



القضية عدد: 311619  
تاريخ القرار: 25 أفريل 2011

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

10 أكتوبر 2011



في شخص ممثلها القانوني مقرها

المعقبة: الوكالة

نائبها الأستاذ حسن الذيب، الكائن مكتبه بشارع الحبيب بورقيبة عدد 13، أريانة،

من جهة،

و

، محلّ مخبرتها بمكتب الأستاذين

والمعقب ضدها:

الكائن

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الوكالة بتاريخ 20 أكتوبر 2010 والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 311619 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن الدائرة الإستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 19 جوان 2009 في القضيتين عدد 26564 و 26648 والقاضي بقبول الإستئنافين شكلا ورفضهما موضوعا وإقرار الحكم المستأنف وإجراء العمل به حمل المصاريف القانونية على الوكالة العقارية للسكنى.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّه تم بموجب الأمر عدد 1467 لسنة

لفائدة الوكالة

2000 المؤرخ في 20 جوان 2000 انتزاع قطع أرض كائنة

قصد تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات ومن بينها العقار الراجع منابات منه 200 م م بالملكية

على حافة الطريق الرابط بين

للمعقب ضدها والمتمثل في أرض بيضاء كائنة

موضوع الرسم العقاري عدد 61573 وقد عرضت الجهة المتزعة على المنتزع منها مبلغ 18 دينار للمتر المربع الواحد غير أنها رفضت هذا العرض وتقدمت صحة بقية المالكين للعقار بقضية أمام المحكمة الابتدائية بتونس طالبة تقدير القيمة النهائية للعقار فأصدرت المحكمة المذكورة لفائدتها حكما بتاريخ 12 جانفي 2005 تحت عدد 27275 يقضي ابتدائيا بإلزام الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعية مبلغ ستة عشر ألف دينار لقاء غرامة انتزاع منابها

من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 61573 المعروف بأرض بمشيخة ،  
فاستأنف كلا الطرفين الحكم المذكور أمام الدائرة الإستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية التي تعهّدت بالقضيتين وأصدرت فيهما حكما المضمّن منطوقه بالطّالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقبة بتاريخ 3 نوفمبر 2010 والرامية إلى التصريح بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولا- الخطأ في تطبيق القانون بمقولة أن نائب الوكالة قدّم نسخا من رسوم عقارية تضمّنت عمليات بيع بين الخواص لعدّة أجزاء من العقارات المحاذية لعقار التداعي تراوح ثمن المتر المربع منها بين 8 و 18 دينارا، كما قدّم حكّمين صادرين عن المحكمة الابتدائية بشأن غرامة انتزاع بمنطقة عين زغوان غير أن الحكم المطعون فيه أعرض عن الأخذ بما تضمنته تلك الوثائق والحجج المقدّمة.

ثانيا- الإفراط في السلطة بمقولة أنه كان على المحكمة لما تراءى لها أن القيمة المقدّرة من الخبراء المنتدبين في الطور الابتدائي لا تستقيم أن تأذن بإعادة الإختبار وتحديد عناصر التقدير للخبراء المكلفين حتى يكون الإختبار مستجيبا لما كانت المحكمة ترمي إليه دون اللجوء إلى عملية تقدير اعتباطية وغير سليمة ومخالفة للفصل 112 م م م ت.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له 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 للمصلحة العمومية.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 11 أفريل 2011 ، وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد منير العربي في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي ولم يحضر الأستاذ وبلغه الإستدعاء ولم تحضر المعقب ضدها وكانت قد أعلمت بموعد انعقاد هذه الجلسة.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 25 أفريل 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجل القانوني ممن له الصفة والمصلحة واستوفى مقوماته الشكلية فكان بذلك حريّا بالقبول من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

- عن المطعنين معا لوحدّة القول فيهما :

حيث تمسّكت المعقّبة بأنّ الحكم المطعون فيه جاء مخالفا للقانون وضعيف التعليل ضرورة أنّ الوكالة قدّمت نسخا من رسوم عقارية تضمّنت عمليات بيع بين الخواص لعدّة أجزاء من العقارات المحاذية لعقار التداعي تراوح ثمن المتر المربع منها بين 8 و18 ديناراً، كما قدّمت حكّمين صادرين عن المحكمة الابتدائية بشأن غرامة إنتزاع بمنطقة غير أنّ الحكم المطعون فيه أعرض عن الأخذ بما تضمنته تلك الوثائق والحجج المقدّمة. كما تميّز قضاء الحكم المطعون فيه بالإفراط في السلطة بمقولة أنّه كان على المحكمة لما تراءى لها أنّ القيمة المقدّرة من الخبراء المنتدبين في الطور الإبتدائي لا تستقيم أن تأذن بإعادة الإختبار وتحديد عناصر التقدير للخبراء المكلفين حتى يكون الإختبار مستجيبا لما



