



حكم إستئنافي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الاستئنافية السادسة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المستأنفة: الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثّلها القانوني، مقرّها بنهج الهادي كراي، عدد 30، تونس، نائبها الأستاذ سفيان بن شعبان، الكائن مكتبه بشارع سليمان بن سليمان، عدد 13، الطابق 2، المنار الثاني، 2092 تونس،

من جهة،

والمستأنف ضده: محمد رؤوف بن بشير الموسي، نائبه الأستاذ عبد الواحد العبسي، الكائن مكتبه بنهج الهادي شاكر، عمارة العيادي، الطابق الثاني، باجة،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من الأستاذ سفيان بن شعبان نيابة عن الوكالة العقارية للسكنى والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 29621 بتاريخ 20 نوفمبر 2012 والذي يرمي من خلاله إلى الطعن بالاستئناف في الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الابتدائية بتونسفي القضية عدد 19649 في المادة المدنية بتاريخ 24 ماي 2012 والقاضي ابتدائيا بإلزام المدعى عليها في شخص ممثّلها القانوني بتأمين مبلغ خمسة آلاف وستة وسبعون دينار (5.076,000د) بعنوان باقى الغرامة المقدّرة من قبل الخبراء عمار الدجبي وفاروق الملوكي ومصطفى الطرودي على ذمة المنتزع منه والإذن له بسحب الغرامة الوقتية المقدّرة بثلاثة آلاف دينار وستمائة دينار (3.600,000د) مع مراعاة أولوية الدائنين على المالكين كإلزام المدعى عليها في شخص ممثّلها القانوني بأن تؤدي للمدعى

المبالغ التالية: 1) ألف ومائتي دينار (1.200,000د) أجرة الخبراء المتدبين، 2) ثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليها.

وبعد الإطلاع على وقائع قضية الحكم المستأنف التي تفيد أنّ المستأنفة انتزعت من أجل المصلحة العمومية أرض كائنة بعين زغوان والمعروفة باسم الرياض موضوع الرسم العقاري عدد 61057 الذي أصبح عدد 61087 تونس أين يملك المستأنف ضده على الشيع 180 متر مربع من كامل المساحة البالغة 2 هك و35 آر و30ص. وقد تحوّزت بالعقار وتمّ تحديد الغرامة الوقتية بثلاثة آلاف وستمائة دينار بحساب عشرين دينار للمتر المربع الواحد وذلك بموجب الحكم الاستعجالي عدد 92937 الصادر بتاريخ 25 فيفري 2002 ولم يتمّ الاتفاق على الغرامة النهائية. لذا قام المستأنف ضده برفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية بتونس سجّلت تحت عدد 19649 بتاريخ 24 أوت 2011 طالبا الإذن تحضيريًا بتسمية ثلاثة خبراء في الشؤون العقارية لتقدير القيمة العادلة للتعويض عن انتزاع العقار المذكور في حدود منابه ثمّ الحكم طبق ذلك وتغريم المستأنفة بألف دينار أجرة المحاماة، وتعهدت المحكمة المذكورة بالقضية وأصدرت فيها الحكم بتاريخ 24 ماي 2012 المبيّن منطوقه بالطالع أعلاه، والذي هو موضوع الاستئناف الراهن.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المقدمة من نائب المستأنفة بتاريخ 17 جانفي 2013 والتي يرمي من خلالها إلى قبول الاستئناف شكلا وفي الأصل القضاء بنقض الحكم الابتدائي المستأنف والقضاء من جديد بتحديد قيمة غرامة الانتزاع بمبلغ 3.240,000د وإلزام المستأنف ضده بأن يؤدّي إلى منوّبته مبلغ ألف دينار لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه، وذلك بالاستناد إلى مخالفة الحكم المستأنف لأحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع من خلال اعتماده على مبلغ الغرامة المقدّر من قبل الخبراء واعتبره مؤسّسا من الناحية الفنية والواقعية على أسس سليمة، والحال أنّ صبغة الأرض المنتزعة زمن صدور أمر الانتزاع هي فلاحية، وأنّ الخبراء لم يأخذوا بعين الاعتبار هذا المعطى وقاموا بالتنظير مستنديين إلى عقد بيع مؤرّخ في شهر ديسمبر 2004 يتعلّق بأرض صالحة للبناء، كما لم يأخذ الخبراء بعين الاعتبار العقود التي أدلت بها منوّبته للقيام بعملية التنظير والتي تتضمن شراءها لعقارات بمنطقة عقار النزاع بثمن يتراوح بين 12د و20د للمتر المربع الواحد وهي عقود رضائية أبرمت في تواريخ سابقة ولاحقة لأمر الانتزاع. كما قامت منوّبته باقتناء عقارات دولية تابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بحساب 15د للمتر المربع الواحد، كما قدّمت منوّبته عدّة

