الجمهورية التونسية
مجلس الدولة
المحكمة الإدارية

الحمد لله،

القضية عدد: **311447**
تاريخ القرار: **28 ماي 2011**

قرار تعقيبـــي

باسم الشّعب التّونسي

أصدرت الدائرة التعقيبيّة الثالثة بالمحكمة الإداريّة

القرار الآتي بين:

المعقّب: المكلّف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدّولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية الكائن مقره

من جهة،

والمعقّب ضدّها: ، مقرها .

، نائبها الأستاذ الكائن ،

من جهة أخرى.

بعد الإطّلاع على مطلب التّعقيب المقدّم من المكلّف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدّولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 31 جويلية 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311447 طعنا في الحكم الصّادر عن الدّائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية تحت عدد 27720 بتاريخ 10 جوان 2010 والقاضي" **أوّلا** : بقبول الاستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم المستأنف والقضاء من جديد بقبول الدّعوى شكلا وأصلا وإلزام المكلف العام بنزاعات الدّولة في حق وزارة أملاك الدّولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بأن يؤدّي للمستأنفة مبلغ مائة وثمانية وثلاثين ألف ومائتين وأربعين دينارا (138.240,000د) بعنوان غرامة انتزاع القطعة عدد 5 من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 59437 المشخّص بتقرير الاختبار والمأذون به لدى الطّور الابتدائي. **ثانيا**: بحمل المصاريف القانونية على المستأنف ضده كإلزامه بأن يؤدي للمستأنفة مبلغ ألف ومائتي دينار (1.200,000د) بعنوان أجرة اختبار ومبلغ تسعمائة دينار (900,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجور المحاماة غرامة معدّلة من المحكمة عن الطّورين".

311447
08

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقبة تملك جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 59437 المسمّى 807 الكائن معتمدية والذي يمسح 60 آر و40 ص. وبموجب الأمر عدد 1467 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جويلية 2000 تم انتزاع مساحة منه قدرها 3719 مترا مربعا لفائدة الوكالة العقارية للسكنى بقصد تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات وبعد تنفيذ مقتضياته أصبح العقار يمسح 2315 مترا مربعا. وبموجب الأمر عدد 531 لسنة 2002 المؤرخ في 5 مارس 2002 تم انتزاع القطعة 5 منه الماسحة 11 آر و52 ص قصد إنجاز محول

وعرضت الإدارة مبلغ 41.472,000د بعنوان غرامة انتزاع غير أن المستأنفة لم ترض بذلك العرض وقامت لدى المحكمة الابتدائية لتقدير غرامة الانتزاع العادلة وتعهدت المحكمة المذكورة بالقضية وأصدرت فيها الحكم عدد 80723 بتاريخ 10 فيفري 2009 والقاضي برفض الدعوى وإبقاء المصاريف محمولة على القائمة بها. فاستأنفت المعنية بالأمرالحكم المذكور أمام الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية التي أصدرت حكمها موضوع الطعن الراهن والمبين منطوقه بالطالع.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة الصحة العمومية بتاريخ 4 سبتمبر 2010 والرامية بالخصوص إلى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل القضاء بنقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة بالاستناد إلى ما يلي:

أوّلا: هضم حقوق الدفاع: يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد إهمالها الردّ على الدّفع المثار من قبله أمامها بخصوص طبيعة العقار المتمثل زمن انتزاعه في أرض بيضاء غير مهيّأة وغير مقسمة والتي لم يتم مراعاتها من قبل الخبراء الذين اكتفوا عند تشخيصهم له ببيان حدوده دون بيان محتوياته وصبغته وبقية العناصر التي لها تأثير على تقدير الغرامة، بالإضافة إلى ذلك فإنّ المحكمة أهملت الرد على الدفع المتعلق بكون المنتزع منها وافقت على غرامة الانتزاع المعروضة عليها ويكون حكمها بذلك منطويا على هضم لحقوق الدفاع.

