الحمد لله

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 28197

تاريخ الحكم: 29 جوان 2011

# حكم إستئنافي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

**المستأنف:** المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، مقره بمكاتبه

**من جهة،**

**والمستأنف ضدها :** ، القاطنة ،

**من جهة أخرى.**

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من المستأنف المذكور أعلاه بتاريخ 15 سبتمبر 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 28197 طعنا في الحكم الإبتدائي عدد 37433 الصادر عن المحكمة الإبتدائية بتاريخ 21 أفريل 2008 والقاضي بإلزام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بأن يدفع للمدعية مبلغ خمسة آلاف وخمسمائة وثمانون دينارا وذلك بعنوان غرامة انتزاع ومبلغ أربعمائة وخمسون دينارا عن أجرة الإختبار ومائتي دينار عن أجرة المحاماة وأتعاب التقاضي وواحد وعشرون دينارا ومليمات 975 عن أجرة محضر الإستدعاء عدد 36825 وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه على ملك المستأنف ضدها جميع العقار المسمى " " موضوع الرسم العقاري عدد 39138 المتكون من القطعة عدد 677 من المثال المتعلق بهذا الرسم والمتولد عن مطلب التسجيل عدد 39440 م ع س والكائن معتمدية ولاية يمسح 3080 مترا مربعا وأنه بمقتضى

أمر الإنتزاع عدد 852 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 تم إدماج جزء هام من ذلك العقار بالطريق السيارة وتوابعها وهو ما يتطابق والقطعة عدد 35 من مثال المشروع المرافق لأمر الإنتزاع. الأمر الذي حدا بها إلى تقديم قضية في طلب غرامة الإنتزاع أمام المحكمة الإبتدائية التي تعهدت بملف القضية وأصدرت فيها الحكم المضمن منطوقه بالطالع والذي هو محل الإستئناف الماثل.

وبعد الإطلاع على المذكرة في بيان أسباب الطعن الواردة على المحكمة في 8 نوفمبر 2010 والرامية إلى طلب قبول الإستئناف شكلا وأصلا و نقض الحكم الإبتدائي والقضاء من جديد بتعديل الغرامة المحكوم بها ابتدائيا والحطّ منها إلى حدود عرض الإدارة كنحميل المصاريف القانونية على المستأنف ضدها وفق أحكام الفصل 32 من قانون الإنتزاع بالإستناد إلى ما يلي:

**أولا: مخالفة الفصل الرابع من قانون الإنتزاع**، بمقولة أن محكمة البداية خرقت القانون لما اعتمدت تقرير الإختبار المأذون به والحال أنه مخالف للفصل الرابع المذكور إذ خلى من بيان أي عنصر من عناصر التقدير المستوجبة قانونا ودون الأخذ بعين الإعتبار لوضعية العقار الحقيقية خاصة فيما يتعلق بالمساحة المنتزعة المتمثلة في شريط فلاحي صغير لا يتجاوز 372 مترا مربعا المتبقية من الجانب الشرقي لكامل الرسم العقاري عدد 39138 الواقع انتزاعه لفائدة الطريق السيارة في قسط ولاية خلال سنة 1990 ودون اعتماد أي مرجع دقيق في خصوص بيوعات حصلت بالجهة الكائن بها العقار المنتزع أو اعتماد عقود بيع تتعلق بعقارات شبيهة بعقار النزاع ومبرمة بنفس الفترة. كما أن الخبراء ولئن تطرقوا ضمن تقريرهم إلى بيان الصبغة الفلاحية للقطعة المنتزعة إلا أنهم لم يبينوا الإستعمال الفعلي المعد لها في تاريخ نشر أمر الإنتزاع وكان عليهم تقدير الغرامة على ذلك الأساس.

**ثانيا: شطط الغرامات المحكوم بها**، بمقولة عدم أخذ محكمة البداية بعين الإعتبار للصبغة الفلاحية للعقار وصغر مساحته بما أدّى إلى تقدير المتر المربع منه بخمسة عشر دينارا.

**ثالثا: مخالفة الفصل 32 من قانون الإنتزاع**، بمقولة أن محكمة البداية حملت المصاريف القانونية على الإدارة استناد إلى الفصل 128 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية والحال أنها أعلمت المستأنف ضدها بالإنتزاع وعرضت عليها مبلغ الغرامة غير أنها لم تعلم الإدارة بالعرض المعاكس الأمر الذي يتجه معه تحميلها المصاريف القانونية.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد إستيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاّحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالإنتزاع من أجل المصلحة العمومية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 1 جوان 2011 وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد الخزامي ملخصا من تقريره الكتابي ولم يحضر ممثل المكلف العام بنزاعات الدولة وبلغه الإستدعاء كما لم تحضر المستأنف ضدها ورجع الإستدعاء بملاحظة عنوان ناقص والحال أن العنوان المذكور هو المضمن بالملف.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 جوان 2011.

**وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:**

**من جهة الشكل**

حيث قدم الإستئناف في أجله القانوني ممن لـــه الصفة والمصلحة وكان مستوفيا لمقوماته الشكلية الجوهرية لذا اتجه قبوله من هذه الناحية.