عقود أخرى للخبراء لكن لم يأخذ بها مقتصرين على عقد البيع الوحيد المشار إليه أعلاه المتعلق بأرض صالحة للبناء وعلى حكم لم تقع إضافته لتقرير الاختبار. كما أنّ الخبراء لم يأخذ بعين الاعتبار أنّ الارتفاع في أسعار الأراضي بمنطقة الانتزاع راجع إلى الإعلان عن الأشغال المبرّرة للانتزاع وعن تنفيذ مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة عين زغوان المصادق عليه بتاريخ 1 أوت 2001 الذي غيّر صبغة المنطقة من فلاحية إلى سكنية تحقيقاً للمصلحة العامة، وأنّ التجهيزات الناتجة عن أشغال التهيئة التي قامت بها منوّبته المتمثلة في مدّ الطرقات والأرصفة وقنوات تصريف مياه الأمطار والمياه المستعملة تزيد في قيمة العقار ولا يمكن أن يستفيد منها الخصم. وطلب على ذلك الأساس الخطّ من مبلغ غرامة الانتزاع بحساب 18 دينار للمتر المربع الواحد.

وبعد الإطلاع على ردّ نائب المستشارين ضده على مستندات الاستئناف الوارد على المحكمة بتاريخ 11 فيفري 2013 والذي طلب فيه رفض الاستئناف أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي المستشارين بإجراء العمل به بالاستناد إلى أنّ الأعمال الفنية الدقيقة التي انتهجها الخبراء المنتدبين كانت بعد معابنتهم للعقار وتشخيصه واسترشاد أهل الاختصاص من سماسة ووكلاء وباعثين عقاريين بمنطقة النزاع ومراعاة لطبيعته زمن الانتزاع تقيّداً بالقانون عدد 85 لسنة 1976 وخاصة الفصل 4 و6 منه مع إشارتهم إلى أنّ موضوع النزاع هو واقع بمنطقة فلاحية قد شهد تحسّناً في البنية التحتية وبرنامج العناية بالبيئة ممّا أهّلهم لحسن موازنة القيمة الحقيقية العادلة للمساحة المنتزعة. وقد اعتمد الخبراء المنتدبين في عملية التنظير على قيمة تراوحت بين 18 و63 دينار للمتر المربع الواحد وهي أقلّ من القيمة الواردة بالعقود التي أدلت بها الوكالة التي تراوحت بين 20 و100 دينار للمتر المربع الواحد، كما استندوا إلى العقود المقدّمة من الوكالة نفسها وإلى عقود رضائية صادرة عن الغير فيما بينهم وكذلك إلى أحكام عدلية ثابتة التاريخ والعدد سندها اختبارات مشابهة لم تأت الوكالة بعكسها، فتظافت كلّها لتكون قاعدة الحساب باعتماد القيمة الدنيا والقيمة القصوى فأنتجت خلاصة أعمالهم ثمة حقيقياً للمساحة المنتزعة توافق ما نصّ عليه الفصلان 4 و6 من القانون عدد 85. وأشار إلى أنّ المستشارين لم تحترم موجبات الفصل 11 من القانون المذكور وخاصة الفقرة الثانية منه باعتبار حقّ منوّبه في أولوية الشراء، ضرورة أنّه راسل الوكالة في عديد المناسبات منها المكتوب المؤرخ في 7 أفريل 2005 الذي طلبها فيه بمقسم من العقار في حدود مناباته المنتزعة مقابل تعويض مناسب غير أنّها لم تسجب له.

وطلب تسجيل استئناف عرضي طالبا من خلاله إلزام المستأنفة بأن تؤدي إلى منوبه الفائض القانوني عن المبلغ المحكوم به بنسبة 7 بالمائة بداية من تاريخ تنفيذ أمر الانتزاع إلى تاريخ تأمينه على ذمة المنتزع منه وتغريمها لفائدته بألف دينار (1.000,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة عن هذا الطور.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية مثلما تم تنقيحه بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 7 مارس 2016 وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد فتحي بن ميلاد مخلصا من تقريره الكتابي. لم يحضر الأستاذ سفيان بن شعبان وبلغه الاستدعاء. ولم يحضر الأستاذ عبد الواحد العبسي وبلغه الاستدعاء.

