الجمهورية التونسية
مجلس الدولة
المحكمة الإدارية

القضية عدد: 311610
تاريخ القرار: 25 أفريل 2011

27 ماى 2011

قرار تعقيبي

باســـم الشعـــب التونســـي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإداريّة القرار التالي بين:

المعقّب: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، الكائن مكتبه

من جـــهة،

والمعقّب ضدّهم: أبناء ، مقرهم

، نائبتهم الأستاذة ، الكائن مكتبها

من جـــهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدّم من المعقب المذكور أعلاه بتاريخ 14 أكتوبر 2010 والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 311610 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الاستئنافية الرابعة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 19 نوفمبر 2009 في القضـــية عـــدد 27372 والقاضـــي بقبـــول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وبحمل المصاريف القانونيـــة على المستأنف كإلزامه بأن يؤدّي للمستأنف ضدهم مبلغ أربعمائة وخمسين دينارا (450,000د) لقاء أجرة الاختبار وخمسمائة دينار (500,000د) لقاء أجرة المحاماة وأتعاب التقاضي غرامة معدلة من المحكمة عن هذا الطور.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقب ضدهم يملكون منابات على الشياع من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 41151 الكائن انتزعت منه مساحة 22720 مترا مربعا قصد إنجاز الطريق السيارة وذلك بمقتضى الأمر عـــدد 1529 لسنة 1998 المؤرخ في 20 جويلية 1998 وقد عرضت عليهم الإدارة مبلغ 57.088,360 دينارا كغرامة جملية تمثل غرامة ما فوق الأرض وقيمة القطع المنتزعة فقبلوا القيمة المعروضة بخصوص التعويض عما فوق الأرض ورفضوا الغرامة المعروضة في خصوص قيمة الأرض والمقدّرة مـــن الإدارة بحساب 1500 مليم للمتر المربع الواحد وتقدموا لذلك بدعوى لدى المحكمة الابتدائيـــة طالبين الإذن بإجراء اختبار لتقدير القيمة الحقيقية والعادلة للعقار المنتزع والحكم بها لفائدتهم فتعهدت المحكمة المذكورة بالقضية وأصدرت حكما بتاريخ 4 فيفري 2008 تحت عدد 12919 يقضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بأن يؤدّي للمدّعين كلّ حسب نصيبه من الاستحقاق مبلغ مائتين وأربعـــة آلاف وأربعمائة وثمانين دينارا (204.480,000د) بعنوان غرامة انتـــزاع وبحمـــل المصـــاريف القانونية عليه، فاستأنف المكلف العام بنزاعات الدولة الحكم المذكور لدى المحكمـــة الإداريـــة الـــتي أصدرت الدائرة الاستئنافية الرابعة بها حكمها المبين منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن بالتعقيـــب الماثل.

وبعد الإطلاع على مذكرة الطعن بالتعقيب الواردة على كتابة المحكمة بتـــاريخ 11 ديســـمبر 2010 والرامية إلى نقض الحكم المنتقد مع الإحالة وذلك بالاستناد إلى مخالفة أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع، ضرورة أنّ العقود المعتمدة من قبل الخبراء المنتدبين في قضية الحال للتنظير ثلاثة منـــها غير مسجلة كما أنّ جميعها أبرمها نفس البائع وهو أحـــد المـــدعين في النزاع بما يجعل اعتمادها من باب تكوين الحجج لنفسه علاوة على أنّ هذه العقود تمّـــت في تـــاريخ لاحق لصدور أمر الانتزاع أي بعد أن اكتسبت المنطقة قيمة إضافية نتيجة لبرمجة الطريـــق الســـيارة وبات بالتالي اعتماد محكمة الحكم المنتقد على هذه العقود للتنظير مخالفـــا لمقتضـــيات الفصل 4 المشار إليه أعلاه بما أدى إلى تقدير مشط وغير عادل.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإداريّة وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تممته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرّخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشـــريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلســـة المرافعة المعينة ليوم 11 أفريل 2011 وبها تم الاستماع إلى المستشار المقرّر السيّد علي العباسي في تلاوة ملخص من تقريره الكتـــــابي وحضرت ممثلة المكلف العام بنزاعات الدولة وتمسّكت بما قدمه هذا الأخير من مستندات تعقيب ولم يحضر من ينوب عن المعقب ضدهم وكانت الأستاذة قد قدمت إعلام نيابة مع ردّ بتاريخ 5 أفريل 2011.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 25 أفريل 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث أدلت الأستاذة بتاريخ 5 أفريل 2011 بتقريرها في الـرد على مذكرة التعقيب المبلغة إلى المعقب ضدّهم بتاريخ 6 ديسمبر 2010.

