

الحمد لله ،

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد : 311630

تاريخ القرار : 25 فيفري 2013.



10 جويلية 2013

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين :

المعقبة : الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثلها القانوني، الكائن مقرها بنهج اله
ك ، عدد تونس، محاميها الأستاذ اله الز الكائن مكتبه بنهج .
عدد ، تونس،

من جهة،

والمعقب ضده : الب بن أ ش ، المعين محل مخابراته بمكتب نائبه الأستاذ غ
الش الكائن بنهج عدد تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من نائب المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 27 أكتوبر 2010 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311630 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الإستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 15 جويلية 2010 في القضية عدد 27546 والقاضي بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي جزئيا فيما قضى به بخصوص المصاريف القانونية والقضاء من جديد بحملها بما في ذلك أجرة الإختبار المعدلة بمبلغ ألف وخمسين دينارا على الوكالة العقارية للسكنى وإقراره فيما زاد على ذلك مع تعديل نصه وذلك بالحط من غرامة الإنتزاع المحكوم بها إلى ما قدره ثلاثمائة وعشرة آلاف دينار، وبحمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه كان على ملك المعقب ضده أجزاء على الشياخ مساحتها 5000 مترا مربعا من جملة العقار موضوع الرسم العقاري عدد 60993 الكائن بعين زغوان والتي تم انتزاعها بمقتضى الأمر عدد 1467 المؤرخ في 20 جوان 2000 وذلك في إطار تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات، وأن المعقبة تحوزت بالعقار بموجب الحكم الإستعجالي عدد 97679 الصادر بتاريخ 1 نوفمبر 2002 بعد أن أمنت مبلغ الغرامة الوقتية المحكوم بها للمعقب ضده، الذي تقدم على إثر ذلك بقضية أمام المحكمة الابتدائية بتونس طالبا الإذن بتعيين ثلاثة خبراء لتقدير القيمة النهائية للعقار فتعهدت بالقضية تحت عدد 75483 وأصدرت فيها حكما بتاريخ 21 جانفي 2009 يقضي بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي للمدعي مبلغ 410.000,000 دينار لقاء غرامة الإنتزاع النهائية لعقاره موضوع الرسم عدد 60993 تونس وثلاثمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وإبقاء المصاريف القانونية ومنها أجرة الإختبار محمولة على المدعي ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك، فاستأنفته المعقبة حاليا لدى المحكمة الإدارية وأصدرت الدائرة الإستئنافية الخامسة بها حكما المشار إليه بالطالع والذي هو موضوع الطعن بالتعقيب الراهن.

وبعد الإطلاع على المذكرة في شرح أسباب الطعن المقدمة من محامي المعقبة بتاريخ 10 ديسمبر 2010 والرامية إلى نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة استنادا إلى ما يلي :

- أولا : مخالفة محكمة الإستئناف أحكام الفصل 4 قديم من القانون المتعلق بالإنتزاع من أجل المصلحة العمومية لما أغفلت أعمال عناصر التقدير المنصوص عليها بصيغة وجوبية بالفقرة الأولى من الفصل 4 المذكور ومنها عنصر معدل الأسعار بمنطقة الإنتزاع وفي تاريخه وكذلك عنصر وجوب عدم مراعاة ارتفاع الأسعار بسبب الإعلان عن الإنتزاع أو الشروع في إنجاز الأشغال، كما عمدت المحكمة إلى الترفيع بصفة اعتباطية في قيمة الغرامة التي حددها الإختبار متجاهلة عناصر التقدير الأنف ذكرها، وانتهت إلى تقدير الغرامة بحساب 80 دينار للمتر المربع الواحد وهو تقدير يفوق أربعة أضعاف الغرامة العادلة والتي لا يمكن أن تتجاوز 18 دينار للمتر المربع الواحد.

- ثانيا : ضعف التعليل الواضح بمقولة أن الحكم المعقب وزيادة على استبعاده عن غير صواب اعتماد عقود التنظير المدلى بها، اقتصر على تحديد غرامة الإنتزاع بحساب 80 دينار للمتر بصفة اعتباطية، ذلك أن محكمة الإستئناف ولئن أشارت إلى أنها اهتمت إلى ما سبق لها أن حكمت به في قضايا مشابهة فإنها مع ذلك أحجمت عن تحديد هذه السوابق القضائية التي اعتمدها بأن تبين أعداد تلك القضايا وتواريخ الأحكام الصادرة فيها، علما وأن الأحكام الصادرة في القضايا المشابهة وخلافا لما ذهب إليه الحكم المنتقد تضمنت أثمان بيع للمتر المربع الواحد تتراوح بين 40 و 60 دينار ولم تصل البتة إلى مستوى 80 دينار.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته و تتمته 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 كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 26 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 28 جانفي 2013 وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد م اله الو في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي وحضر الأستاذ ه الز وتمسك بما قدمه من مستندات تعقيب ولم يحضر الأستاذ غ ، الش وبلغه الإستدعاء.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 25 فيفري 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث قدم مطلب التعقيب في الآجال القانونية ممن له الصفة والمصلحة مستوفيا لكافة مقوماته الشكلية الجوهرية، مما يتعين معه قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل :

