



قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

10 أكتوبر 2011

الكائن

المعقبة: الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثلها القانوني، نائبها الأستاذ

مكتبه

مزججة

مقرّه

والمعقب ضده:

مزججة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ نيابة عن المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 9 فيفري 2011 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311830 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن الدائرة الإستئنافية الأولى بالمحكمة الإدارية بتاريخ 27 جانفي 2009 في القضية عدد 26711 والقاضي بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المستأنف من حيث المبدأ مع تعديل نصّه وذلك بالخط من الغرامة المحكوم بها بعنوان غرامة انتزاع إلى ما قدره ثمانية وثلاثون ألفا وستمائة وثمانية وثمانون دينارا ( 38.688,000 د) وبحمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه تقرّر بموجب الأمر عدد 1467 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000 انتزاع قطع أرض كائنة من ولاية لفائدة الوكالة قصدا تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات ومن بينها ما كان راجعا للمعقب ضده على الشياخ من كامل العقار موضوع القطعة عدد 2 من المثال المقطعي موضوع الرسم العقاري عدد

61493 تونس والمتمثل في أرض بيضاء مساحتها 45658 م<sup>2</sup>، وأن الجهة المنتزعة تحوّرت بالعقار بموجب الحكم الإستعجالي عدد 30843 بتاريخ 23 فيفري 2005 بعد أن أمّنت غرامة وقتية عن جميع العقار المنتزع قدرها ثلاثمائة وستة وستون ألفاً وأربعمائة وثمانية وتسعون ديناراً (366.498,000 د) وبناء على رفض المنتزع منه للقيمة المعروضة تقدّم بقضية لدى المحكمة الابتدائية طالبا الإذن بتكليف ثلاثة خبراء لتقدير غرامة الانتزاع أفضت إلى صدور الحكم الابتدائي عدد 59272 بتاريخ 16 ماي 2007 والقاضي بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي المبالغ المالية التالية: ثلاثة وأربعون ألفاً وثلاثمائة وثمانية وستون ديناراً (43.368,000 د) لقاء غرامة الانتزاع بعد طرح قيمة الغرامة المؤقتة وستمائة دينار (600,000 د) لقاء أجرة الاختبار المعدلة وثلاثمائة دينار (300,000 د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليها، فاستأنفت الجهة المنتزعة الحكم المذكور أمام الدائرة الإستئنافية الأولى بالمحكمة الإدارية التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها حكماً المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المعقبة بتاريخ 12 مارس 2011 والرامية إلى التصريح بقبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولاً- خرق الفصل 4 من قانون الإنتزاع بمقولة أن محكمة الإستئناف لم تعمل عناصر التقدير القانونية التي اقتضاها هذا الفصل إذ اعتمدت تقديراً اعتباطياً واقتصرت على سوابق قضائية انتقائية بما جعلها تضبط غرامة الإنتزاع بحساب 80 د للمتر المربع الواحد أي أربعة أضعاف القيمة العادلة التي لا تتجاوز 18 د للمتر المربع الواحد.

ثانياً- ضعف التعليل لهضم حقوق الدفاع بمقولة أن المعقبة أدلت لمحكمة الإستئناف بأربعة عقود تفويت تمت قبل الإنتزاع بفترة قصيرة بأثمان تراوحت بين 8 دنانير و 18 ديناراً للمتر المربع الواحد غير أن المحكمة أغفلت التعرض لهذه المؤيّدات الجديدة الحاسمة في تحديد مقدار الغرامة.

ثالثاً- ضعف التعليل للقصور فيه بمقولة أن محكمة الحكم المطعون فيه لم تبين السوابق القضائية التي اعتمدها كما كانت تلك السوابق انتقائية لا تترجم حقيقة معدّل غرامة الإنتزاع المحكوم بها في القضايا السابقة.

وبعد الإطلاع على تقرير الردّ على مستندات التعقيب المقدّم من الأستاذ نائب المعقب ضده بتاريخ 22 أبريل 2011 والمتضمن طلب رفض مطلب التعقيب أصلاً.

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 9 ماي 2011 ، وبما تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد منير العربي في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر الأستاذ نيابة عن زميله الأستاذ وأعلن أن هذا الأخير يتمسك بما قدمه من مستندات تعقيب ولم يحضر من ينوب عن المعقب ضده وكان قد أعلم بموعد انعقاد هذه الجلسة.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 23 ماي 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 حرّياً بالقبول من هذه الناحية.

- من جهة الأصل :

- عن المطاعن الثلاث لوحدة القول فيها :

حيث تمسكت المعقبة بأنّ الحكم المطعون فيه جاء مخالفاً للفصل 4 من قانون الانتزاع وضعيف التعليل بمقولة أنّ محكمة الإستئناف لم تعمل عناصر التقدير القانونية التي اقتضاها الفصل 4 المذكور إذ اعتمدت تقديراً اعتبارياً واقتصرت على سوابق قضائية انتقائية بما جعلها تضبط غرامة الانتزاع بحساب 80 د للمتر المربع الواحد أي أربعة أضعاف القيمة العادلة التي لا تتجاوز 18 د للمتر المربع الواحد.