ثانيا: مخالفة أحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية: يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد مخالفتها للفصل 4 المذكور حين سايرت ما انتهى إليه الخبراء المنتدبين في الطور الابتدائي رغم ما يعتري ذلك الاختبار من نقائص وبعد عن الموضوعية فضلا عن عدم التزامهم بالمعايير التشريعية في تقدير غرامة الانتزاع من ذلك عدم استنادهم إلى عقود تنظير تتعلق بعقارات مشابهة من حيث الطبيعة والاستعمال المعدّ لها زمن نشر أمر الإنتزاع.

ثالثا: من حيث المصاريف القانونية: يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد حملها للمصاريف

القانونية على المكلف العام بنزاعات الدولة في حين أن الإدارة تولت القيام بإجراءات عرض الغرامة على المنتزع منها بموجب مكتوبها عدد 5649 المؤرخ في 31 ماي 2002 إلا أنها لم تقدم عرضا معاكسا في الأجل القانوني المحدد بستين يوما.

وبعد الاطلاع على التقرير في الرد على مذكرة التعقيب المقدم من الأستاذ نائب المعقب ضدها بتاريخ 21 أكتوبر 2010 والرامي بالخصوص إلى طلب رفض مطلب التعقيب شكلا وأصلا وإقرار الحكم المطعون فيه وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

عن المطعنين الأول: خلافا لما تمسك به المعقب فإن القيمة التي حددها تقرير الاختبار لم تكن منصفة في حق المعقب ضدّها وكان بالإمكان تقديره بمبلغ يفوق ذلك بالنظر إلى وجود العقار بمنطقة استراتيجية بمدخل مدينة وغير بعيد عن مفترق الطرقات الموصلة .

عن المطعنين الثاني والثالث: لا شك أن المعقب ضدها هي المتضررة من فقدان عقارها ولا يمكن بالتالي تحميلها المصاريف القانونية.

بعد الاطّلاع على بقيّة 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 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من اجل المصلحة العمومية.

وبعد الاطّلاع على ما يفيد استدعاء الطّرفين بالطّريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم14 ماي 2011 وبها تلت المستشارة المقرّرة السيّدة شويخة بوسكاية ملخّصا من تقريرها الكتابي وحضرت ممثلة المكلف العام بنزاعات الدولة وتمسكت بمستندات التعقيب وحضر الأستاذ في حق زميله الأستاذ وتمسك بالرد الكتابي.

وإثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضيّة للمفاوضة والتّصريح بالقرار لجلسة يوم 28 ماي 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث قُدّم مطلب التّعقيب في ميعاده القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة مستوفيا لجميع أركانه الشّكليّة الجوهريّة لذلك فهو مقبول من هذه الناحية

من حيث الأصل:

عن المطعنين الأول والثاني المتعلقين بهضم حقوق الدفاع ومخالفة أحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية:

حيث يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد إهمالها الردّ على الدفع المثار من قبله أمامها بخصوص طبيعة العقار المتمثل زمن انتزاعه في أرض بيضاء غير مهيّأة وغير مقسمة والتي لم يتم مراعاتها من قبل الخبراء الذين اكتفوا عند تشخيصهم له ببيان حدوده دون بيان محتوياته وصبغته وبقية العناصر التي لها تأثير على تقدير الغرامة، بالإضافة إلى ذلك فإنّ المحكمة أهملت الرد على الدفع المتعلق بكون المنتزع منها وافقت على غرامة الانتزاع المعروضة عنها ويكون حكمها بذلك منطويا على هضم لحقوق الدفاع. كما يعيب عليها ما انتهى إليه الخبراء المنتدبين في الطور الابتدائي رغم ما يعتري ذلك الاختبار من نقائص وبعد عن الموضوعية فضلا عن عدم التزامهم بالمعايير التشريعية في تقدير غرامة الانتزاع من ذلك عدم استنادهم إلى عقود تنظير تتعلق بعقارات مشابهة من حيث الطبيعة والاستعمال المعدّ لها زمن نشر أمر الانتزاع

وحيث نصّت الفقرة الأولى من الفصل 4 من قانون الانتزاع على أن تحدّد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعته والاستعمال الفعلي المعدّ له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها.

