



19 اوت 2011

القضية عدد: 311643

تاريخ القرار: 23 ماي 2011

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

محاميه ،

عنوانه ،

المعقب:

،

الكائن مكتبه ،

الأستاذ

مرجئة،

والمعقب ضده: المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز

والإسكان والتهيئة الترابية، مقره بمكاتبه

مرجئة أخرى.

نيابة عن المعقب المذكور

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ

أعلاه بتاريخ 1 نوفمبر 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311643 طعنا في الحكم الإستئنائي الصادر عن الدائرة الإستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 24 أبريل 2009 في القضيتين عدد 26719 و 26808 والقاضي بقبول الإستئنافين شكلا وبضم القضية عدد 26808 إلى القضية 26719 و القضاء فيهما بحكم واحد وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المستأنف من حيث المبدأ مع تعديل نصه وذلك بالخط من الغرامة المحكوم بها إلى ما قدره أربعة و ثلاثون ألفا و ثمانمائة و تسعون دينارا (34.890,000د) وبحمل المصاريف القانونية على المكلف العام بتراعات الدولة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه على ملك المعقب عقارا كائنا

موضوع الرسم العقاري عدد 4325 تبلغ مساحته 2 هكتار و 14 آر و 39 سنتيار، تم انتزاع 2821 م م منه بمقتضى الأمر عدد 1997 المؤرخ في 27 سبتمبر 1993 قصد تهيئة و توسيع الطريق الرابطة بين ، وقد تبين عند تطبيقه أن المسافة الفعلية المنتزعة بلغت 1828 م م.

فاقرحت الإدارة على مالك العقار التعويض عنه بمبلغ 2.821,000 دينار ، غير أنّ هذه الغرامة لم تكن لترضيه، مما حدا به إلى رفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية قصد الحصول على غرامة انتزاع نهائية و التي أصدرت حكمها بتاريخ 2 جانفي 2008 في القضية عدد 20387 والقاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي ثلاثة و خمسين ألفا و مائة دينار (53.100,000 د) بعنوان غرامة الإنتزاع المستحقة و بتغريمه لفائدته بثلاثمائة دينار (300,000 د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة و حمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك أجرة الإختبار المعدلة بأربعمائة و خمسين دينارا(450,000 د). فاستأنف المنتزع منه الحكم المذكور أمام الدائرة الإستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها حكمها المضمّن منطوقه بالطّالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقب بتاريخ 25 ديسمبر 2010 والرّامية إلى التصريح بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولا- ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع بمقولة أنّ محكمة الحكم المطعون فيه تجاوزت تقرير الإختبار وخفّضت في قيمة المتر المربع إلى 15 د استنادا إلى ما سبق القضاء به لعقارات مجاورة مترعة وهو ما لا أثر له مطلقا.

ثانيا- خرق الفصل 4 من قانون الإنتزاع بمقولة أنّ محكمة الموضوع أعرضت عن الالتفات إلى عقد البيع الذي أدلى به المعقب و المتعلق بعقار مجاور للعقار المنتزع للأخذ بعين الاعتبار ثمن المتر المربع الواحد به و المقدّر بـ 149,500 دينار ، ولم تعتمد عناصر تنظير العقار المنتزع بغيره من العقارات المشابهة، كما لم يقع اعتبار المعاينة المجرأة على موقع العقار بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ بتاريخ 22 مارس 2008 والتي تؤكّد أهمية موقع العقار الموجود داخل النسيج العمراني والصبغة السكنية والتجارية التي هو عليها.

ثالثا- خرق الفصلين 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة عدم أخذ محكمة الموضوع بنتيجة الاختبارين في حين أنّه لا يمكنها استبعاد وإهمال تقرير الاختبار مطلقا ما لم يتوفر لديها بالملف ما يدحضه، وهو الأمر المفقود في ملف القضية.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المضروفة 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 9 ماي 2011، وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد منير العربي في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر الأستاذ ورافع بما رآه مفيدا في إطار ما قدمه كتابة مؤكدا طلبه نقض الحكم المطعون فيه كما حضرت ممثلة المكلف العام بتراعات الدولة وتمسكت بما قدمه هذا الخير من رد.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 23 ماي 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكّل :

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

- من جهة الأصل :

- عن المطاعن الثلاث معا لوحدّة القول فيها :

حيث تمسكّ المعقّب بأنّ الحكم المطعون فيه جاء ضعيف التعليل ومخالفا لأحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع والفصلين 110 و 112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أنّ محكمة الحكم المطعون فيه تجاوزت تقرير الإختبار وخفّضت في قيمة المتر المربع إلى 15 د استنادا إلى ما سبق القضاء به بخصوص عقارات مجاورة منتزعة وهو ما لا أثر له مطلقا ودون أن يتوفر بالملف ما من شأنه أن يحمل على استبعاد نتائج الإختبار. كما أنّ إعراض الحكم المطعون فيه عن عقد البيع الذي أدلى به المعقّب والمتعلق بعقار مجاور للعقار المنتزع للأخذ بعين الاعتبار ثمن المتر المربع الواحد به والمقدر بـ 149,500 دينار، وعدم اعتماد عنصر التنظير، وعدم اعتبار المعاينة المجرأة بواسطة عدل التنفيذ

الأستاذ بتاريخ 22 مارس 2008 والتي تؤكد أهمية موقع العقار الموجود داخل المنطقة العمران ذات الصبغة السكنية والتجارية، يجعل هذا الحكم في غير طريقه.

