

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 27140

تاريخ الحكم: 5 مارس 2011

## حكم استئنافي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الإستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي بين:

المستأنفة: بلدية  
في شخص ممثلها القانوني، مقرها  
، نائبيها الأستاذ ،  
الكائن مكتبه

من جهة،

والمستأنف ضده:  
مقره ،  
نائبه الأستاذ ،  
الكائن ،  
مكتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من نائب المستأنفة المذكورة أعلاه بتاريخ 21 جانفي 2009 والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 27140 طعنا في الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية تحت عدد 43616 بتاريخ 30 أكتوبر 2006 والقاضي ابتدائيا بإلزام المطلوبة في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي واحد وعشرين ألف ومائتين وخمسة وثمانون دينارا (21.285,000د) لقاء غرامة الانتزاع لشريط الأرض موضوع التداعي كتغريمها لفائدته بسبعمائة وخمسون دينارا (750,000د) لقاء أجره الاختبار وبثلاثة وعشرين دينارا و205 مليمات (23.205د) لقاء معلوم الاستدعاء وبثلاثمائة دينار (300.000د) لقاء أجره دفاع وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه بمقتضى الأمر عدد 331 لسنة 2002 المؤرخ في 14 فيفري 2002 انتزعت الدولة من أجل المصلحة العمومية لفائدة بلدية مجموعة عقارات لازمة لفتح القاصة رقم 5 في جزئها الرابط بين طريق المطار بمدينة ، ومن بينها الأرض الراجعة بالملكية للمستأنف ضده، فرجع قضية لدى المحكمة الابتدائية طالبا تقدير قيمتها النهائية، وتعهدت المحكمة الابتدائية بملف القضية وأصدرت فيها حكما المين منطوقه بالطالع والذي هو موضوع الاستئناف المائل.

وبعد الإطلاع على المذكرة في شرح مستندات الاستئناف المقدمة من نائب المستأنفة بتاريخ 24 فيفري 2009 والرامية إلى قبول الاستئناف شكلا وفي الأصل نقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء من جديد بغرامة انتزاع وفق عرض منوبته المضمن بتقاريرها وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده بالاستناد إلى ما يلي:

1/ مخالفة أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع بمقولة أن تقرير الاختبار سند الحكم المنتقد لم يعتمد عناصر التقدير المحددة صلب الفصل المذكور والمتعلقة بطبيعة العقار عند صدور أمر الانتزاع ذلك أن القطعة المنتزعة تقع ضمن مثال التهيئة العمرانية مما لا يجوز معه تقدير قيمتها بالاعتماد على قربها النسبي من المدينة دون التركيز على صبغتها الثابتة ودون اللجوء إلى أعمال التنظير اللازمة والمساعي المستوجبة قانونا للإطلاع على عقود بيع العقارات المجاورة والمماثلة لها في تاريخ أمر الانتزاع، فضلا عن أن الخبراء المنتدبين لم يطلعوا على آخر عقد نقل ملكية عقار التداعي والحال أنه يمثل عنصرا أساسيا.

2/ مخالفة أحكام الفقرة 2 من الفصل 32 من قانون الانتزاع، بمقولة أن المستأنف ضده لم يرد على عرض الإدارة في الأجل القانوني، مما يتجه معه تحميله المصاريف القانونية.

3/ مخالفة أحكام الفقرة 2 من الفصل 7 من قانون الانتزاع، بمقولة أن الخبراء المنتدبين لم يقدروا قيمة الجزء المتبقي من عقار المستأنف ضده وتعين بالتالي طرح القيمة المضافة للجزء غير المنتزع من غرامة الانتزاع، إضافة إلى أن محكمة البداية لم ترد على هذا الدفع إذ اقتصر على تلخيص مضمونه دون مناقشته.