وحيث استقرّ فقه القضاء على أنّ محكمة الموضوع تستقلّ متى ركنت إلى الاختبار بسلطة تقدير نتائجه والأخذ منه بما يتماشى وما له أصل بالملفّ للوصول إلى الثمن العادل حتّى وإن كان تقرير الاختبار منقوصا من أحد عناصر التقدير، وذلك في حدود ما هو مخوّل لها من اجتهاد في هذا المجال خاصّة وأنّ الاختبار يعدّ مجرّد وسيلة استقرائيّة يستنار بها، وبالتّالي يمكن للمحكمة. دون حاجة للإذن بإعادة إجرائه. أن تتجاوز النقص الملحوظ فيه وتقوم بتقدير الغرامة المستحقّة بالاستناد إلى ما يتضمّنه تقرير الاختبار من معطيات موضوعيّة في باب تشخيص العقار المنتزع ومعاينته وكلّ ما تضمّنه ملفّ القضيّة من وثائق كاستئناسها بما قضت به في قضايا مماثلة تتعلّق بعقارات مجاورة لعقار النزاع ضرورة أنّ هذا

الاستئناس يندرج في إطار التنظير بالعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها على معنى أحكام الفصل الرّابع من قانون الانتزاع.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المنتقد أنّه أجاب على جملة المآخذ التي تم توجيهها إلى تقرير الاختبار كما اعتبرت أنّ وجود العقار في منطقة تدخل عقاري لا يعدّ مبرّرا للحطّ من قيمته.

وحيث أنه طالما استندت المحكمة في تقديراتها إلى تاريخ الانتزاع وموقع العقار المتميّز وخصائصه كيفما شخّصها الخبراء وبالنّظر إلى استعماله وطبيعته كأرض غير مقسمة واعتمادا على عناصر التنظير المضمّنة بتقرير الاختبار فإنها تكون قد أعملت سلطة الاجتهاد المخولة لها والتي لا مجال لمؤاخذتها من أجلها طالما كان هذا الحكم معللا وغير مشوب بخطإ فادح في التقدير الأمر الذي يتجه معه رفض هذا المطعن.

عن المطعن الثالث المتعلق بالمصاريف القانونية:

حيث يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد حملها للمصاريف القانونية على المكلف العام بنزاعات الدولة في حين أن الإدارة تولت القيام بإجراءات عرض الغرامة على المنتزع منها بموجب مكتوبها عدد 5649 المؤرخ في 31 ماي 2002 إلا أنها لم تقدم عرضا معاكسا في الأجل القانوني المحدد بستين يوما.

وحيث ينصّ الفصل 32 من قانون الانتزاع على 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 يتحمله المنتزع".

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

وحيث يتبيّن بالرّجوع إلى مظروف [illegible] تضمن ما يفيد تبليغ الجهة المنتزعة لعرضها إلى

المنتزع منها على معنى الفصلين 32 و21 من قانون الانتزاع المشار إليهما بما يجعل ادعاء المعقب خلاف ذلك مجرّدا واتجه لذلك ردّ هذا المطعن.

ولهذه الأسباب

أوّلا: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الثالثة برئاسة السيّد غازي الجريبي الرئيس الأوّل للمحكمة الإداريّة وعضويّة المستشارين السيدة يسرى كريفة والسيد منير العربي.

وتلي علنا بجلسة يوم 28 ماي 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة نبيلة مساعد.

الرئيس الأوّل	المستشارة المقررة
غازي الجريبي	شويخة بوسكاية

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: بهتاج الدبيني