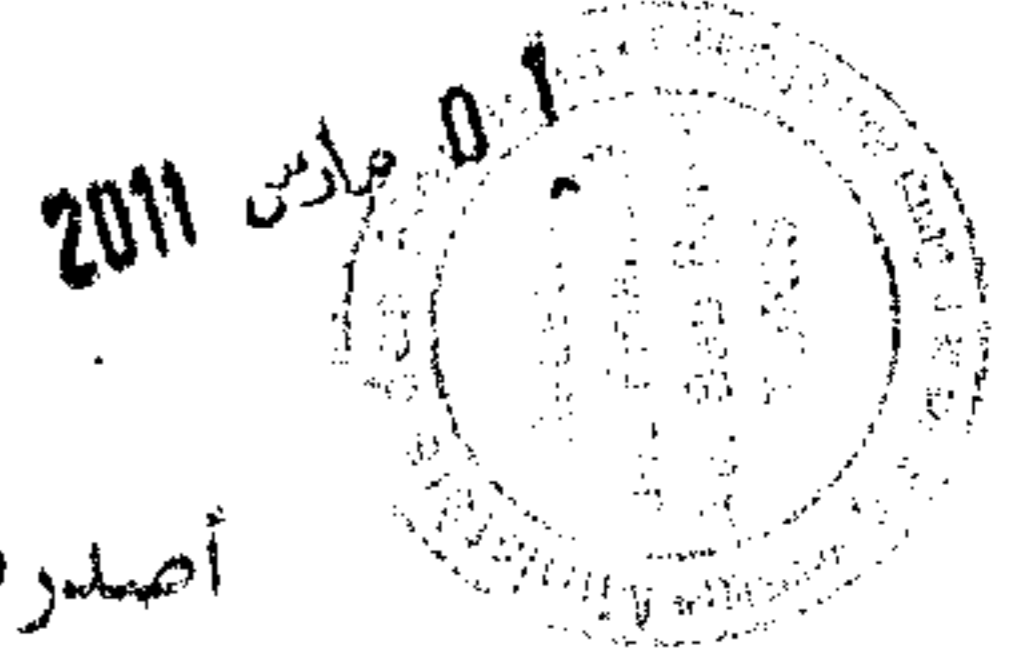




حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية السابعة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:



المدعين: مح ، الط ، ور ، اله ، القاطنين

من جهة،

والمدعى عليه: الوزير الأول، مقره بمكاتبه بالقصبة تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على العريضة المقدمة من المدعين المذكورين أعلاه بتاريخ 27 فيفري 2007 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/16493 طعنا بالإلغاء في الأمر عدد 1467 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000 والقاضي بالانتزاع من أجل المصلحة العامة لفائدة الوكالة العقارية للسكنى لقطع أرض كائنة بعين زغوان من ولاية تونس قصد تهيئة منقطة سكنية وتجهيزات وذلك فيما يخص العقار ذي الرسم العقاري عدد 61993.

وبعرض المدعين أنه استقرّ على ملكهما جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 61993 تونس والكائن بمنطقة عين زغوان من معتمدية البحيرة تونس، وبمقتضى الأمر عدد 457 لسنة 1994 المؤرخ في 22 فيفري 1994 أصبح العقار مندرجا في دائرة تدخل عقاري لفائدة الوكالة العقارية للسكنى فطلبنا المشاركة في المشروع المربع إنجازه داخل الدائرة المذكورة كما تخوله الفصل 36 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أو المعاوضة بعقار آخر في نفس المنطقة غير أن مطلبهما جوبه بالرفض قبل أن يفاجأ فيما بعد بصدور أمر الانتزاع المبين أعلاه والمطلوب العاؤه بالاستناد إلى ما يلي:

أولا: خرق الصيغ الشكلية الجوهرية، بمقولة أن أمر الانتزاع صادر دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 11 من قانون الانتزاع التي تقتضي تعليق النقال بالولاية والإشهار بواسطة