**من جهة الأصل**

**عن المستند المأخوذ من مخالفة الفصل الرابع من قانون الإنتزاع والشطط في الغرامة المحكوم بها.**

حيث يعيب المستأنف على محكمة البداية خرق القانون لما اعتمدت تقرير الإختبار المأذون به والحال أنه مخالف للفصل الرابع المذكور إذ خلى من بيان أي عنصـــر مـــن عناصـــر التقـــدير المستوجبة قانونا وذلك من جهة عدم الأخذ بعين الإعتبار لوضعية العقار الواقعية خاصة فيما يتعلق بالمساحة المنتزعة المتمثلة في شريط فلاحي صغير لا يتجاوز 372 مترا مربعا المتبقية من الجانـــب

الشرفي لكامل الرسم العقاري عدد 39138 الواقع انتزاعه لفائدة الطريق المـــارة

في فسط ولايه سوسة خلال سنة 1990 ودون اعتماد أي مرجع دقيـــق في خصـــوص بيوعات حصلت بالجهة الكائن بها العقار المنتزع أو اعتماد عقود بيع تتعلق بعقارات شبيهة بعقار النزاع ومبرمة في نفس الفترة. كما أن الخبراء ولئن تطرقوا ضمن تقريرهم إلى أن طبيعة القطعـــة المنتزعة ذات صبغة فلاحية إلا أنهم لم يبينوا الإستعمال الفعلي لها في تاريخ نشر أمر الإنتزاع وكان عليهم تقدير الغرامة على هذا الأساس خاصة وأن تقدير قيمة المتر المربع منه بخمسة عشر دينـــارا إتسم بالشطط.

وحيث حدد المشرع ضمن أحكام الفصل الرابع من القانون المتعلق بالإنتزاع للمصـــلحة العمومية معايير تقدير غرامة الإنتزاع كطبيعة العقار والإستعمال الفعلي المعد لـــه في تاريخ نشـــر أمر الإنتزاع والتنظير بالأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها.

وحيث ثبت من تقرير الإختبار المعدّ من الخبراء و

و بتاريخ 5 سبتمبر 2006، أنهم اقتصروا في تقديرهم لغرامة الإنتزاع على الإشارة إلى البحث على الأسعار المعمول بها في المنطقة في عمليات بيع وشراء العقارات واعتماد صـــبغته الفلاحية وصغر مساحة العقار المنتزع وانتهوا إلى تقدير قيمة المتر المربع الواحد بخمسة عشر دينارا.

وحيث لئن جاء تقرير الإختبار معيبا من ناحية افتقاره إلى الإشارة إلى عقود بيع لعقارات مماثلة، فإن ذلك لا يؤدي بالضرورة إلى إعادة الإختبار أو استبعاده طالما أنه لا يتعدّى أن يكـــون مجرد وسيلة استقرائية تستنير بها المحكمة وخاضع لمطلق اجتهادها في خصوص اعتماده من عدمـــه بشرط التعليل بما يمكنها من تجاوز بعض نقائصه وتقدير الغرامة بالإستناد إلى مـــا تضـــمنه مـــن معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار المنتزع ومعاينته.

وحيث ترى هذه المحكمة بما لها من سلطة التقدير وبالرجوع إلى خصائص العقار المنتزع في تاريخ نشر أمر الإنتزاع واعتمادا على ما سبق القضاء به بالنسبة لعقارات تقع في ذات المنطقة الكائن بها عقار النزاع والتي لها نفس خصائصه ومشمولة بنفس أمر الإنتزاع أن تقدير قيمة المتر المربع الواحد منه بخمسة عشر دينارا يعدّ معقولا ولا يعتريه أي شطط، الأمر الذي يتجه معه إقرار ما انتهى إليه حكم البداية في هذا الخصوص وبالتالي رفض المستند الراهن.

ل

عن المستند المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 32 من قانون الإنتزاع:

حيث يعيب المستأنف على الحكم الإبتدائي خرقه لمقتضيات الفصل 32 من قانون الإنتزاع لما قضى بتحميله المصاريف القانونية بالإستناد إلى الفصل 128 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية رغم تولي الإدارة إعلام المستأنف ضدها بالإنتزاع وعرضت عليها مبلغ الغرامة غير أنها لم تعلم الإدارة بالعرض المعاكس.

وحيث اقتضى الفصل 32 من قانون الإنتزاع أنه إذا كان مبلغ الغرامة المعينة للعقار المراد انتزاعه أكثر من المبلغ الذي عرضته الإدارة المنتزعة وأقلّ مما طلبه المنتزع منه فإن المصاريف تعوض في جميع الحالات بصورة يتحملها كل من الأطراف والمنتزع على نسبة الفارق بين مبلغ الغرامة المعينة من جهة وبين ما وقع عرضه ووقع اقتراحه في الأجل المقرر بالفصل الحادي والعشرين من هذا القانون من جهة أخرى. وأن كل مستحق للغرامة لم يعين المبلغ الذي يطلبه في الأجل القانوني يحكم عليه في جميع الصور بالمصاريف على أنه لا يمكن في أية حالة من الحالات أن تتجاوز المصاريف التي يتحملها المنتزع منه مبلغ الغرامة الممنوحة له وأنّ ما زاد على ذلك يتحمله المنتزع.

وحيث لم تتضمن وثائق الملف ما يثبت تولي المستأنف القيام بتبليغ عروضه طبق الفصلين 8 و21 من قانون الإنتزاع، وعليه فإن المصاريف القانونية تحمّل على الجهة المنتزعة طبقا للفصل 32 من قانون الإنتزاع وليس طبقا للفصل 128 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، كما ذهبت إلى ذلك محكمة البداية، وتعيّن بالتالي رفض هذا المستند كرفض الإستئناف برمته.

## ولهذه الأسباب

قضت المحكمة :

**أولا:** بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الإبتدائي المستأنف وإجراء العمل به.

**ثانيا:** بحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإستئنافية الثانية برئاسة السيد حاتم بنخليفة وعضوية المستشارتين السيدتين أنوار منصري وسهام بوعجيلة.

وتلي علنا بجلسة يوم 29 جوان 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سميرة الجامعي.

رئيس الدائرة

حاتم بنخليفة

المستشار المقرر

محمد الخزامي

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

المصادقة: عبد الله الشابي