



القضية عدد : 28085

الحكم استئنافي

تاريخ الحكم : 30 جوان 2011

باسم الشعب التونسي

أصدرت المحكمة الإدارية الرابعة بالمعكمة الإدارية

الحكم الآتي بين :

المستأنف : المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقرة

من جهة ،

محل مخارمهم

والمستأنف ضدهم : ورثة المرحوم

بمكتب محاميه الأستاذ ، الكائز

من جهة أخرى .

بعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من المستأنف المذكور أعلاه المرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 14 جوان 2010 تحت عدد 28085 طعنا في الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 10 فيفري 2010 تحت عدد 19901 القاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي الأول ستين ألفا وأربعة وعشرين دينارا و500 من المليمات ولكل واحد من المدعيتين الثانية والثالثة ثلاثين ألفا واثنى عشر دينارا و250 من المليمات لقاء مناهم من غرامة الانتزاع مع حفظ حقه في استخلاص مبلغ الغرامة الوقتية الذي تم سحبه من المدعي الأول على الحساب من المبلغ المحكوم به لهذا الأخير كإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعين جميعا ثلاثمائة دينار عن أجره المحاماة وأتعاب التقاضي وتسعمائة دينار أجره الاختبار وحمل المصاريف القانونية عليه .

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيده وقائعه أنه بمقتضى الأمر عدد 2136 المؤرخ في 15 أكتوبر 1993 تم انتزاع قطعة الأرض عدد 30 موضوع الرسم العقاري عدد 37783 الراجعة بالملكية لمررت المستأنف ضدهم وأن الإدارة المنتزعة تولت التحوز بالعقار إثر تأمين الغرامة الوقتية بالخزينة العامة للبلاد التونسية على ذمة المستحقين ، فتقدموا بقضية لدى المحكمة الابتدائية بناء على أن قيمة الأرض تفوق 100 ألف دينار طالبين القضاء لفائدتهم بالمبلغ المذكور لقاء غرامة الانتزاع واحتياطيا الإذن بتعيين خبير لتشخيص القطعة المتترحا وتقدير الغرامة وصدر الحكم الابتدائي المبين منطوقه بالطالع والذي هو محل الاستئناف المائل .

وبعد الاطلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المقدمة من المسأنف بتاريخ 14 جويلية 2010 الرامية إلى قبول الاستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه والقضاء من جديد بتعديل الغرامة المحكوم بها وذلك بالخط منها إلى حدود عرض الإدارة بالاستناد إلى ما يلي :

أولا - مخالفة الأحكام المتعلقة بالصّحح : خلافا لما انتهى إليه قضاء محكمة البداية فإنه يتبين من عقد تسديد الغرامة أنّ الأمر يتعلق بغرامة نهائية تغطي الأطراف عن اللجوء إلى القضاء وأنّ المسأنف ضده الأول لم يكتف بإعلان قبوله بمبلغ الغرامة النهائية المعروضة عليه بل قام بسحب مبلغها وهو بمثابة التنازل عن مقاضاة الإدارة ذلك أنّ التقاضي تعدّد سعيًا إلى نقض ما تمّ من جهته وهو أمر مردود عليه عملا بالقاعدة الواردة بالفصل 547 من مجلة الالتزامات والعقود وبأحكام الفصلين 1458 و1467 من المجلة المذكورة .

ثانيا - مخالفة أحكام الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية : إنّ قضاء محكمة البداية بإلزام الإدارة بالأداء لفائدة المدعين جاء مخالفا لأحكام الفصل 123 من المجلة المذكورة ذلك أنّ من بين مستحقي غرامة الانتزاع من لم يكونوا طرفا في هذه القضية على غرار المنتزع منه المدعو ، وكان على محكمة الدرجة الأولى الإشارة إلى أنّ ما تمّ الحكم به يشمل جميع المستحقين في العقارين المنتزعين وأنّ ما تمّ سحبه يخضع من مبلغ الغرامة النهائية .

ثالثا - خرق أحكام الفصل الرابع من قانون الانتزاع :

- بخصوص الاختبار : إنّ استناد الحكم المنتقد إلى الاختبار المأذون به قضائيا بجانب للصراب ذلك أنّه لم يتعرّض إلى خاصيات العقار في تاريخ نشر أمر الانتزاع .

- بخصوص عدم مراعاة طبيعة العقار : إنّ منطقة تواجد عقار النزاع لم تواكب التطور العمراني الذي شهدته وهي جهة قابلة للفيضانات نظرا لقربها من وادي وأنّ الأرض المنتزعة ذات طابع فلاحي في تاريخ صدور أمر الانتزاع وبذلك فإنّ التقدير يجب أن يكون بالهكتار لا بالمتّر المربع .