كانت المحكمة ترمي إليه دون اللجوء إلى عملية تقدير اعتباطية وغير سليمة ومخالفة للفصل 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

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

وحيث قدر الخبراء المتدبون في الطور الابتدائي قيمة الأرض المنتزعة على أساس 54,698 د للمتر المربع الواحد اعتمادا على عقود تنظير مظلوفة بالملف لعقارات مجاورة، غي أن محكمة البداية اعتبرت هذا التقدير مجحفا بمصالح المنتزع منها وعدلته بحساب 80,000 د للمتر المربع الواحد معللة ذلك بموقع العقار وقيمه والعقود الرضائية المبرمة بتلك المنطقة وكذلك بالنظر للأحكام الصادرة عن الدائرة المصدرة للحكم بخصوص انتزاع عقارات كائنة بنفس المنطقة.

وحيث أيد الحكم المطعون فيه ما انتهى إليه الحكم الابتدائي معتبرا أن ما قدمته الوكالة المعقبة من رسوم عقارية متضمنة عمليات بيع بين الخواص لعدة أجزاء من العقارات المحاذية لعقار التداعي تراوح ثمن المتر المربع فيها بين 8 و18 ديناراً، ليس من شأنه أن يمسّ من صحّة تقدير الحكم الابتدائي ضرورة أنه تعلق ببيوعات تمت في السنوات المتراوحة بين 1992 و1999 ولا تعكس بذلك القيمة الحقيقية للأراضي بمنطقة النزاع في تاريخ الإنتزاع سنة 2000، لاسيما في غياب ثبوت التشابه بين تلك العقارات وعقار التداعي، كما أضاف الحكم المطعون فيه أن الحكمين المحتج بهما من الوكالة هما ابتدائيا الدرجة ولا اعتماد على التقدير المحكوم به فيهما.

وحيث من المستقر عليه فقه وقضاء أنه لمحكمة الموضوع الإكتفاء بما احتواه الإختبار من تشخيص لعقار النزاع وتحديد موقعه وطبيعته دون الأخذ بالتقدير الوارد بتقرير الإختبار اعتبارا وأن تقدير غرامة الإنتزاع يخضع لمطلق اجتهاد قاضي الأصل الذي يمكنه من هذا المنطلق تجاوز النقص الذي قد يشوب تقرير الإختبار وله أن يقدر الغرامات بالإستناد إلى ما يتضمنه التقرير أو سائر الوثائق الأخرى المضمّنة بالملف من معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار المنتزع ومعاينته وما سبق القضاء به خاصة وأن الفصل 112 م م م ت لا يلزم المحكمة الأخذ بما انتهى إليه الخبراء.

وحيث أن ما انتهت إليه الحكم المطعون فيه من إقرار لقيمة الغرامة المحكوم بها ابتدائيا بحساب 80 دينار للمتر المربع الواحد كان عادلا ومنصفا بالنظر إلى المعطيات الموضوعية المضمّنة بتقرير الإختبار المتعلقة بطبيعة العقار المنتزع وموقعه ومساحته وقربه من مواطن العمران وبالنظر إلى أن الوكالة لم

تقدّم للمحكمة ما من شأنه أن يوهن هذه التقديرات، وبالتالي كان الحكم المطعون فيه معلّلاً وغير مخالف لأحكام الفصل الرابع من قانون الإنتزاع ولا مفرطاً في السلطة، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذين المطعنين.

### ولهذه الأسباب

### قرّرت المحكمة :

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الأولى برئاسة السيد الحبيب جاء بالله وعضويّة المستشارين السيّد محمد غبارة وحسين عمارة.

وتلّي علناً بجلّسة يوم 25 أفريل 2011 بحضور كاتبة الجلّسة السيّدّة سماح الماجرّي.

المستشار المقرّر  
الح  
منير العربي

الرئيس  
الحبيب جاء بالله

الكاتب العام للمحكمة الإداريّة  
إبراهيم بن عبد الله الزديني