

الحمد لله ،

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

- القضية عدد : 311910

- تاريخ القرار : 25 فيفري 2013



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 الهادي كراي عدد 30 تونس، محاميها الأستاذ الذ الز ، الكائن مكتبه بنهج عدد ، تونس،

من جهة،

والمعقب ضده : لد ، بن د بن م ، المعين محل مخابراته بمكتب نائبه الأستاذ فر مر الكائن بمركب زاوية نهجي ، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ الما الز. نيابة عن المعقبة المذكورة أعلاه بتاريخ 7 أبريل 2011 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 311910 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الإستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 24 ديسمبر 2010 في القضية عدد 28066 والقاضي "بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم المستأنف وإجراء العمل به، وبحمل المصاريف القانونية على المستأنفة كإلزامها بأن تؤدي للمستأنف ضده خمسمائة دينار بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة غرامة معدلة من المحكمة عن هذا الطور".

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه على ملك المعقب ضده العقار الكائن بعين زغوان ولاية تونس موضوع الرسم العقاري عدد 62055 وأنه بموجب الأمر عدد 1467 المؤرخ في 20 جوان 2000 تم انتزاع قطع أرض بالمنطقة المذكورة لفائدة المعقبه قصد تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات ومن بينها أجزاء مشاعة من عقار المعقب ضده مساحتها 10110 مترا مربعا، وأن المعقبه تحوزت بتلك الأجزاء بموجب الحكم الإستعجالي عدد 91447 الصادر بتاريخ 21 نوفمبر 2001 بعد أن أمنت مبلغ الغرامة الوقتية المحكوم بها لفائدة المعقب ضده بحساب 18 دينارا للمتر المربع، فتقدم على إثر ذلك بقضية أمام المحكمة الابتدائية بتونس طالبا الإذن بتعيين ثلاثة خبراء لتقدير القيمة النهائية للعقار فتعهدت بالقضية تحت عدد 73608/28 وأصدرت فيها حكما بتاريخ 29 أفريل 2009 يقضي "بالزام الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي للمدعي مبلغ 522.555,570 دينارا لقاء غرامة إنتزاع منابه المشاع من العقاره موضوع الرسم عدد 620055 تونس يطرح منها منابه من الثمن المؤمن بموجب الحكم الإستعجالي عدد 91447/200 المؤرخ في 21 نوفمبر 2001 ومبلغ ثلاثمائة دينار لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة وإبقاء المصاريف القانونية بما فيها أجرة الإختبار محمولة على المدعي"، فاستأنفته المعقبه 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 المعقبه بتاريخ 10 ماي 2011 والرامية إلى نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة استنادا إلى ما يلي :

- أولا : مخالفة أحكام الفصل 4 (قديم) من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية بمقولة إغفال محكمة الإستئناف 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.

- ثانيا : تحريف الوقائع بمقولة أن محكمة الحكم المنتقد استبعدت المؤيدات الحاسمة التي تقدمت بها المعقبه والمتمثلة في عقود بيع مدرجة بأربعة رسوم عقارية تخص عقارات مجاورة لعقار النزاع تمت قبل صدور أمر الإنتزاع بفترة قليلة وتضمنت أثمانا تراوحت بين 8 و 18 دينار للمتر المربع الواحد مبررة موقفها بأن تلك العقود "تعلقت ببيوعات سابقة لتاريخ أمر الإنتزاع إذ تمت بين السنوات 1992 و 1999 ولا تعكس بذلك القيمة الحقيقية للأراضي بمنطقة النزاع وفي تاريخ الإنتزاع" وهو تعليل فيه تحريف صارخ للوقائع ذلك أنه من يتبين بالرجوع إلى الرسوم العقارية الأربعة أن أغلب البيوعات المدرجة بها أبرمت خلال سنة 1999 وقبل أشهر فقط من صدور أمر الإنتزاع بما يجعل الأثمان المضمنة بها صالحة لأن تعتمد في التنظير خلافا لما ذهب إليه محكمة الإستئناف.

- ثالثا : ضعف التعليل الواضح لهضم حقوق الدفاع والقصور في التعليل، ذلك أن محكمة الاستئناف 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 مما أورت حكمها تعليلا ضعف التعليل

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 أبريل 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 الو في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي وحضر الأستاذ م لز. وتمسك بما قدمه من مستندات تعقيب ولم يحضر الأستاذ فريد مراد 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 بمقولة إغفالها إعمال 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.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 4 (قديم) من قانون الإنتزاع أن : "تحدد غرامة الإنتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع 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، وبالتالي فإنه بإمكان المحكمة الإعتماد على التشخيص الوارد بتقرير الخبراء ثم الإستعانة بالوثائق المضمنة بملف القضية للوصول إلى الثمن العادل بالرغم من أن تقرير الإختبار جاء منقوصا من عنصر التنظير وأن المحكمة لا تكفي 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 محمة الإستئناف رأت بناء على ما توفر بالملف وبتقرير الإختبار من معطيات موضوعية تتعلق بتشخيص العقار المنتزع الذي هو عبارة عن قطعة أرض فلاحية كائنة بالجهة الشرقية من الطريق الوطنية رقم 9 الرابطة بين تونس العاصمة وضاحية المرسى وهي منطقة مرغوب فيها وقريبة من العمران، وبناء على ما تتمتع به من سلطة في التقدير وقياسا بما سبق القضاء به بالنسبة لعقارات كائنة بنفس المنطقة التي يوجد بها العقار المنتزع وتم انتزاعها بمقتضى نفس الأمر، أن ثمن المتر المربع المعتمد من محكمة البداية والمقدر بـ 51,687 دينار لا يتسم بأي شطط، الأمر الذي يتجه معه رد هذا المطعن.