وحيث، مراعاة لمبدأ المواجهة وضمانا لحقوق الدّفاع، استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على عـــدم اعتماد التقارير والمذكّرات في الردّ المدلى بها إثر استيفاء إجراءات التحقيق في القضية وختمها باعتبار أن إجراءات التقاضي لدى هذه المحكمة هي بالأساس إجراءات كتابية وأنه لا يجوز للأطراف بجلســة المرافعة إبداء ملحوظاتهم إلا في حدود ما أثاروه وناقشوه في مذكّراتهم الكتابية على معنى الفصل 51 المتعلّق بالمحكمة الإدارية.

وحيث لئن لا ينص قانون المحكمة الإدارية على وجوب إعلام أطراف الـــنزاع بتـــاريخ خـــتم التحقيق في القضية فإنّ فقه قضاء المحكمة درج على اعتبار أن ختم التحقيق يتجسّـــم مـــن خـــلال استدعاء الأطراف لجلسة المرافعة بما لا يجوز لهم تقديم تقارير إثر توجيه ذلك الاستدعاء إليهم.

وحيث طالما تبين من أوراق الملف أنّه تم استدعاء المعقب ضدّها لجلسة المرافعـــة بتـــاريخ 18 مارس 2011 فإنّ تقريرها المدلى به بتاريخ 5 أفريل 2011 في الرد على مذكرة التعقيب يكون قد ورد إثر ختم التحقيق في القضية بالمعنى المبين أعلاه بما يجعله حريا بالالتفات عنه.

وحيث في ما عدى ذلك قدّم مطلب التعقيب في الآجال القانونيّة ممّن له الصفة و المصلحة واستوفى جميع مقوماته الشكليّة وتعين بالتالي قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

-عن المطعن الوحيد المتعلق بمخالفة أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع:

حيث يعيب المعقب على الحكم المنتقد مخالفة أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع ضرورة أنّ العقود المعتمدة من قبل الخبراء للتنظير ثلاثة منها غير مسجلة كما أنّ جميعها قام بها نفس البائع وهو أحد المدعين في النزاع بما يجعل اعتمادها من باب تكوين الحجج لنفسه علاوة على أنّ هذه العقود تمّت في تاريخ لاحق لصدور أمر الانتزاع أي بعد أن اكتسبت المنطقة قيمة إضافية نتيجة لبرمجة الطريق السيارة تونس بنزرت وبات بالتالي اعتماد محكمة الحكم المنتقد على هذه العقود للتنظير مخالفا لمقتضيات الفصل 4 المشار إليه أعلاه بما أدى إلى تقدير مشط وغير عادل.

وحيث اقتضى الفصل 4 من قانون الانتزاع أنه:" تحدّد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع، وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها".

وحيث أنّ التنظير على معنى الفصل 4 المذكور إنما يهدف إلى التوصل إلى ضبط غرامة انتزاع عادلة تستند إلى القيمة الحقيقية للعقار المنتزع في تاريخ نشر أمر الانتزاع ويكون ذلك بالاعتماد على ما توفر من عناصر تشير إلى الأسعار الجارية في ذلك التاريخ ومن بين تلك العناصر عقود البيع المتضمنة لأسعار العقارات المماثلة من حيث طبيعتها وموقعها والاستعمال المعد لها.

وحيث طالما لم يبرز أنّ الأثمان المضمنة بعقود البيع المعتمدة من قبل محكمة الحكم المنتقد كعناصر تنظير كانت على غير الأثمان المتداولة بالمنطقة الواقع بها العقار موضوع التداعي فإنّ صفة أحد المنتزع منهم كبائع في هذه العقود ليس من شأنه أن يؤول إلى اعتبارها من قبيل تكوين حجج للمنتزع منهم خلافا لما تمسك به المعقب.

وحيث علاوة على ذلك فإنّ عدم تسجيل عقود البيع المعتمدة للتنظير ولئن كان نيلا من حقوق الخزينة العامة فإنه لا ينال من صحتها قانونا ولا يحول دون اعتمادها كعنصر تنظير طالما كانت تعكس حقيقة الأثمان المتداولة زمن نشر أمر الانتزاع.

وحيث يترتب عمّا تقدّم أنّ محكمة الحكم المنتقد لم تجانب الصواب حينما أقرّت حكم البداية القاضي بإقرار نتيجة ما انتهى إليه الخبراء المنتدبين في قضية الحال من ضبط لقيمة العقار موضوع

التداعي بالاعتماد على عقود البيع المضمنة بالملف كعناصر تنظير بما يعدّ تطبيقا سلبما لمقتضيات الفصل 4 من قانون الانتزاع وتعين بالتالي رفض المطعن الماثل كرفض مطلب التعقيب برمته.

ولهذه الأسباب،

قرّرت المحكمة:

أوّلا: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد الحبيب جاء بالله و عضوية المستشارين السيدين محمد غباره ومنير العربي.

وتلي علنا بجلسة يوم 25 أفريل 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة سماح الماجري.

الرئيس
الحبيب جاء بالله

المستشار المقرّر
علي العباسي

الكاتب العام لمحكمة الاستئناف