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 استقرّ فقه قضاء المحكمة الإدارية على أنّ محكمة الموضوع تتمتع بسلطة اجتهاد واسعة في تقدير غرامة الإنتزاع النهائية وأنها ليست محمولة على اعتماد جميع عناصر التقدير التي عددها المشرّع وإنما يكفيها الإستعانة ببعضها للوصول إلى ثمن عادل ومنصف لحقوق الطرفين، وعلى أنّ عنصر التنظير ليس سوى عنصرا من بين عناصر أخرى تعتمد لتقدير غرامة الإنتزاع، وبالتالي فإنّ اعتماده من قبل قضاة الأصل ليس وجوبيا بل مرتببا بإمكانية توفر عقود التنظير من عدمه، لأنّ الغاية الأساسية التي أرادها المشرّع من خلال وضعه لعناصر التقدير صلب الفصل الرابع المذكور هي الحكم للمتزع مناهم بغرامة عادلة.

وحيث لئن ثبت إجراء إختبارين لتقدير قيمة الغرامة النهائية للإنتزاع منذ الطور الإبتدائي فإنّ الدائرة الإستئنافية اعتبرت أنّ الخبراء اقتصروا في الإختبار الأول على عرض مقتضب للقطع المنتزعة، مبينين أنّها كائنة بغابة و دون أن يحددوا طبيعتها في تاريخ الإنتزاع، مكتفين بالقول أنّها مستغلة حاليا كرصيف للطريق الرئيسية بين مدينة وبلدة ، و الحال أنّ هذا الوصف لا يتطابق و الفصل 4 من قانون الإنتزاع الذي أوجب أن يكون تحديد غرامة الإنتزاع بالإعتماد على المعايير المنسحبة عليه تاريخ نشر أمر الإنتزاع و ليس تاريخ إنجاز المأمورية، فضلا عن غياب أي عنصر من عناصر التنظير. كما اعتبرت محكمة الحكم المطعون فيه أنّ تقرير الإختبار الثاني ورد بدوره مقتضبا ولم يلتزم بالمعايير المنصوص عليها بالفصل 4 من قانون الإنتزاع، خاصة و قد اعتمد عقدا مؤرخا في 22 أكتوبر 2005 تعلق بعقار معدّ للسكنى، و الحال أنّه لا يصلح للتنظير من جهة التباعد الزمني بين تاريخ إبرامه و تاريخ نشر أمر الإنتزاع وكذلك من جهة صبغة العقار السكنية التي تختلف عن الصبغة الفلاحية للعقار المنتزع، وعليه انتهى الحكم المطعون فيه إلى أنّ استبعاد الإختبارين من قبل محكمة البداية كان في طريقه و مؤيدا واقعا و قانونا، و لم تكن سلطتها التقديرية معيبة من هذه الناحية.

و حيث فيما يتعلّق بقيمة العقار المنتزع اعتبر الحكم المطعون فيه أنّ القيمة المقترحة من الخبراء المعيّنين بمقتضى المأمورية الأولى و الذين انتهوا إلى تقدير المتر المربع الواحد بـ 30,000 دينار لا

تتماشى وطبيعة العقار ، كما أنّ القيمة المقترحة من تقرير الإختبار الثاني والمقدرة بـ 40,000 د لا تعكس قيمة العقار خاصة بالنظر إلى تاريخ الإنتزاع الراجع لسنة 1993 و الذي يبقى المعيار الحاسم في تحديد الغرامة، لذا اعتبرت المحكمة بناء على ما توفّر بالملف وعلى ما تتمتع به من سلطة في التقدير، أنّ ثمن المتر المربع المعتمد من محكمة البداية والمحدّد بـ 25,000 دينار للمتر المربع الواحد يعتريه شطط وتولّت الخطّ منه إلى 15,000 دينار للمتر المربع الواحد.

وحيث كان الحكم المطعون فيه، استنادا لكل ما تضمنه ملف القضية من معطيات موضوعية وقانونية، معلّلا تعليلا سليما وغير مخالف لأحكام الفصل الرابع من قانون الإنتزاع والفصلين 110 و112 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذه المطاعن.

ولهذه الأسباب

قرّرت المحكمة :

أولا: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الأولى برئاسة السيد الحبيب جاء بالله وعضويّة المستشارين السيّدين مليكة الجندوبي ورياض الرقيق .

وتلى علنا بجلسة يوم 23 ماي 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سماح الماجري.

المستشار المقدم
الح
منير العربي

الكاتب العام لاسماتة الهداية
الندماء: هنادي بن براهيم
الندماء: هنادي بن براهيم

الرئيس
الحبيب جاء بالله