الصحافة المكتوبة والإذاعة فضلا عن إعلام جميع المستحقين بالطريقة الإدارية وبصفة فردية بنية انتزاع أملاكهم وتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم أو التعبير عن اعتراضاتهم ولا يمكن تبرير ذلك بالتأكد لعدم ثبوت هذا العنصر في الواقع. كما أنه لم يتم نشر المثال التقسيمي للعقار بما يخالف الفصل 12 من قانون الانتزاع علاوة على أن أمر الانتزاع جاء بحلولاً من التخصيصات الوجودية التي أوجبهها الفصل الأول من قانون الانتزاع كمنخالفة الفصل 13 من القانون المذكور لأن الجهة المنتزعة لم توجه نسخة مطابقة للأصل من الأمر مصحوبا بنسخة من المثال التقسيمي إلى الولاية وذلك للتعليق وإطلاع المعنيين بالأمر كما لم يوجه للعارضين مصحوبا بنسخة من المثال التقسيمي بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

ثانيا: خرق قاعدة أنه لا انتزاع إلا للمصلحة العمومية، بمقولة أن المصلحة العمومية غير ثابتة في قضية الحال لأن الهدف من الانتزاع لم يكن إنجاز منشأة عمومية صالحة لاستعمال كافة المواطنين بل كان الهدف من الانتزاع نزع الملكية من بعض الخواص لتمكين غيرهم من الخواص منها.

ثالثا: خرق الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، بمقولة أن أمر الانتزاع المطعون فيه صدر خارج المدة التي استغرقها وجود دائرة التدخل العقاري مثلما تقتضيه أحكام الفصل 35 المذكور مما يستوجب إرجاع العقار إلى مالكة الذي يتصرف فيه تصرفا كاملا وفقا لما يقتضيه القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

رابعا: خرق الفصل 9 من القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية، ضرورة أن الفصل المذكور ينص على أنه لا يمكن للوكالة استعمال حقها في اللجوء إلى انتزاع العقار في أجل قدره ست سنوات ابتداء من تاريخ تحليها عن حق الشفعة الذي تتمتع به خلال فترة وجود دائرة التدخل العقاري وهو ما لم تراعه الجهة المنتزعة في قضية الحال باعتبار أن عقد الشراء لفائدة العارضين لم يصبح فائيا إلا بعد تحرير العقد التكميلي في 9 نوفمبر 1998 أي خلال فترة دائرة التدخل العقاري ولم تبادر الوكالة بممارسة حق الشفعة ويعد ذلك تحليا منها عن هذا الحق يمنعها بالتالي من الانتزاع طيلة الست سنوات اللاحقة.

خامسا: خرق مبدأ المساواة، ضرورة أن الانتزاع تسلط على بعض المالكين دون غيرهم من المالكين بالمنطقة ومثال ذلك أن الانتزاع لم يتسلط على الرسم العقاري عدد 61028 وغيره من العقارات العديدة مما يعد خرقا لمبدأ المساواة أمام القانون وأمام الأعباء العمومية.

سادسا: الانحراف بالسلطة، بمقولة أن الوكالة المنتزعة ترمي من انتزاعها لعقار العارضين إلى فرض أثمان لا تمت للواقع بصلة إذ أنها عرضت التعويض بثمن قدره 18 دينارا والحال أن الأثمان المتعامل بها تبلغ 250 دينارا، كما يرمي الانتزاع إلى حرمانهما من الوصول إلى حل رضائي يحفظ

حقوق الجميع والذي تمت المطالبة به منذ سنة 1994 والمتمثل في المشاركة في التهيئة على أساس بنود عادلة للطرفين أو المعاوضة بعقار آخر وهو تمشي توخته الوكالة مع بعض المنتزع منهم.