- غياب عنصر التنظير : لقد أغف الخبراء عناصر التقدير الواردة بقانون الانتزاع وخاصة ما اتصل منها بالبيوعات المتزامنة لعقارات كائنة بنفس المنطقة وبالأسعار الجاري بها العمل في تلك المنطقة . كما لم يبينوا اتّفاق تلك الأسعار على العقار المنتزع وفق نماذج من عقود بيع لعقارات مماثلة والحال أنّ الإدارة دفعت بانعقاد بيوعات لعقارات لها نفس الصبغة ومجاورة لعقار النزاع مما يجعل مقدار الغرامة لا يتعدّى 921, 509 د للهكتار الواحد وهو تقدير دون عرض الإدارة الموافق لـ 18.000, 000 د للهكتار الواحد أي 1,800 د للمتر المربع الواحد .

رابعا - بخصوص مخالفة أحكام الفقرة 2 من الفصل الرابع من القانون عدد 85 لسنة 1976 : لم يولّ الخبراء التعرض لاطلاعهم على آخر عقد نقل ملكية العقارين المنتزعين عند تحديد قيمة غرامة الانتزاع فضلا عن شطط الغرامة خاصة وأنّ القضاء دأب على اعتبار أنّ رأي الخبير لا يقيد المحكمة .

وبعد الاطلاع على تقرير محامي المستأنف ضدّهم الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 17 جويلية 2010 الرامي إلى إقرار الحكم المستأنف وإجراء العمل به وقبول الاستئناف العرضي شكلا وأصلا وإلزام المستأنف بأن يؤدي لمنوّيه ألف دينار (1.000,000 د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه بالإستناد إلى ما يلي :

أولا - بخصوص مخالفة مقتضيات الصلح : إن ما اعتبرته محكمة البداية بخصوص الوصل المثبت لتسلّم مبلغ الغرامة الوقتية من المدعو لا يمكن أن يشكل بيّنة على الإستخلاص النهائي كما لا مجال لتطبيق الفصلين 547 و548 من مجلة الالتزامات والعقود طالما أن الكتب المقدّم من الإدارة تعلق بالغرامة الوقتية فحسب ولا يقوم مقام الحجّة على تنازله عن حقّه في المطالبة قضائيا بالغرامة النهائية . وآته لا يجوز اعتماد الفصل 1458 من المجلة المذكورة طالما أن الوصل المذكور لا يمثّل عقد صلح وإتّما وصل خلاص في الغرامة الوقتية التي كانت محلّ النزاع بين الطرفين في نطاق الحكم الاستعجالي الصادر بتاريخ 9 أوت 1994 تحت عدد 5374 القاضي بتأمين مبلغ الغرامة الوقتية على ذمّة المستحقين . ومن جهة أخرى وخلافا لما تمسّك به المستأنف فإن قيام المنوّين كان في حدود مناباتهم في العقار المنتزع وأنّ عدم شمول الدعوى لهم جميعا لا يعيها طالما أن النزاع قابل للقسمة .

ثانيا - بخصوص حرق أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع : لقد انتهى الحكم المطعون فيه إلى سلامة أعمال الخبراء كما تأكّد للمحكمة أنّه لم تثبت من نسخة الرسم العقاري ولا من أوراق الملف عدم استيفاء الاختبار للشروط المبيّنة بالفصل الرابع من قانون الانتزاع .

وبعد الاطلاع 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 وعلى جميع النصوص التي تمته أو نقّحته وخاصة منها 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 .

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 23 جوان 2011 وبها تلت المستشارة المقررة السيّدة منى القيزاني ملخصا من تقريرها الكتابي ولم يحضر من يمثّل المكلف العام بتراعات الدولة وبلغه الاستدعاء ولم يحضر الأستاذ وبلغه الاستدعاء .

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 30 جوان 2011 .

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

عن المستند الأول :

حيث قدّم مطلب الاستئناف في أجله القانوني ممن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع شروطه الشكلية ،
لذا يتجه قبوله من هذه الناحية .

عن المستند الثاني :

عن المستند الأول المتعلق بمخالفة الأحكام المتعلقة بالصلح :

حيث تمسك المستأنف بأن إبرام المنتزع منه المدعو مع وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية عقد تسديد غرامة الانتزاع فيما يتعلق بمناحه في العقارين المنتزعين يفيد إعراضه عن اللجوء للقضاء لضبط غرامة الانتزاع طالما أن التشريع الجاري به العمل يحول للمنتزع منه ذلك الحق ، وأنه خلافا لما تمسك به المستأنف ضده المذكور فإن الأمر يتعلق بغرامة نهائية تغني الأطراف عن التقاضي وأن المعنى بالأمر لم يكتف بإعلان قبول بمبلغ الغرامة النهائية المعروضة عليه بل قام بسحب مبلغها وهو دليل على تنازله عن مقاضاة الإدارة .

