



حكم استئنافي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الإستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي بين:



المستأنف: الوكالة

في شخص ممثلها القانوني، مقرها

22 ديسمبر 2011

، نائبها الأستاذ

الكائن مكتبه

من جهة،

والمستأنف ضدهما: -

، مقره

نائبه الأستاذ

الكائن مكتبه

، مقره

من جهة أخرى.

نيابة عن

بعد الإطلاع على المطلب المقدم من الأستاذ

بتاريخ 28 أكتوبر

المستأنف ضده المذكور أعلاه

2009 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 27651 والرامي إلى إعادة نشر ملف القضية

الإستئنافية المرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 22922 والصادر فيها الحكم الإستئنافي

بتاريخ 5 جانفي 2005 تبعا للقرار التعقيبي الصادر عن الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة

الإدارية في القضية عدد 37435 بتاريخ 22 أكتوبر 2007 والقاضي بما يلي:

أولا: قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية

لإحدى الدوائر الإستئنافية بالمحكمة الإدارية لتعيد النظر فيها بهيئة حكمية جديدة.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقب ضدهما.

وبعد الإطلاع على الوقائع التي أدت إلى انعقاد النزاع والتي مفادها أنه استقر على ملك المستأنف ضدّهما على الشياخ أنصافاً بينهما العقار المسّمي "البراني 1" موضوع الرسم العقاري عدد 13103 والمتكون من القطعة عدد 132 من المثال المتعلق بالرسم المذكور والذي تقرّر انتزاعه في حدود مساحة تقدّر بخمسة آلاف وثلاثمائة وخمسة وأربعين متراً مربعاً (5345 م م) من مجموع مساحته البالغة خمسة آلاف وسبعمائة ومتر مربع واحد (5701 م م). بمقتضى الأمر عدد 624 لسنة 1992 المؤرخ في 23 مارس 1992 والمتعلق بانتزاع عدّة قطع أرض كائنة

لفائدة الوكالة قصد تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات، واستصدرت الوكالة المنتزعة حكماً استعجالياً بتاريخ 28 جويلية 1992 يقضي بتحويلها بالعقار المنتزع بعد تأمين غرامة وقتية قدرها واحد وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثمانون ديناراً (21.380,000 د) بالخزينة العامة للبلاد التونسية على ذمّة كل واحد من المالكين، فاعتراضاً على ذلك وتقدماً بقضية قصد الحصول على غرامة الانتزاع النهائية لدى المحكمة الابتدائية بسوسة التي تعهدت بالقضية وأصدرت فيها الحكم عدد 21086 بتاريخ 12 جوان 1995 والقاضي ابتدائياً بإلزام المطلوبة بأن تؤدي للمدّعين أربعة وستين ألفاً ومائة وأربعين ديناراً (64.140,000 د) قيمة الأرض المنتزعة وبتغريم المطلوبة لفائدتهما بمائة دينار عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وبحمل المصاريف القانونية عليها ومنها أربعمائة وخمسون ديناراً (450,000 د) لقاء أجرة الاختبار، فاستأنفته الوكالة وتعهدت الدائرة الإستئنافية الثانية بملف القضية المراد إعادة نشرها وقضت:

أولاً: بسقوط الاستئناف.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنفة وإلزامها بأن تؤدي للمستأنف ضدّه الأوّل مبلغ ثلاثمائة وخمسين ديناراً (350,000 د) لقاء أجرة المحاماة غرامة معدّلة من المحكمة.

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 مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 أبريل 2011، وبما تلا المستشار المقرر السيد أحمد سهيل الراعي ملخصاً من تقريره الكتابي، ولم يحضر ممثل الوكالة العقارية للسكنى ولا نائبها الأستاذ وبلغهما الاستدعاء، وحضر الأستاذ في حق

زميله الأستاذ
نائب المستشار ضده الأول وتمسك، ولم يحضر
المستأنف ضده الثاني.