وبعد الإطلاع على تقرير الوزارة الأول الوارد على: كتابة المحكمة بتاريخ 1 جوان 2007 والمتضمن بصفة أصلية طلب رفض الدعوى لانعدام صفة القيام في المدّعين ضرورة أنهما لم يكونا طرفا منتزعا منه من بين جملة من شملهم أمر الانتزاع المطعون فيه ولم يرد إسمهما ضمن المالكين المرسمين بالسجل العقاري للرسم المنتزع عدد 61993 تونس، وبصفة احتياطية طلب رفض الدعوى أصلا بناء على ما يلي:

- بخصوص المطعن المتعلق بخرق الصيغ الشكلية الجوهرية: إن أمر الانتزاع المطعون فيه نص في فصله الثالث أن هذا الانتزاع متأكد مما يعفي الجهة المنتزعة من إتباع الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 11 من قانون الانتزاع. كما أن الوكالة العقارية للسكنى قامت باحترام جميع الإجراءات المعمول بها في مادة الانتزاع وقد كان من البديهي أن لا يقع نشر المثال التقسيمي المرافق لأمر الانتزاع لأن الفصل 12 قد اقتضى إرفاق أمر الانتزاع بالمثال التقسيمي فحسب ولم ينص على نشره وقد أرفقت الوكالة فعلا أمر الانتزاع بمثال تقسيمي. أما فيما يخص ادعاء العارضين بخرق الإدارة الفصل 13 من قانون الانتزاع فإن شهادة والي تونس تؤكد خلاف ذلك بما أنها تثبت الإيداع والتعليق المنصوص عليهما بالفصل المذكور.

- بخصوص المطعن المتعلق بخرق قاعدة أنه لا انتزاع إلا للمصلحة العمومية: إن العقار المنتزع وعلى غرار جميع العقارات المنتزعة المجاورة له كانت إبان انتزاعها أراض فاقدة لجميع المرافق الأساسية والضرورية وأن ما أنجزته الوكالة من تجهيزات متعلقة بالطرقات والأرصفة وقنوات تصريف المياه المستعملة ومياه الأمطار والمياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز والهاتف لأحسن دليل على تحقيق المصلحة العامة المنشودة وبالتالي فإن الهدف من هذا الانتزاع لم يكن نزع الملكية من بعض الخواص لتسكين غيرهم منها بل كان هادفاً لإنجاز مشروع سكني متكامل تتوفر فيه جميع المقومات الأساسية للعيش الكريم وهي ضرورة ألتها الدولة أهمية قصوى وجعلتها ترتقي إلى صيغة المصلحة العمومية. ومن ناحية أخرى فقد دأبت الوكالة في معاملاتها مع المنتزع منهم إلى تقديم الصلح معهم على اللجوء إلى النزاع القضائي وقد أمكن لها ذلك من إبرام إحالات رضائية مع العديد منهم إلا أن المعنيين بالأمر قد رفضا جميع العروض الرضائية التي اقترحتها عليهما الوكالة.

- بخصوص المطعن المتعلق بخرق الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير: إن الفصل المذكور، وخلافاً لما يدعيه العارضان، لم يشترط وحسب صدور أمر الانتزاع في الفترة التي تتمتع فيها الإدارة بحقوق أولوية الشراء بل أقر فقط مبدأ عاما يقضي بإمكانية انتزاع كل عقار كائن داخل منطقة

تدخل عقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز والتحديد والتهديب المنصوص عليها بالفصل 30 من نفس المحلة. كما أن القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية لم يتعرض في أي فصل من فصوله إلى إمكانية استرجاع المالك للملك في صورة عدم صدور أمر الانتزاع في الفترة المحددة لدوائر التدخل العقاري.