- عن المطعن المأخوذ من مخالفة أحكام الفصل 4 قديم من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية :

حيث تمسكت المعقبة بمخالفة محكمة الحكم المطعون فيه أحكام الفصل 4 (قديم) من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية لما أغفلت أعمال عناصر التقدير المنصوص عليها بصيغة وجوبية بالفقرة الأولى من الفصل 4 المذكور ومنها عنصر معدل الأسعار بمنطقة الانتزاع وفي تاريخه وكذلك عنصر وجوب عدم مراعاة ارتفاع الأسعار بسبب الإعلان عن الانتزاع أو الشروع في إنجاز الأشغال، كما عمدت المحكمة إلى الترفيع بصفة اعتباطية في قيمة الغرامة التي حددها الإختبار متجاهلة عناصر التقدير الأنف ذكرها، وانتهت إلى تقدير الغرامة بحساب 80 دينار للمتر المربع الواحد وهو تقدير يفوق أربعة أضعاف الغرامة العادلة والتي لا يمكن أن تتجاوز 18 دينار للمتر المربع الواحد.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 4 (قديم) من قانون الانتزاع أن "تحدد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير

بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها".

وحيث درج فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن محكمة الموضوع تتمتع بسلطة اجتهاد واسعة في تقدير غرامة الإنتزاع النهائية وأنها ليست محمولة على اعتماد جميع عناصر التقدير التي عددها المشرع بالفصل 4 الأنف الذكر وإنما يكفيها الإستعانة ببعضها للوصول إلى ثمن عادل ومنصف لحقوق الطرفين، وأنه بإمكان المحكمة الإعتماد على التشخيص الوارد بتقرير الخبراء ثم الإستعانة بالوثائق المضمنة بملف القضية للوصول إلى الثمن العادل مع تجاوز النقص الذي قد يشوب تقرير الإختبار كافتقاره لعنصر التنظير، وأن المحكمة لا تكتفي بنتائج الإختبار بل تمتلك سلطة اجتهاد واسعة لتقدير الغرامة ولا تخضع لرقابة قاضي التعقيب إلا في حدود ما اعترافا من خرق للقانون.

وحيث يتبن بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن محكمة الإستئناف وخلافا لما تمسكت به المعقبة قد اعتمدت عنصر التقدير المتعلق بوجود عدم مراعاة ارتفاع الأسعار بسبب الإعلان عن الإنتزاع أو الشروع في إنجاز الأشغال، مخالفة بذلك ما انتهت إليه محكمة البداية واعتبرت على خلاف ما انتهى إليه حكم البداية بأن الإحداثيات التي أنجزتها الوكالة في نطاق عملية التهيئة لا تدخل في زمرة المعايير المنصوص عليها قانونا والمعتمدة لتقدير غرامة الإنتزاع، باعتبارها من الإضافات اللاحقة لتاريخ صدور أمر الإنتزاع، وانتهت على هذا الأساس إلى استبعادها.

وحيث يتبين كذلك بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن محكمة الحكم المنتقد ولئن عمدت إلى الترفيع في قيمة الغرامة التي حددها الإختبار بـ 61,350 دينار للمتر المربع، فإنها عمدت في المقابل إلى الحط من القيمة التي قدرتها محكمة الدرجة الأولى بمائة دينار للمتر المربع وانتهت إلى تحديد قيمة وسطية وهي ثمانون دينارا للمتر المربع، مستندة في ذلك إلى المقاييس الموضوعية الواردة بالفصل 4 (قديم) من قانون الإنتزاع وإلى ما سبق لهذه المحكمة أن حكمت به في قضايا مشابهة تتعلق بعقارات مجاورة لأرض التداعي تم انتزاعها لنفس الغرض وشملها نفس أمر الإنتزاع.

وحيث يتبين والحالة ما ذكر أن قيمة المتر المربع الواحد التي حددتها محكمة الحكم المنتقد بثمانين دينارا كانت مراعية لمقتضيات الفصل 4 (قديم) من قانون الإنتزاع، الأمر الذي يتجه معه رفض المطعن الراهن.