وبعد الإطلاع على تقرير المستأنف ضده في الرد على مستندات الاستئناف المدلى به بتاريخ 7 مارس 2009 والمتضمن طلب قبول استئناف منوبه العرضي والرامي إلى

الترفيغ في الغرامة المحكوم بها إلى حدود اثنان وستون ألف دينار (62.000,000د) والإزام البلدية بأن تؤدي لمنوبه مبلغ خمسمائة دينار (500,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بالاستناد إلى أن الخبراء المتتدين لم يتولوا الأخذ بعين الاعتبار الأسعار الجاري بها العمل في تاريخ الانتزاع بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها، مخالفين من ثمة مقتضيات الفصل 4 من القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976، كما اعتمدوا على عقود بيع يرجع تاريخها لسنة 1998، وأن محكمة البداية تكون قد جانبت الصواب لما تبنت نتيجة الاختبار واستبعدت المؤيدات المقدمة من المستأنف ضده والمتعلقة بعقود تنظير شملت عقارات تقع بنفس المنطقة ومحاذية للعقار موضوع قضية الحال دون مناقشتها.

وبعد الإطلاع 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 كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية المنقح والمتمم بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 5 فيفري 2011، وبها تلا المستشار المقرر السيد سليم البريكي ملخصا لتقريره الكتابي، ولم يحضر الأستاذ نائب المستشارنة وبلغه الاستدعاء، وحضرت الأستاذة في حق زميلها الأستاذ وتمسكت.

وإثر ذلك، حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 5 مارس 2011.

## وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

### من جهة الشكل:

حيث قدّم الاستئناف الأصلي والعرضي مَن له الصفة والمصلحة وفي الآجال القانونية واستوفيا بذلك جميع مقوماتهما الشكلية، لذا فقد تعيّن قبولهما من هذه الناحية.

### من جهة الأصل:

#### - بخصوص الإستئناف الأصلي والعرضي معا:

#### عن المستند المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع:

حيث طلب نائب المستشارفة الحط من الغرامة المحكوم بها إلى حدود عرض الإدارة بالاستناد إلى أن تقرير الاختبار سند الحكم المنتقد لم يعتمد عناصر التقدير المحددة صلب الفصل 4 المذكور والمتعلقة بطبيعة العقار المنتزع الواقع ضمن مثال التهيئة العمرانية، مما لا يجوز معه تقدير قيمة الأرض المنتزعة بالاعتماد على قربها النسبي من المدينة دون التركيز على صبغتها الثابتة ودون اللجوء إلى أعمال التنظير اللازمة والمساعي المستوجبة قانونا للإطلاع على عقود بيع العقارات المجاورة والمماثلة لها في تاريخ أمر الانتزاع، إضافة إلى مخالفة الاختبار للفقرة الثانية من الفصل المذكور باعتبار أن الخبراء المنتدبين لم يذكروا أنهم اطلعوا على آخر عقد نقل ملكية عقار التداعي.

وحيث طلب نائب المستشارفة ضده في المقابل الترفيع في الغرامة المحكوم بها إلى ما قدره اثنان وستون ألف دينار (62.000,000د) بالاستناد إلى أن الخبراء المنتدبين لم يأخذوا بعين الاعتبار الأسعار الجاري بها العمل في تاريخ الانتزاع بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها، مخالفين بذلك مقتضيات الفصل 4 من قانون الانتزاع، كما اعتمدوا على عقود بيع يرجع تاريخها لسنة 1998، وأن محكمة البداية تكون قد جانبت الصواب لما تبنت نتيجة الاختبار واستبعدت من ثمة المؤيدات المقدمة من المستشارفة ضده والمتعلقة بعقارات تقع بنفس المنطقة ومحاذية للعقار موضوع قضية الحال دون مناقشتها.