- بخصوص المطعن المتعلق بخرق الفصل التاسع من القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14

أفريل 1973: إن العارضان قدما تأويلا مغلوطا للفصل التاسع المذكور الذي يتطرق إلى حالة معينة من حالات تخلي الوكالة عن حق الشفعة وبالتالي عدم إمكانية استعمال حقها في اللجوء إلى الانتزاع في أجل قدره ست سنوات ابتداء من تاريخ التخلي. فمجال تطبيق الفصل التاسع لا ينطبق على هذه الحالة ذلك أن الوكالة لم تتخل في أي مرحلة من مراحل إنجاز هذا المشروع عن حقها في ممارسة أولوية شراء هذا العقار (حق الشفعة سابقا) ولم يدل العارضان عما يفيد ذلك وهو ما يعد تحريف للوقائع علاوة على أن تخلي الوكالة لا يمكن إثباته إلا في إطار الفصل الخامس والفصل السادس من نفس القانون وهو ما لم يثبتته المدعيان أصلا.

- بخصوص المطعن المتعلق بخرق مبدأ المساواة: إن الوكالة، وخلافا لما ادعاه العارضان، قاما في

إطار إنجازها لمشروع تدخلها بمنطقة عين زغوان بدراسة عمرانية شاملة للمنطقة وذلك بالتعاون مع مكاتب دراسات مختصة خاصة وأن منطقة الانتزاع تحتوي على العديد من العقارات المبنية وقد أفرزت هذه الدراسة البناءات التي يستوجب هدمها وتعويض أصحابها بغرامات عادلة والبناءات التي يمكن أن يحتويها المشروع وبالتالي الإبقاء عليها، ومن بين العقارات المبنية التي أمكن الإبقاء عليها وإدراجها ضمن المشروع هي البناءات المتواجدة فوق الرسم العقاري 61028 تونس وكذلك نفس الشيء لعقارات أخرى مبنية تم الإبقاء عليها لأنها لم تكن عائقا أمام إنجاز التجهيزات الضرورية وتم إدماجها في التقسيم. ومن ناحية أخرى فقد تيسر للوكالة اقتناء العديد من العقارات بالمنطقة بالتراضي وذلك قبل صدور أمر الانتزاع وبالتالي فمن البديهي أن لا يقع إدراج الرسوم العقارية المقترناة بالمراسلة ضمن أمر الانتزاع.

وبعد الإطلاع على التقرير الإضافي للمدّعين الوارد في 3 نوفمبر 2007 والمتضمن تمسكهما بطلبهما ملاحظتين بالخصوص أن صفة القيام ثابتة في قضية الحال من خلال الحجة العادلة المحررة بتاريخ 14 جانفي 1988 والمتمة بكتب توضيحي محرر بخط اليد ومسجل بالقباضة المالية بشارع 9 أفريل بالمرسى بتاريخ غرة أوت 2000 وقد تعذر عليهما ترسيم البيع بالرسم العقاري لإحداث دائرة تدخل عقاري وبالتالي تعطيل ترسيم جميع البيوعات المذكورة بالرسم العقاري وإن الوكالة كانت ولا تزال تعرف بصفتها مالكين حسب المراسلات الواردة عليهما.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف و على ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالحكمة الإدارية و على جميع النصوص التي نقحته أو قتمته و آخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية. و على مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

و بعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء طرفي النزاع بالطريقة القانونية لحضور جلسة المرافعة المعينة ليوم 3 ماي 2010 وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد م. الج. في تلاوة ملخص من تقرير زميله السيد ع. الع. وحضرت الأستاذة عن المدعي وطلبت الإطلاع على الملف وإرجاع القضية إلى طور التحقيق، ولم يحضر من يمثل الوزير الأول وبلغه الاستدعاء. حازت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 7 جوان 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

من جهة الشكل :

حيث دفعت الجهة المدعى عليها برفض الدعوى شكلا لانعدام صفة القيام في المدعين ضرورة أنهما لم يكونا طرفا منتزعا منه من بين جملة من شملهم أمر الانتزاع المطعون فيه ولم يرد إسماهما ضمن المالكين المرسمين بالسجل العقاري للرسم المنتزع عدد 61993 تونس. وحيث لئن لم يرد إسم المدعين ضمن المالكين المرسمين بالسجل العقاري للرسم المنتزع عدد 61993 تونس فإن ثبوت ملكيتهما لقطعة الأرض موضوع التداعي والمشمولة بأمر الانتزاع المطعون فيه بموجب عقد البيع المظروف بالملف يكفي لوحده لتوفر شرط الصفة والمصلحة في القيام بدعوى الحال وتعين تبعاً لذلك رد الدفع المائل. وحيث تكون دعوى الحال قد قدمت في ميعادها القانوني فمن لهما الصفة والمصلحة مستوفية جميع شروطها الشكالية وتعين بالتالي قبولها من هذه الناحية.