- عن المطعن المأخوذ من ضعف التعليل :

حيث تعيب المعقبة على الحكم المطعون فيه ضعف التعليل بمقولة أنه فضلا عن استبعاده دون مبرر لعقود التنظير المدلى بها، فإن تحديده لغرامة الإنتزاع بحساب 80 دينار للمتر المربع كان اعتباطيا ذلك أن محكمة الإستئناف ولئن أشارت إلى أنها اهتمت بما سبق لها أن

حكمت به في قضايا مشابهة فإنها أحجمت عن تحديد هذه القضايا، ناهيك في ظل وجود أحكام أخرى قضت بموجبها المحكمة بأثمان تتراوح بين 40 و 60 دينار للمتر المربع الواحد.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن محكمة الإستئناف ولئن استبعدت عقود التنظير المدلى بها من قبل المستأنفة والتي تراوحت الأسعار المضمنة بها بين 8 و 18 دينار للمتر المربع، فإنها وخلافا لما تمسكت به المعقبة اعتبرت أن هذه الأثمان زهيدة ولا تعكس القيمة الحقيقية للعقارات المنتزعة لما فيها من جانب اتفافي بين طرفيها لا يمكن بأي حال إلزام المستأنف ضده به، وانتهت ترتيبا على ذلك إلى الإستئناس بالأثمان المحكوم بها في قضايا سابقة بخصوص عقارات مماثلة وهو ما يعتبر في حد ذاته تنظيرا دون أن يستوجب منها ذلك التنصيص على هذه القضايا وتحديد الأحكام الصادرة فيها.

وحيث يتضح مما سلف بيانه أن محكمة الحكم المطعون فيه إنتهت إلى تعديل غرامة الإنتزاع المحكوم بها ابتدائيا بأن قدرتها تقديرا عادلا، وعللت موقفها في هذا الجانب تعليلا مستساغا وكافيا لتبرير منطوق حكمها، الأمر الذي يتعين معه رفض هذا المطعن على غرار سابقه، كرفض الطعن برمته.

ولهذه الأسباب،

قررت المحكمة :

أولا : قبول التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا : حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد الد ج ا با وعضوية المستشارين السيدتين س ب و و ه الغ

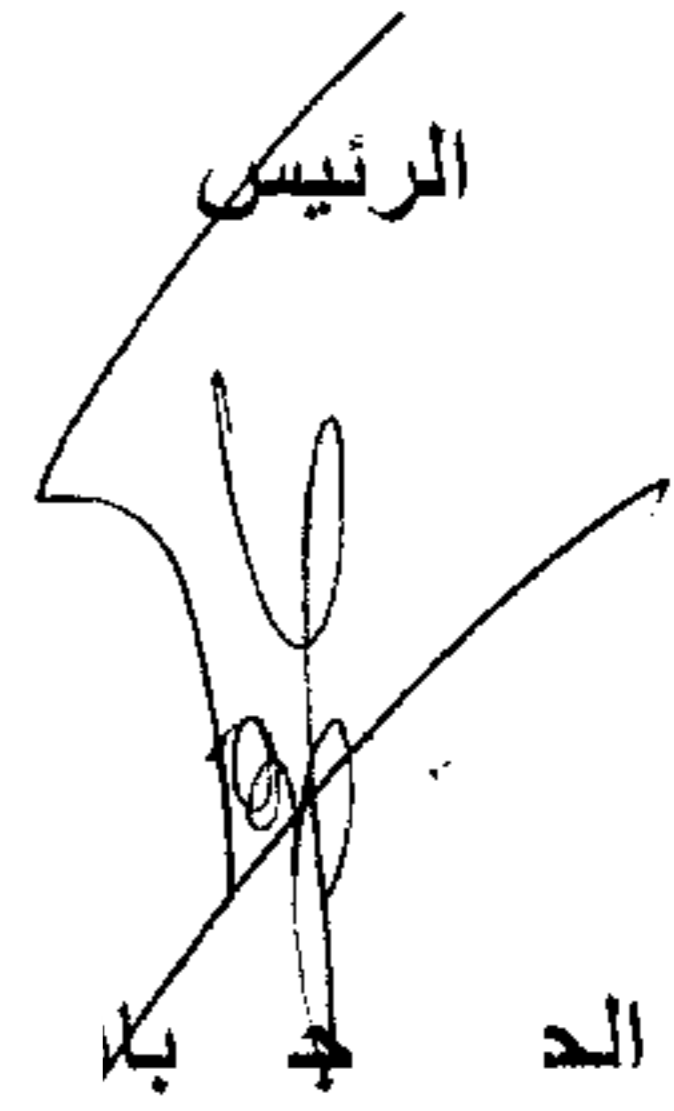
وتلى علنا بجلسة يوم 25 فيفري 2013 بحضور كاتبة الجلسة السيدة س الم

المستشار المقرر



م ه الو

الرئيس



الد ج با

الكتبة العامة للمكتب الإداري
الإضاء: ج ه الو