- عن المطعن المأخوذ من تحريف الوقائع :

حيث تعيب المعقبة على محكمة الحكم المنتقد استبعادها للمؤيدات الحاسمة التي تقدمت بها والمتمثلة في عقود بيع مدرجة بأربعة رسوم عقارية تخص عقارات مجاورة لعقار النزاع تمت قبل صدور أمر الإنتزاع بفترة قليلة وتضمنت أثمانا تراوحت بين 8 و 18 دينار للمتر المربع الواحد وتبريرها لذلك الإستبعاد بأن تلك العقود "تعلقت ببيوعات سابقة لتاريخ أمر الإنتزاع إذ تمت بين السنوات 1992 و 1999 ولا تعكس بذلك القيمة الحقيقية للأراضي بمنطقة النزاع وفي تاريخ الإنتزاع" وهو تعليل فيه تحريف صارخ للوقائع ذلك أنه يتبين بالرجوع إلى الرسوم العقارية الأربعة أن أغلب البيوعات المدرجة بها أبرمت خلال سنة 1999 وقبل أشهر فقط من صدور أمر الإنتزاع بما يجعل الأثمان المضمنة بها صالحة للإعتماد في التنظير خلافا لما ذهب إليه محكمة الإستئناف.

وحيث يتبين بالرجوع إلى مظروفات الملف أن نسخ الرسوم العقارية المدلى بها من قبل المعقبة والمرفقة بتقرير الإختبار تضمنت بيوعات بالتراضي بين خواص من جهة وبين خواص

والوكالة العقارية للسكنى من جهة أخرى، لقطع أرض مجاورة لعقار المعقب ضده وذلك خلال الفترة الممتدة بين سنة 1992 وسنة 1999، وأن محكمة الحكم المطعون فيه استبعدتها مبررة موقفها بأنه "لا يمكن إلزام المستأنف ضده بما رضي به غيره ممن اختاروا الحصول على غرامة الإنتزاع بالتراضي" وبأن تلك الأثمان ليس من شأنها أن تثبت الشطط ضرورة أنها لا تعكس القيمة الحقيقية للأراضي بمنطقة النزاع في تاريخ الإنتزاع وتعلقت ببيوعات سابقة لذلك التاريخ.

وحيث أن النظر في هذا المطعن يستدعي بت قاضي التعقيب في مدى وجاهة الحجج والوثائق المعروضة على قضاة الأصل.

وحيث أنه من المسلم به فقها وقضاء أن فحص حجج الخصوم وتقدير قوة حجيتها هو من الأمور الواقعية الموكولة لإجتهد محكمة الموضوع التي لها سلطة تقديرية كاملة في تقدير الحجج والوثائق المبسوطة أمامها، ولا رقابة عليها في ذلك من قبل قاضي التعقيب إلا بقدر ما يشوب حكمها من خطأ فادح في التقدير أو ضعف في التعليل الأمر الذي لم يتوفر في قضية الحال، بما يتعين معه رفض هذا المطعن.

- عن المطعن المأخوذ من ضعف التعليل الواضح لهضم حقوق الدفاع والقصور في التعليل :

حيث تعيب المعقبة على الحكم المطعون فيه ضعف التعليل الواضح لهضم حقوق الدفاع والقصور في التعليل، 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 ولم تبيّن أعداد تلك القضايا وتواريخ الأحكام الصادرة فيها مما أورت حكمها ضعف التعليل.

وحيث يقتضي الفصل 68 من قانون المحكمة الإدارية أن تكون مذكرة التعقيب مفصلة لكل مطعن على حدة.

وحيث يتضح من قراءة المطعن المائل أن نائب المعقبة جمع صلبه بين مطعين مختلفين وهما ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع مخالفاً بذلك مقتضيات الفصل 68 سالف الذكر وما درج عليه فقه قضاء هذه المحكمة، الأمر الذي يتجه معه رفض هذا المطعن شكلاً.

ولهذه الأسباب،

قررت المحكمة :

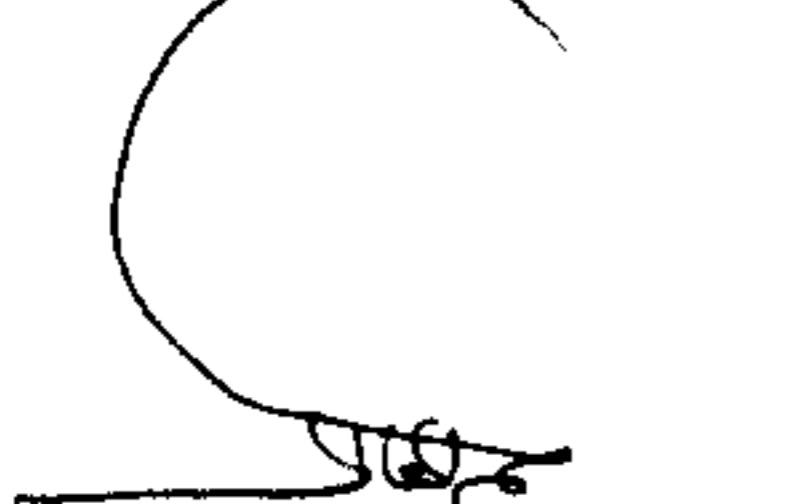
أولاً : قبول التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً : حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الأولى برئاسة السيد الحـ جـ وعضوية المستشارتين السيدتين سـ بـ وـ هـ العـ

وتلي علنا بجلسة يوم 25 فيفري 2013 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سـ الما

المستشار المقرر


م
الو
الو

الرئيس


ال
ر

الكاتب العام للمحاكمة الابتدائية
العضو
العضو