أولاً: عن المطعن المتعلق بخرق الصيغ الشكلية الجوهرية:

« عن الفرع المتعلق بعدم مراعاة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 11 من قانون الانتزاع: حيث يعيب المعارضان على المقرر المطعون فيه خرق الصيغ الشكلية الجوهرية، بمقولة أنه صدر دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 11 من قانون الانتزاع التي تقتضي تعليق المثال بالولاية والإشهار بواسطة الصحافة المكتوبة والإذاعة فضلاً عن إعلام جميع المستحقين بالطريقة الإدارية وبصفة فردية بنية انتزاع أملاكهم وتمكينهم من إبداء ملاحظاتهم أو التعبير عن اعتراضاتهم ولا يمكن تبرير ذلك بالتأكد لعدم ثبوت هذا العنصر في الواقع.

وحيث اقتضى الفصل 11 من قانون الانتزاع أنه: " يتولى المنتزع قبل الانتزاع إعداد مثال تقسيمي للأموال التي تكون لازمة لتنفيذ الأشغال المزمع إنجازها. ويودع ذلك المثال بالولاية التي توجد بدائرتها الأملاك ويعلق الإعلام بالولاية كما يقع الإشهار بواسطة الصحافة والإذاعة.

وعلاوة على ذلك يعلم الوالي بالطريقة الإدارية وبصورة فردية جميع المستحقين المعروفين وذلك بنية الانتزاع أملاكهم من أجل المصلحة العمومية أن لم يقع الاتفاق على البيع بالتراضي وبعد تقديم ملاحظاتهم إلى الوالي في أجل قدره شهر.

(...)

ولا تنطبق هذه الأحكام في حالة التأكد المصرح به في أمر الانتزاع وكذلك في حالة الانتزاع بسبب الزيادة في القيمة.

على أنه لا يمكن التصريح بالتأكد إلا إذا كان الانتزاع لفائدة ملك الدولة العام والخاص والملك العام للمجماعات العمومية المحلية وكذلك لفائدة الوكالات العقارية المحدثه بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والسكنية".

وحيث طالما نص الفصل الثالث من أمر الانتزاع المطعون فيه أن هذا الانتزاع متأكد فإن أحكام الفصل 11 المتمسك بها باتت غير منطبقة على وضعية الحال طبقاً لما تقتضيه أحكام الفصل المذكور، الأمر الذي يغدو معه هذا الفرع من المطعن في غير طريقه وتعين رفضه.

« عن الفرع المتعلق بعدم مراعاة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 12 من قانون الانتزاع:

حيث يعيب المعارضان على المقرر المطعون فيه خرق الصيغ الشكلية الجوهرية، بمقولة أنه صدر دون مراعاة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 12 من قانون الانتزاع باعتبار أنه لم يتم نشر المثال التقسيمي للعقار.

وحيث اقتضى الفصل 12 من قانون الانتزاع أنه: "يرفق أمر الانتزاع بمثال تقسيمي وينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية".

وحيث يكون المشرع قد أوجب نشر أمر الانتزاع وأرفاقه بالمثال التقسيمي دون أن يوجب نشر هذا المثال بما يتعين معه رفض هذا الفرع من المطعن كسابقه.