وحيث وبالرجوع إلى الاختبار سند الحكم المستأنف، يتبين أنه خلص إلى أن الشريط المنتزع يتمثل في جزء من قطعة أرض مشجرة بعود الرقيق صالحة للبناء موضوع الرسم العقاري عدد 3621 تمسح 177,375 مترا مربعا وهي مستطيلة الشكل كائنة في جزءها الرابط بين طريقي المطار بالميل 1.5

وتقع بالمنطقة ذات الرمز (U.B) من مثال التهيئة العمرانية التي يرخص فيها بناء عمارات أو محلات سكنى منفردة، وانتهوا إلى تقدير قيمة المتر المربع الواحد بمائة وعشرين دينارا (120,000د) بالاعتماد على الأبحاث التي قاموا بها والمعلومات التي تحصلوا عليها من أهل الاختصاص وأسعار العقارات المماثلة بالمنطقة بتاريخ نشر أمر الانتزاع.

وحيث نصت أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع على أن "تحدد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعته والاستعمال المعدل له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها".

وحيث تبين بالرجوع إلى الاختبار سند الحكم المنتقد أن الخبراء خلصوا إلى أن الشريط المنتزع يتمثل في جزء من قطعة أرض مشجرة بعود الرقيق صالحة للبناء، موضوع الرسم العقاري عدد 3621 تمسح 177,375 مترا مربعا قبل انتزاعها وهي تقع بالمنطقة ذات الرمز (UB) من مثال التهيئة العمرانية التي يرخص فيها بناء عمارات أو محلات سكنى منفردة، وقدروا قيمة المتر المربع الواحد بمائة وعشرين دينارا (120,000د) بالاعتماد على الأبحاث التي قاموا بها والمعلومات التي تحصلوا عليها من أهل الاختصاص وأسعار العقارات المماثلة بالمنطقة في تاريخ نشر أمر الانتزاع.

وحيث لئن ثبت أن أعمال الخبراء لم تكن مطابقة تماما لأحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع إذ لم يعتمدوا طريقة التنظير بأراضي مماثلة ولم يستعينوا بعقود بيع شملت عقارات مجاورة كائنة بنفس المنطقة وتم إبرامها في نفس الفترة الزمنية التي صدر خلالها أمر الانتزاع واكتفوا بالاعتماد على الأثمان المتداولة زمن الانتزاع، فإن هذه النقائص لا تنال من شرعية الحكم المستأنف باعتبار أن الاختبار هو مجرد وسيلة استقرائية تستنير بها المحكمة وهي خاضعة لاجتهادها ولها أن تقدر الغرامة بالاستناد إلى ما يتضمنه من معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار المنتزع ومعاينته.



وحيث وبناء على ما سبق ذكره، وفي ضوء ما توفّر بتقرير الاختبار من معطيات موضوعية تتعلق بتشخيص أرض التذاعي وتحديد موقعا وحدًا ومساحة، وقياسا كذلك مع ما انتهت إليه هذه المحكمة بخصوص عقارات واقعة بنفس المنطقة وتم انتزاعا لنفس الغرض بمقتضى نفس أمر الانتزاع، ترى هذه المحكمة أن تقدير الخبراء لقيمة العقار المنتزع على أساس مائة وعشرين ديناراً للمتر المربع الواحد (120,000د) كان في طريقه واتجه على هذا الأساس إقراره من هذه الناحية.

### عن المستند المأخوذ من مخالفة أحكام الفقرة 2 من الفصل 32 من قانون الانتزاع:

حيث تمسكت المستأنفة بمخالفة محكمة البداية لأحكام الفصل 32 من قانون الانتزاع بمقولة أنها حملتها المصاريف القانونية، والحال أن المنتزع منهم لم يتولوا الرد على عرض الإدارة في الأجل القانوني.

وحيث اقتضى الفصل 8 من قانون الانتزاع أنه إذا لم يتولّ المنتزع في غضون ثلاثة أشهر من تاريخ أمر الانتزاع تبليغ العروض المنصوص عليها بالفصلين 21 و22 من هذا القانون، جاز للمنتزع منه ولكلّ مستحقّ أن يقوم بنفسه إثر ذلك بإجراءات التسوية القضائية الواردة بالفصول من 29 إلى 31 من هذا القانون.