وإثر ذلك، حازت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 28 ماي 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب إعادة النشر ممن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع صيغه الشكلية، لذا فقد اتجه قبوله من هذه الناحية.

وحيث تضمنت الفقرة الأولى من الفصل 76 مكرّر من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية أن الدوائر التعقيبىة "تنظر في مطالب التعقيب وفق القواعد المقررة بهذا القانون بالنسبة إلى الجلسة العامة".

وحيث اقتضى الفصل 73 من نفس القانون أن "تنظر الجلسة العامة في موضوع الطعن وتقرّر قبوله أو رفضه وفي صورة القبول تقرّر نقض الحكم كلياً أو جزئياً وتحيل القضية إلى حاكم الأصل ليعاد النظر فيها بهيئة حكومية جديدة.

ويمكن للجلسة العامة أن تحيل القضية إلى هيئة قضائية أخرى مساوية في الدرجة مع الهيئة التي أصدرت الحكم الواقع نقضه.

ويتولّى أحرص الأطراف إعادة نشر القضية لدى محكمة الإحالة التي تتولّى النظر فيها حسب الإجراءات المتبعة لديها".

وحيث يؤخذ من الأحكام السالف بيانها أن النّقص يمكن محكمة الإحالة من استعادة سلطاتها بمناسبة تعهدها بالنظر في المنازعة بما يفرض عليها الخوض في سائر

الطلبات والمستندات المثارة أمام المحكمة المصدرة للحكم الواقع بفضه أو تلك الموجهة إليها باعتبارها محكمة إحالة، عدا ما تم رفضه في الطور التعقيبي ولم يكن سببا في النقص وأحرز على قوة اتصال القضاء.

وحيث انحصر النزاع أمام الدائرة التعقيبية في حدود التثبيت من وجهة قضاء الدائرة الإستئنافية بسقوط الاستئناف على أساس الإخلال بمقتضيات الفصل 61 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية دون التطرق إلى موضوع القضية عدد 22922 لعدم استيفاء الطعن لموجباته الشكلية وتعين لذلك الفصل فيه على ضوء ما توفر بأوراق الملف الأصلي من مستندات ومؤيدات.

من جهة الأصل:

- عن المستند المأخوذ من تحريف الوقائع:

حيث يعيب نائب المستشارفة على محكمة البداية عدم مراعاة الصبغة الفلاحية للعقار المتزاع واحتساب القيمة المضافة الناشئة عن الأشغال المبررة للانتزاع، والحال أن التجهيزات المتواجدة بالمنطقة الكائن بها العقار المتزاع كانت لاحقة لنشر أمر الانتزاع.

وحيث أن ما تذرعه به نائب المستشارفة من أن تقدير الخبراء لقيمة العقار المتزاع تأسس على القيمة المضافة التي اكتسبها العقار محل النزاع بعد انتزاعه دون مراعاة صبغته الفلاحية، كان مجردا ومفتقرا لما يؤيده طالما أن تقرير الاختبار كان واضحا في الدلالة على اعتماد تاريخ صدور أمر الانتزاع كتاريخ مرجعي في ضبط الغرامة المحكوم بها بقطع النظر عن المنافع المنجرة عن الأغراض المتزاع من أجلها.

وحيث يكون المستند المائل تبعا لذلك مفتقرا لما يؤسسه وتعين لذلك رفضه.

- عن المستند المتعلق بالنقائص التي شابت تقرير الاختبار:

حيث يعيب نائب المستشارفة على محكمة البداية استنادها إلى خلاصة أعمال الخبراء المتدينين بالرغم من افتقارها إلى عناصر التنظير وإلى المعطيات الفنية الضرورية من جهة مراعاة المصاريف المستوجبة لتهيئة العقار المتزاع وطبيعة تخصيصه للتجهيزات الأساسية والمساحات الخضراء.

بمست

وحيث تقتضى الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمرية أن تتحدد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها....".