وحيث ثبت من عقد تسديد غرامة الانتزاع المبرم بين وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية والمدعو بتاريخ 3 سبتمبر 1999 قبول المنتزع منه بمبلغ غرامة الانتزاع بخصوص مناباته في العنارين موضوع الرسمين 37783 وعدد 9463 بما قدره 5.047,140 دينار وأن شهادة الإيداع المحررة بتاريخ 7 ديسمبر 2000 تفيد سحب الطرف المذكور للمبلغ المذكور إثر صدور الحكم الاستعجالي عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 9 أوت 1994 في القضية عدد 5374 بخصوص القطعة موضوع الرسم عدد 37783 .

وحيث أن قبول المدعو لمقدار الغرامة المعروض من الإدارة المنتزعة بمقتضى العقد المشار إليه يحول دون المطالبة بمراجعة قيمة منابه في العقار المنتزع الأمر الذي يتجه معه قبول هذا المستند ونقض الحكم المستأنف فيما قضى به في شأنه .

عن المستند الثاني المأخوذ من مخالفة الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية :

حيث تمسك المستأنف بأن قضاء محكمة البداية بإلزام الإدارة بالأداء لفائدة المدعين جاء مخالفا لأحكام الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ذلك أن من بين مستحقي غرامة الانتزاع من لم يكونوا طرفا في القضية على غرار المنتزع منه المدعو ، وكان على محكمة الدرجة الأولى الإشارة إلى أن ما تمّ الحكم به يشمل جميع المستحقين في العقارين المنتزعين وأن ما تمّ سحبه يخصم من مبلغ الغرامة النهائية .

وحيث يقتضي الفصل 123 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية على أنه " يجب أن يضمن بكل حكم بيان المحكمة التي أصدرته أسماء وصفات ومقرات الخصوم وموضوع الدعوى وملخص مقالات الخصوم والمستندات الواقعية والقانونية ونصّ الحكم وتاريخ صدوره واسم الحاكم أو أسماء الحكام الصادر عنهم وبيان درجة الحكم وتحرير مجموع المصاريف إن أمكن ذلك " .

وحيث أنّ النزاع المتعلق بضبط غرامة الانتزاع النهائية قابل للتجزئة وهو ما يجوز معه لبعض المنتزع منهم القيام بدعوى في الغرض دون البعض الآخر على أن يقتصر الحكم في هذه الصورة على تحديد قيمة منابات القائمين بها دون غيرهم من المنتزع منهم .

وحيث أنّ الحكم المستأنف صدر لفائدة القائمين بالدعوى وهم أبناء
دون سواهم وقضى بإلزام المكلف العام بتراعات الدولة بأن يؤدي لكل واحد منهم غرامة الانتزاع حسب مناباته مع حفظ حقّ الإدارة المنتزعة في استخلاص مقدار الغرامة الوقتية التي تمّ سحبها من المدعو على الحساب من قيمة المبلغ المحكوم به لفائدته وبذلك جاء حكمها مطابقاً لمقتضيات الفصل 123 المبين أعلاه الأمر الذي يفضي إلى رفض هذا المستند .

عن المسند الثالث المأخوذ من خرق أحكام الفصل الرابع من قانون الانتزاع:

حيث تمسك المستأنف بمخالفة الحكم المطعون فيه مقتضيات الفصل الرابع من قانون الانتزاع اعتمد نتائج الاختبار المأذون به قضائياً الذي لم يراع عناصر التقدير المحددة بالفصل المذكور المتعلقة بطبيعة العقار المنتزع والتنظير بالأسعار المتداولة في تاريخ الانتزاع بالمنطقة التي يوجد بها والرجوع إلى القيمة المقدّرة للعقار في تاريخ آخر نقل للملكية بالإضافة إلى اعتمادهم المتر المربع كوحدة قياس والحال أنّه يجب التقدير على أساس الهكتار بالنسبة للأراضي الفلاحية وهو ما أدى إلى شطط الغرامة

وحيث اقتضى الفصل الرابع من قانون الانتزاع أن تحدّد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها .

ولا يمكن أن تتجاوز تلك القيمة في جميع الصّور القيمة المقدّرة للعقار في تاريخ آخر نقل للملكية سواء بعوض أو بدونه أو المبينة بالعقود المبرمة أو التصريحات المدلى بها بهذه المناسبة وذلك إذا مضت على نقل تلك الملكية مدّة تقلّ عن ثلاثة أعوام من تاريخ نشر أمر الانتزاع ... " .

وحيث خلافا لما تمسك به المستأنف فإن اعتماد آخر نقل للملكية لا يكون سندا لتقدير قيمة العقار إلا إذا مضت على نقل تلك الملكية مادة نقل عن ثلاثة أعوام من تاريخ نشر أمر الانتزاع وهو أمر لم يقم المستأنف دليلا على وجوده .

وحيث لا وجه للتمسك بأن الصبغة الفلاحية للعقار توجب تقدير قيمته بحساب سعر الهكتار لا بحساب المتر المربع ضرورة أنه لا تأثير لأي من الطريقتين على تحديد أو تقدير قيمة العقار المنتزع فضلا عن أن قضاء هذه المحكمة دأب على قبول تقدير قيمة العقارات الفلاحية بحساب المتر المربع .

وحيث لئن كان تقرير الاختبار معينا من ناحية افتقاره لعناصر التنظير ضرورة أن الخبراء ولئن صرحوا بسؤالهم حول الأسعار المتعامل بها بتلك المنطقة فإنهم لم يدلوا بعقود تفويت لعقارات مماثلة توجد بنفس المنطقة حتى يتسنى تنظيرها مع العقار المنتزع ، فإن تلك النقائص لا تؤدي بالضرورة إلى نقض الحكم المستأنف ضرورة أن الاختبار يعتبر وسيلة لإنارة سبيل المحكمة التي يجوز لها تجاوز النقص الذي يشوبه وتقدير الغرامة بالإعتماد على ما يتضمنه ملف القضية بخصوص طبيعة العقار والإستعمال المعد له في تاريخ الانتزاع مع إمكانية الإستئناس بما تمّ القضاء به في التزاعات المشابهة بهدف الوصول إلى الغرامة العادلة .

وحيث ترى المحكمة بناء على ما توفّر بالملف وبتقرير الإختبار من معطيات موضوعية تتعلق بتشخيص العقار طالما ثبت أنه ذا صبغة فلاحية في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبناء على ما تتمتع به المحكمة من سلطة في التقدير وقياسا بما سبق القضاء به بالنسبة لعقارات كائنة بنفس المنطقة تمّ انتزاعها بمقتضى نفس الأمر أن قيمة المتر المربع الواحد للقطعة المحددة بتقرير الاختبار والمعتمد من المحكمة يشوبه الشطط ويتجه تعديله على أساس 12 دينار للمتر المربع الواحد .

وحيث تكون قيمة الغرامة الراجعة لكلّ واحدة من المستأنف ضدّهما باعتبار
مناهما في العقار المنتزع البالغة مساحته 49, 1200م2 ما قدره 880 , 405 . 14 د .

حسب أتعاب التقاضي والأجرة المحاماة:

حيث طلب محامي المستأنف ضدّهم إلزام المستأنف بأن يؤدي لمنوييه ألف دينار (1.000 , 000 د) لقاء أتعاب التقاضي وإشراف المحاماة .

وحيث تتجه الإستجابة لهذا الطلب في حقّ المستأنف ضدّهما في حدود
خمسائة دينار (500 , 000 د) .

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة :

أولاً : بقبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الأصل بتقضي الحكم المستأنف جزئيا فيما قضى به من إلزام المكلف العام بنزاعات الدولة بأن يؤدي مبلغ ستين ألف وأربعة وعشرين دينارا و500 مليمات (60.024,500 د) لفائدة والقضاء من جديد برفض الدعوى في شأنه وإقراره فيما

تراد على ذلك مع تعديل نصّه بالحط من الغرامة المحكوم بها لفائدة إلى ما قدمه

أربعة عشر ألف وأربعمائة وخمسة دنانير و880 مليمات (14.405,880 د) لكل واحدة منهما .

ثانياً : بجعل المصاريف القانونية على المكلف العام بنزاعات الدولة في حق ونزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية كإلزامه بأن يؤدي للمستأنف ضدهما

دينار (500,000 د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة غرامة معدلة من المحكمة عن هذا الطور .

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الرابعة برئاسة السيدة روضة المشيشي وعضوية المستشارتين السيدتين سلوى قريرة ونادرة حواس .

وتلي علنا بجلسة يوم 30 جوان 2011 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة تركية البجاوي .


المستشارة المقدّرة

منى القيناني



رئيسة الدائرة

روضة المشيشي



الكتبة العامة
الإضاء: يتكلم إلزابيبي