إثر ذلك قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 11 أفريل 2016.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

عن الاستئناف الأصلي:

من جهة الشكل:

حيث قدم مطلب الاستئناف في الآجال القانونية، ممن لها الصفة، واستوف مقوماته الشكلية، مما يتعين قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث طلب نائب المستأنفة نقض الحكم الابتدائي المستأنف والقضاء من جديد بتحديد قيمة غرامة الانتزاع ببلغ 3,240,000د على أساس 18د للمتر المربع الواحد، وذلك بالاستناد إلى مخالفته أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع لاعتماده على مبلغ الغرامة المقدّر من قبل الخبراء، ذلك أنّ صبغة الأرض المنتزعة زمن صدور أمر الانتزاع هي فلاحية. في حين لم يأخذ الخبراء بعين الاعتبار هذا المعطى وقاموا بالتنظير مستنديين إلى عقد بيع مؤرّخ في شهر ديسمبر 2004 يتعلّق بأرض صالحة للبناء، كما لم يأخذ الخبراء بعين الاعتبار العقود التي أدلت بها منوّبته للقيام بعملية التنظير والتي تتضمّن شراءها لعقارات بمنطقة عقار النزاع بثمن يتراوح بين 12د و20د للمتر المربع الواحد وهي عقود رضائية أبرمت في تواريخ سابقة ولاحقة لأمر الانتزاع. كما قامت منوّبته باقتناء عقارات دولية تابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بحساب 15د للمتر المربع الواحد، كما قدّمت منوّبته عدّة عقود أخرى للخبراء لكن لم يأخذ بها مقتصرين على عقد بيع متعلّق بأرض صالحة للبناء وعلى حكم لم تقع إضافته لتقرير الاختبار. كما لم يأخذ الخبراء بعين الاعتبار أنّ الارتفاع في أسعار الأراضي بمنطقة الانتزاع راجع إلى الإعلان عن الأشغال المبرّرة للانتزاع وعن تنفيذ مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة عين زغوان المصادق عليه بتاريخ 1 أوت 2001 الذي غيّر صبغة المنطقة من فلاحية إلى سكنية تحقيقاً للمصلحة العامة، وأنّ التجهيزات الناتجة عن أشغال التهيئة التي قامت بها منوّبته المتمثلة في مدّ الطرقات والأرصفة وقنوات تصريف مياه الأمطار والمياه المستعملة تزيد في قيمة العقار ولا يمكن أن يستفيد منها الخصم.

وحيث دفع نائب المستأنف ضده بأن الأعمال الفنية الدقيقة التي انتهجها الخبراء المنتدبين كانت بعد معاينتهم للعقار وتشخيصه واسترشاد أهل الاختصاص من سماسة ووكلاء وباعثين عقارين بمنطقة النزاع ومراعاة لطبيعته زمن الانتزاع تقيدا بالقانون عدد 85 لسنة 1976 وخاصة الفصل 4 و6 منه مع إشارتهم إلى أنّ موضوع النزاع هو واقع بمنطقة فلاحية قد شهد تحسّنا في البنية التحتية وبرنامج العناية بالبيئة ممّا أهّلهم لحسن موازنة القيمة الحقيقية العادلة للمساحة المنتزعة. وقد اعتمد الخبراء المنتدبين في عملية التنظير على قيمة تراوحت بين 18 و63 دينار للمتر المربع الواحد وهي أقلّ من القيمة الواردة بالعقود التي أدلت بها المستأنفة التي تراوحت بين 20 و100 دينار للمتر المربع الواحد، كما استندوا إلى العقود المقدّمة من الوكالة نفسها وإلى عقود رضائية صادرة عن الغير فيما بينهم وكذلك إلى أحكام قضائية ثابتة التاريخ والعدد سندها اختبارات مشابحة لم تأت الوكالة بعكسها.

فتظافت كلها لتكون قاعدة لاحتساب القيمة الدنيا والقيمة القصوى، فأنتجت خلاصة أعمالهم ثمنا حقيقيا للمساحة المنتزعة توافق ما نصّ عليه الفصلان 4 و6 من القانون عدد 85.

وحيث قضى الحكم المستأنف بأنه خلافا لما تمسك به نائب المدعى عليها فإنّ الخبراء قد قاموا بالتنظير مع غرامة حرمان مستحقة تخصّ نفس منطقة الأراضي المنتزعة وقد جاء تقرير الاختبار مؤسس من الناحية الفنيّة والواقعيّة وكان تقدير الغرامة معتدل ولم يكن مشطاً وأتجه الحكم وفقه.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلّق بمراجعة التشريع المتعلّق بالانتزاع للمصلحة العموميّة أنّه: "تحدّد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال المعدّل له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ وبالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها...".

