك بحساب مائة وعشرين ديناراً (120,000 د) د للمتر المربع الواحد معتبرة أن السعر الذي انتهت إليه محكمة البداية لا يرتقي إلى القيمة الحقيقية للأثمان المتداولة بالمنطقة في تاريخ الانتزاع.

وحيث ولئن كان تقدير غرامة الانتزاع يدخل في الصلاحيات التقديرية لقاضي الموضوع فإن استبعاد المحكمة لتقديرات الخبراء وقضاة البداية يجب أن يكون مؤسسا على عناصر ومعطيات لها أصل ثابت في الملف كما أن الغرامة التي يعتمدها القاضي يجب أن تكون مبررة ولا يعترىها خطأ فادح في التقدير.

وحيث وبالنظر إلى عناصر الملف وإلى ما جرى عليه فقه قضاء هذه المحكمة بالنسبة لعقارات مماثلة تم انتزاعها بموجب نفس أمر الانتزاع موضوع التداعي فإن محكمة الاستئناف التي تولت الترفيع في قيمة المتر المربع الواحد إلى ما قدره مائة وعشرين ديناراً (120,000 د) تكون قد ارتكبت خطأ فادحاً في التقدير الأمر الذي يتجه معه نقض الحكم المطعون فيه على هذا الأساس.

عن المطعن الثاني المتعلق بمخالفة أحكام الفصل 5 من قانون الانتزاع وتجاوز

السلطة:

حيث تعيب المعقبة على محكمة الحكم المنتقد خرقها للفصل 5 المشار إليه ضرورة أنه وخلافاً لما ذهبت إليه المحكمة فإن الاعتماد على التصريحات الجبائية هو معيار وجوبي لا اختياري يكون الخبراء ملزمون باعتماده وعلى المحكمة تذكيرهم بذلك إذا ما غفلوا عنه.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 5 من قانون الانتزاع أن " يؤخذ بالتقديرات المعتمدة كمرجع لضبط قيمة العقارات المنتزعة إذا كانت مطابقة للتصريحات التي يدلي بها المطالبون بالضرائب أو للتقييمات التي أصبحت نهائية بمقتضى القوانين الجبائية. وعلى الإدارات المالية أن تمد المنتزع والمحاكم المختصة والخبراء المعيّنين من قبل هذه المحاكم بكل الإرشادات المفيدة بشأن التصريحات أو التقييمات الجبائية المتعلقة بالمعاملات الواقع اعتبارها."

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على أن عدم لجوء الخبراء إلى الإدارات المالية وعدم سعيهم للحصول على التصريحات التي يدلي بها المطالبون بالضرائب لا يجعل أعمالهم معيبة من هذه الناحية. كما أن إثبات وجود مثل هذا التطابق يعتبر من المسائل الواقعية التي يعود عبء إثباتها إلى الجهة المنتزعة باعتبارها صاحبة المصلحة في ذلك ولا يمكن، خلافاً لما ذهبت إليه المعقبة، تحميل المحكمة المتعهددة مثل هذا العبء ضرورة أن ذلك يعدّ من قبيل تكوين الحجج للخصوم ويمس من حياد القاضي في النزاع.

وحيث طالما ثبت أن الجهة المنتزعة لم تدل أثناء نشر النزاع أمام قضاة الموضوع بالتصاريح الجبائية التي طالبت باعتمادهما في التقدير، فإن إعراض محكمة الحكم المنتقد عن الدفع الذي تمسكت به المعقبة أمامها في هذا الخصوص كان في طريقه من الناحيتين الواقعية والقانونية، ويتجه بالتالي رفض هذا المطعن.

عن المطعن الثالث المتعلق بخرق أحكام الفصلين 8 و32 من قانون الانتزاع:

حيث تعيب المعقبة على الحكم المنتقد خرقها للفصلين المذكورين ضرورة أنه ثبت من الملف أن المعقبة وجهت عروضها إلى المنتزع منه لكنه لم يردّ عليها في الأجل القانوني وهو ما يوجب تحميله المصاريف القانونية.

وحيث تقتضي أحكام الفقرة الأولى من الفصل 8 من قانون الانتزاع أنه " إذا لم يتولّ المنتزع في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ أمر الانتزاع تبليغ العروض المنصوص عليها بالفصلين الحادي والعشرين والثاني والعشرين من هذا القانون جاز للمنتزع منه ولكلّ مستحقّ أن يقوم بنفسه إثر ذلك بإجراءات التسوية القضائية الواردة بالفصول تسعة وعشرين إلى الواحد والثلاثين من هذا القانون".

وحيث تقتضي أحكام الفصل 32 من قانون الانتزاع أنه "إذا كان مبلغ الغرامة المعينة للعقار المراد انتزاعه أكثر من المبلغ الذي عرضته الإدارة المنتزعة وأقلّ ممّا طلبه المنتزع منه فإنّ المصاريف تعوّض في جميع الحالات بصورة يتحمّلها كل من الأطراف والمنتزع منهم على نسبة الفارق بين مبلغ الغرامة المعنية من جهة وبين ما وقع عرضه ووقع اقتراحه في الأجل المقرّر بالفصل الحادي والعشرين من هذا القانون من جهة أخرى. و كل مستحق للغرامة لم يعين المبلغ الذي يطلبه في الأجل القانوني يحكم عليه في جميع الصور بالمصاريف ولا يمكن في أية حالة من الحالات أن تتجاوز المصاريف القانونية التي يتحمّلها المنتزع منه مبلغ الغرامة الممنوحة له وما زاد على ذلك يتحمّله المنتزع".

وحيث ينصّ الفصل 21 من قانون الانتزاع على أنه " على المنتزع أن يعلم بعروضه المنتزع منه بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وأن ينذره بوجوب التعريف بقبوله لتلك العروض في أجل قدره ستون يوماً أو بطلباته في صورة الرفض. وعلى المنتزع كذلك أن يعلم المنتزع منه باقتراحاته الجديدة، وفي صورة رفض طلبات المستحقين الواجب الإعلام به خلال أجل قدره ثلاثون يوماً يرفع أحرص الطرفين الأمر إلى المحكمة الابتدائية المختصة".

وحيث وطالما لم تثبت المنتزعة تقيدها بالأجل القانوني لتوجيه العروض فإن التطبيق السليم للنصوص القانونية يقتضي تحميلها المصاريف القانونية وذلك بصرف النظر عن توجيه المنتزع منه لردّه على ذلك العرض من عدمه مما تكون معه محكمة الحكم المنتقد قد أحسنت تطبيق القانون واتجه لذلك رفض هذا المطعن.

ولم هذه الأسباب

قَدَرَت المحكمة:


أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل نقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى دائرة استئنافية أخرى بهذه المحكمة لتعيد النظر فيها.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقب ضده.


وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة برئاسة السيد غازي الجريبي الرئيس الأول للمحكمة الإدارية وعضوية المستشارين السيد هـ الـ والسيد = له

وتلي علنا بجلسة يوم 20 ديسمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة السيدة منى بوشلاغم.

المستشار المقرر


السيد
الغز

الرئيس الأول


غازي الجريبي

الكتبة العامة المحكمة الإدارية
إهداء: صباح الجريبي