وحيث لا وجود بالملف لما يفيد أن الإدارة تولّت تقديم عروضها للمنتزع منهم، وهو ما يحول دون تثبت المحكمة من أن تقديم العرض كان في غضون الأجل المستوجب قانوناً حتى تحمّل المصاريف القانونية عند الاقتضاء على المستأنف ضدهم لعدم تقديم العرض المعاكس، الأمر الذي تكون معه محكمة البداية على صواب لما حملت المستأنفة المصاريف القانونية واتجه تبعاً لذلك إقرار حكمها من هذه الناحية.

### عن المستند مخالفة أحكام الفقرة 2 من الفصل 7 من قانون الانتزاع:

حيث يعيب نائب المستأنفة على محكمة البداية اعتمادها ما جاء بتقرير الاختبار، والحال أن الخبراء المنتدبين لم يقدروا قيمة الجزء المتبقي من عقار المستأنف ضده ضرورة أن الانتزاع تسلط على جزء من العقار، مما يتعين معه طرح القيمة المضافة للجزء غير المنتزع من غرامة الانتزاع، إضافة إلى أن محكمة البداية لم ترد على هذا الدفع إذ اقتضت على تلخيص مضمونه دون مناقشته.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 7 المذكور أنه "في صورة الانتزاع الجزئي، فإنّ الغرامة الناشئة عن النقص الحاصل في قيمة ما تبقى من العقار يجب أن تضبط بصفة خاصة وأن تكون معللة.

وعلاوة على ذلك، فإنّ تحديد مقدار غرامة الانتزاع يراعى فيه عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن إنجاز الأشغال المزمع القيام بها وكذلك عن المصاريف التي قد تتطلبها الأشغال الواجب القيام بها من طرف المنتزع لجعل العقار مستوفيا للقواعد الصحية. وكل من هذين العنصرين يحدد بمبلغ يخصم من قيمة العقار. ولا تدفع الغرامة إلا إذا كانت الزيادة في القيمة الناتجة أو التي تنتج عن الشغل العمومي المزمع إنجازها أقل من الضرر الحاصل من الانتزاع".

وحيث بالرجوع إلى أوراق الملف، يتبين أنّ الجزء المنتزع يتمثل في مساحة قدرها 177,375 مترا مربعا من مجموع 832 مترا مربعا راجعة بالملكية للمستأنف ضده، غير أنّ الخبراء لم يبينوا مدى تأثير هذا الانتزاع على الجزء المتبقي من العقار ومدى مساهمته في الزيادة في قيمته أو الحط منها، كما لم يتعرض إلى ما تحويه قطعة الأرض من غراسات ومدى تعلق المبلغ المقترح بالأرض المنتزعة فقط، أو يضاف لها ما تحويه من غراسات.

وحيث لم يسع نائب المستأنفة بمناسبة الاستئناف المائل إلى بيان مدى توفر شروط الفصل 7 المذكور للمطالبة بخصم قيمة الزيادة للجزء المتبقي من العقار بسبب انتزاع الجزء الآخر، سيما وأنّ الفصل المذكور استوجب أن تكون "الزيادة في القيمة الناتجة أو التي تنتج عن الشغل العمومي المزمع إنجازها أقل من الضرر الحاصل من الانتزاع".

وحيث يتجه والحال ما ذكر رفض هذا المستند أيضا كرفض الاستئناف برمته.

### ولهذه الأسباب

### قضت المحكمة:

أولاً: بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا ورفضهما أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المطعون فيه وإجراء العمل به.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الثالثة برئاسة السيد زهير بن تنفوس  
وعضوية المستشارين السيدة ألفة القيراس والسيد محمد الخزامي .

وتلّي علنا بجلّسة يوم 5 مارس 2011 بحضور كاتبة الجلّسة السيدة  
سميرة الجامعي .

المستشار المقرّر

(الخزامي)

سليم البريكي

رئيس الدائرة

(تنفوس)

زهير بن تنفوس

الكاتب العام  
إبراهيم يحيى