وحيث أنّ الضعف العالق بتقرير الاختبار من جهة افتقاره إلى عنصر التنظير ببيوعات تتعلق بعقارات مجاورة تزامن إبرامها مع تاريخ صدور أمر الانتزاع ليس من شأنه أن يوهن النتيجة التي خلص إليها طالما توفّق الخبراء في الإتيان على العناصر الضرورية لتشخيص العقار وتحديد موقعه داخل المنطقة البلدية على مقربة من مناطق العمران وبيان خصائصه باعتبار شموله بمثال التهيئة العمرانية وصلوحيته للبناء وامتداد المرافق العمومية الأساسية إليه من ماء وكهرباء وتطهير.

وحيث من جانب آخر، فإنّ مصاريف التهيئة وطبيعة تخصيص العقار المنتزع لا تندرج ضمن العناصر المعتبرة لتقدير العقارات المنتزعة على معنى الفصل 4 سالف الذكر، وأساس ذلك أنّ تحقيق المصلحة العمومية المنتزع من أجلها لا يمكن أن يكون مدعاة لإثقال كاهل المنتزع منه بما يتعارض مع مبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية.

وحيث والحال ما تقدم بيانه، يكون المستند المائل مفتقرا لما يؤيده وتعين لذلك رفضه.

- عن المستند المتعلق بالشطط في التقدير:

حيث تمسّك نائب المستشارية بأنّ الغرامات المحكوم بها لا تتناسب مع قيمة المتر المربع الواحد من العقار المنتزع طالبا الحط منها إلى ما قدره ثمانية عشر ألف وسبعمائة وسبعة دنانير ومليمات 500 (18.707,500د) أي بحسب سبعة دنانير (7,000د) للمتر المربع الواحد كحدّ أقصى بالنسبة للعقارات المماثلة في تاريخ صدور أمر الانتزاع، وأنه قد سبق إبرام عقود بيع بالمرضاة تخص عقارات مجاورة تم انتزاعها بموجب نفس أمر الانتزاع كما سبق للمحكمة الإدارية تقدير قيمة المتر المربع الواحد بتسعة دنانير (9,000د) بنفس المنطقة، مشيرا إلى أنه بمقتضى العقد المبرم في 11 جويلية 1998 اتفق المستشار ضدّه الثاني مع منوبته على إحالة المنايات الراجعة إليه لفائدتها بالتراضي.

وحيث أن ما تمسك به نائب المستأنفة من طلب الرجوع إلى عقود البيع بالتراضي لتقدير غرامة الانتزاع لا يستقيم واقعا وقانونا عملا بمبدأ الرضاية الذي يحول دون إلزام المتزاع منه بالقبول بما رضي به غيره.

وحيث علاوة على ذلك، لا وجه للاعتداد بالحكم الذي أشار نائب المستأنفة إلى صدوره والذي قدّرت المحكمة من خلاله قيمة المتر المربع الواحد من عقار مجاور لعقار النزاع بتسعة دينارات (9,000د) طالما أنه لم يتضمن أي إشارة إلى قيمة العقار ولا ما يفيد تطابق خصائصه مع خصائص عقار النزاع.

وحيث في المقابل، فإنّ ما تمسك به نائب المستأنفة من أنّ النزاع أصبح منحصرًا بين منوبته والمستأنف ضده الأوّل دون سواه بعد اتفاق المستأنف ضده الثاني مع منوبته بمقتضى العقد المبرم في 11 جويلية 1998 على إحالة المنابات الراجعة إليه لفائدتها بالتراضي، كان قائما على ما له أصل ثابت في الملف وتعين لذلك مراعاته واستخلاص النتائج القانونية المترتبة عنه وذلك بنقض الحكم الابتدائي المستأنف في خصوص ما قضى به من غرامة الانتزاع لفائدة هذا الأخير.

- عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب نائب المستأنف ضده الأوّل القضاء بتغريم المستأنفة بمبلغ خمسمائة دينار (500,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وحيث ترى المحكمة الاستجابة إلى هذا المطلب بالنظر إلى ما تكبده من أتعاب تقاض وأجرة محاماة عن الطور المائل وذلك في حدود المبلغ المطلوب.