وحيث يتبيّن من تقرير الاختبار المنجز من طرف الخبراء عمار الدجبي وفاروق الملوكي ومصطفى الطرودي أنّه تمّ تقدير قيمة المتر المربع الواحد في تاريخ أمر الانتزاع سنة 2000 بـ 48,000 د بناء على معدّل أسعار المتر المربع من خلال السماسرة والوكلاء العقاريين بدائرة عين زغوان والتنظير مع عقود متعلّقة بنفس المنطقة بما فيها العقد المقدّم من طرف الوكالة الذي يتضمّن سعر المتر المربع بـ 18,000 دينار، والحكم الاستثنائي الصادر عن المحكمة الإدارية في القضيتين عدد 20533 و25025 بتاريخ 29 أفريل 2005 والذي يتعلّق بنفس المنطقة ونفس أمر الانتزاع عدد 1467 لسنة 2000، وإلى تقرير اختبار في قضية منشورة لدى المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد 20/93298 تمّ نفس المنطقة ونفس أمر الانتزاع، وهو ما يجعل أعمالهم مبنيّة على أسس علميّة وفنيّة سليمة تمّ الرجوع صلبها إلى التنظير، وهو ما يجعل تقدير غرامة الانتزاع طبق ما تقتضيه أحكام الفصل 4 من القانون المتعلّق بالانتزاع من أجل المصلحة العامّة، ممّا يتعيّن اعتمادها، وهو ما يجعل هذا المستند في غير طريقه قانونا ومتعيّن الرفض، كرفض الاستئناف الأصلي برّمته.

عن الاستئناف العرضي:

من جهة الشكل:

حيث سجّل نائب المستشار ضده استئنافا عرضيا يطلب من خلاله إلزام المستأنفة بأن تؤدّي إلى منوّبه الفائض القانوني عن المبلغ المحكوم به بنسبة 7 بالمائة بداية من تاريخ تنفيذ أمر الانتزاع إلى تاريخ تأمينه على ذمّة المنتزع منه.

وحيث اقتضت أحكام الفقرة الثانية من الفصل 62 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية أنّه: "يجوز للمستأنف ضده إلى حدّ ختم التحقيق في القضية أن يرفع استئنافا عرضيا صريحا بمذكرة كتابيّة يضمّنها أسباب استئنافه. ويبقى الاستئناف العرضي ببقاء الاستئناف الأصلي ويزول بزواله ما لم يكن زوال الاستئناف الأصلي مبنيا على الرجوع فيه".

وحيث اقتضت أحكام الفصل 65 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية أنّ: "الاستئناف ينقل الدعوى بحالتها التي كانت عليها قبل صدور الحكم المستأنف وذلك في خصوص ما تسلّط عليه الاستئناف. والدعوى التي حكم فيها ابتدائيا لا يمكن الزيادة فيها و لا تغييرها لدى الاستئناف إلاّ إذا كانت الزيادة تخصّ ملحقات متعلّقة بالدعوى الأصلية و استحقت بعد صدور الحكم".

وحيث يتبيّن من الملفّ الابتدائي أنّه لم تتمّ المطالبة بالفائض القانوني عن المبلغ المحكوم به بنسبة 7 بالمائة بداية من تاريخ تنفيذ أمر الانتزاع إلى تاريخ تأمينه على ذمّة المنتزع منه، وبالتالي طالما أنّ هذا الطلب لا يعتبر من ملحقات الدعوى الأصلية استحق بعد صدور الحكم الابتدائي المستأنف، فإنّه لا يمكن الزيادة فيما حكم فيه ابتدائيا ولا تغيير الطلبات في الطور الاستئنافي وذلك على معنى أحكام الفصل 65 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية، ممّا يتعيّن معه عدم قبول الاستئناف العرضي شكلا.

عن أجرة المحاماة:

حيث طلب نائب المستأنفة إلزام المستشار ضده بأن يؤدي إلى منوّبه مبلغ ألف دينار لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة. كما طلب نائب المستشار ضده تغريم المستأنفة لفائدة منوّبه بألف دينار بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة عن هذا الطور.

وحيث أنّ أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة والمصاريف القانونيّة تحمّل على من تسلّط عليه الحكم.

وحيث طالما لم توفّق المستأنفة في استئنافها فإنّها تتحمّل المصاريف القانونيّة وأجرة المحاماة، إلّا أنّ المبلغ المطلوب من نائب المستأنف ضده يتّسم بالشّطط، لذا يتعيّن تعديله بالتخفيض فيه إلى ما قدره ستمائة ديناراً (600,000د).

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة استئنافياً:

أولاً: بقبول مطلب الاستئناف الأصلي شكلاً ورفضه أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به.

ثانياً: بعدم قبول الاستئناف العرضي شكلاً.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنفة كإلزامها بأن تؤدي إلى المستأنف ضده مبلغاً قدره ستمائة ديناراً (600,000د) بعنوان أجرة محاماة وأتعاب تقاض.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية السادسة برئاسة السيّد سامي بن عبد الرحمان وعضويّة المستشارين السيدتين هدى التوزري وسمية قنبرة.

وتلي علنا بجلسة يوم 11 أفريل 2016 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة نفيسة القصورى.

المستشار المقرّر
محمد فتحي بن ميلاد

رئيس الدائرة
سامي بن عبد الرحمان

الكاتب العام للمحكمة الإداريّة
توفيق بن قنبرة