كما أن المعقبة أدلت لمحكمة الإستئناف بأربعة عقود تفويت تمت قبل الإنتزاع بفترة قصيرة بأثمان تراوحت بين 8 دنانير و 18 ديناراً للمتر المربع الواحد غير أن المحكمة أغفلت التعرض لهذه المؤيّدات الجديدة الحاسمة في تحديد مقدار الغرامة ولم تبيّن السوابق القضائية التي اعتمدها والتي لا تترجم حقيقة معدّل غرامة الإنتزاع المحكوم بها في القضايا السابقة.

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 ثبت من أوراق الملف أن محكمة البداية أذنت بإجراء اختبار تمّ اعداده من طرف الخبراء السادة مصطفى الطرودي والحبيب مالك ورضا القاسم وقد تضمن أن عقار التداوي يتمثّل في أرض بيضاء مساحتها 624 م<sup>2</sup> صالحة للبناء وغير مقسّمة من كامل الرسم العقاري عدد 61493 الكائن على حافة الطريق السريعة الرابطة بين

مغروسات ما عدى البعض من الحشائش الطفيلية، وقدّر الخبراء الغرامة بالنظر لموقع العقار والأسعار المتداولة في تلك المنطقة بمبلغ يساوي أربعة وخمسين ألفاً وستمائة دينار (54.600,000 د) بحساب سبعة وثمانين ديناراً و مليمات 500 للمتر المربع الواحد (87,500 د) وذلك بعد طرح قيمة مصاريف التهيئة والمساحة المخصصة للطرق والمقدّرة بـ 30 % من قيمة الغرامة.

وحيث اعتبرت الدائرة الإستئنافية أن أعمال الخبراء لم تكن مطابقة بصفة كلية للفقرة الأولى من الفصل 4 من قانون الانتزاع إذ أنهم اقتصروا على الإشارة إلى أنهم استندوا إلى أهل الذكر في ميدان البيوعات العقارية دون اعتماد عناصر التنظير، كما أن مبادرتهم بطرح مصاريف التهيئة وقيمة المساحة المخصصة للطرق لا تتلاءم مع مقتضيات القانون المذكور والذي لم يتعرّض إلى عنصر المصاريف التي تتطلبها أشغال التهيئة المحمولة على المنتزع إلا في صورة الانتزاع الجزئي الذي تسوسه أحكام الفصل 7 من نفس القانون وهي غير صورة الحال.

وحيث استقرّ فقه قضاء المحكمة الإدارية على أن 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، لأن الغاية الأساسية التي أرادها المشرّع من خلال وضعه لعناصر التقدير صلب الفصل الرابع المذكور هي الحكم للمنتزع منهم بغرامة عادلة.

وحيث أنّ الضعف العالق بالاختبار، على نحو ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه، لا يوهن من سلامته طالما أنّ الاختبار لا يعدو أن يكون سوى مجرد وسيلة استقرائية تستنير بها المحكمة وهي خاضعة لمطلق اجتهادها إذ يمكنها تجاوز بعض نقائصه بما توفر لها من مؤيدات واقعية بملف القضية ولها أن تقدّر الغرامة بالاستناد إلى ما يتضمّنه هذا التقرير من معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار المنتزع ومعاينته.

وحيث أنّ ما سبق أن قضت به المحكمة الإدارية في قضايا تعلّقت بعقارات مجاورة لعقار التداعي وتمّ انتزاعها لنفس الغرض بموجب نفس أمر الانتزاع يعتبر من قبيل التنظير بعقارات مشابهة ومن قبيل المعايير التي جاز اعتمادها.

وحيث أنّ قضاء الحكم المطعون فيه بالحطّ من مبلغ الغرامة المحكوم بها ابتدائياً إلى ما قدره ثمانية وثلاثون ألفاً وستمئة وثمانية وثمانون ديناراً ( 38.688,000 د ) بحساب مبلغ ثمانين ديناراً ( 80,000 د ) للمتر المربع الواحد لم يكن مشوباً بخطأ فاحش في التقدير، الأمر الذي يتّجه معه رفض المطاعن المتمسك بها وإقرار الحكم الإستثنائي موضوع الطعن.

### ولهذه الأسباب

### قرّرت المحكمة :

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد الحبيب جاء بالله وعضوية المستشارين السيّد محمد السعيد ورياض الرقيق.

وتلي علناً بجلسة يوم 23 ماي 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سماح الماجري.

المستشار المقدم  
الح  
مدير العمري

الغيب الحبيب  
العضو  
العضو

الرئيس  
الحبيب الحبيب  
بالله