ولهذه الأسباب

قضت المحكمة:

أولا: بقبول الاستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم الابتدائي المطعون فيه جزئيا فيما قضى به من غرامة انتزاع لفائدة والقضاء من جديد بنحتم القضية لانعدام ما يستوجب النظر فيها بخصوصه وبإلزام المستأنف بأن يؤدي للمستأنف ضده مبلغ اثنين وثلاثين ألفا وسبعين دينارا (32.070,000د) قيمة مناباته المنتزعة وإقراره فيما زاد على ذلك.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنفة وإلزامها بأن تؤدي للمستأنف ضده

مبلغ خمسمائة دينار (500,000د) لقاء أتعاب تقاض

وأجرة محاماة عن هذا الطور.

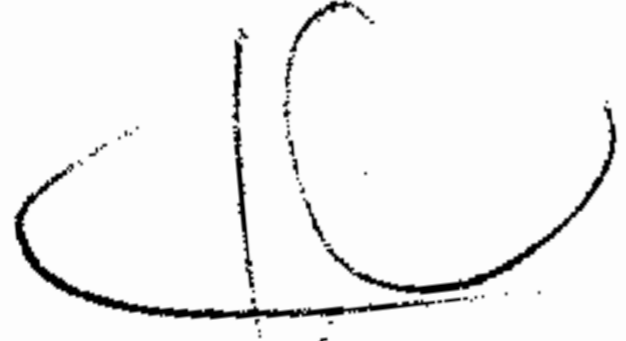
وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإستئنافية الثالثة برئاسة السيد زهير بن تنفوس

وعضوية المستشارين السيد سليم البريكي والسيدة ألفة القيراس.

وتلي علنا بجلسة يوم 28 ماي 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة

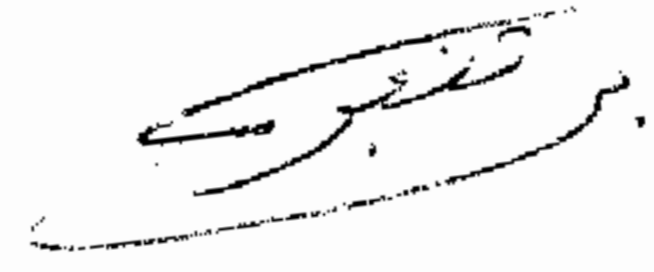
سميرة الجامعي.

المستشار المقرر

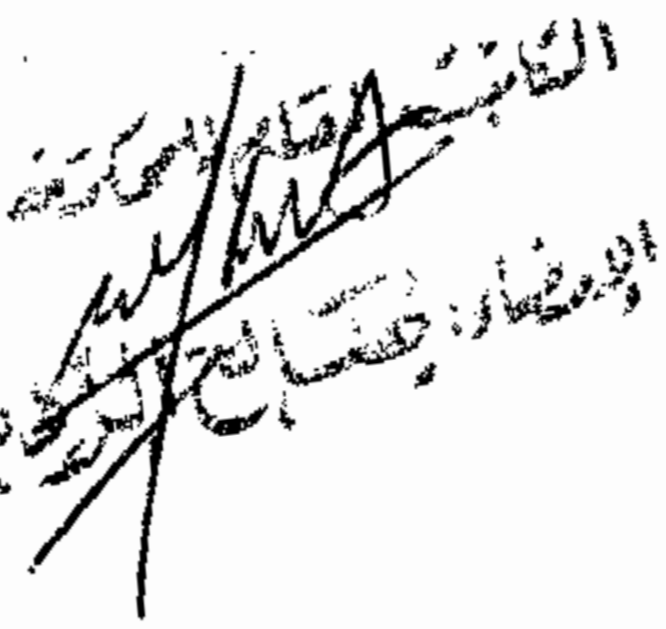


أحمد سهيل الراعي

رئيس الدائرة



زهير بن تنفوس

الكاتب العام
الإمضاء: 
الإمضاء: 