« عن الفرع المتعلق بخرق الفصل الأول من قانون الانتزاع وعدم مراعاة الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 13 من القانون المذكور:

حيث يعيب المعارضان على أمر الانتزاع المطعون فيه خلوه من التنصيصات الوجوبية التي أوجبها الفصل الأول من قانون الانتزاع كمخالفة الفصل 13 من القانون المذكور لأن الجهة المنتزعة لم توجه نسخة مطابقة للأصل من الأمر مصحوبا بنسخة من المثال التقسيمي إلى الولاية وذلك للتعليق وإطلاع المعنيين بالأمر كما لم يوجه للمعارضين مصحوبا بنسخة من المثال التقسيمي بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

وحيث اقتضت أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل الأول من قانون الانتزاع أن أمر الانتزاع يبين المشروع المزمع إنجازه في العقار المنتزع.

وحيث يتبين بالإطلاع على أمر الانتزاع المطعون فيه أنه نص صلب الفصل الأول منه على المشروع المزمع إنجازه في العقار المنتزع والمتمثل في هيئة منطقة سكنية وتجهيزات مما يجعل ما تمسك به المعارضان في غير طريقه.

وحيث ناحية أخرى ثبت من أوراق الملف وخاصة الشهادة الصادرة عن والي تونس بتاريخ 10 جانفي 2001 أنه تم الإيداع والتعليق ببهو الولاية لنسخة من أمر الانتزاع المطعون فيه والمثال التقسيمي المرافق له وذلك بداية من 11 أكتوبر إلى 12 نوفمبر 2000 وطيلة مدة التعليق القانونية المخالفة بشهر.

وحيث في ضوء ما تقدم يغدو هذا الفرع من المطعن في غير طريقه أيضا وتعين رفضه كسابقه كرفض المطعن برمته.

ثانيا: عن المطعن المتعلق بخرق قاعدة أنه لا انتزاع إلا للمصلحة العمومية:

حيث تمسك المعارضان بأن المصلحة العمومية غير ثابتة في قضية الحال لأن الهدف من الانتزاع لم يكن إنجاز منشأة عمومية صالحة لاستعمال كافة المواطنين بل كان الهدف من الانتزاع نزع الملكية من بعض الخواص لتمكين غيرهم من الخواص منها.

وحيث أن الهدف من انتزاع العقارات المشمولة بالأمر المطعون فيه بما في ذلك عقار المعارضين المعارضين يكمن في إنجاز مشروع سكني متكامل تتوفر فيه جميع المرافق الأساسية والضرورية

كالطرق والأرصفة وقنوات تصريف المياه المستعملة ومياه الأمطار ومياه الصالحة للشرب والكهرباء والغاز والهاتف وهو ما يمثل ما يضمن على المشروع صبغة المصلحة العامة خلافا لما تمسك به المعارضان وتعين والحالة تلك رفض المطعن.

ثالثا: عن المطعن المتعلق بخرق الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير:

حيث تمسك المدعيان بأن أمر الانتزاع المطعون فيه صدر خارج المدة التي استغرقها وجود دائرة التدخل العقاري مثلما تقتضيه أحكام الفصل 35 المذكور مما يستوجب إرجاع العقار إلى مالكة الذي يتصرف فيه تصرفا كاملا وفقا لما يقتضيه القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

وحيث خلافا لما يدعيه المعارضان، لم يشترط الفصل 35 المتمسك به وجوب صدور أمر الانتزاع في الفترة التي تتمتع فيها الإدارة بحق أولوية الشراء بل اقتصر على إقرار مبدأ عام يقضي بإمكانية انتزاع كل عقار كائن داخل منطقة تدخل عقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز والتحديد والتهذيب المنصوص عليها بالفصل 30 من نفس المجلة علاوة على أن القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية لم يتعرض في أي فصل من فصوله إلى إمكانية استرجاع المالك للملكه في صورة عدم صدور أمر الانتزاع في الفترة المحددة لدوائر التدخل العقاري مما يتجه معه رفض هذا المطعن.

رابعا: عن المطعن المتعلق بخرق الفصل 9 من القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14

أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية:

حيث تمسك المعارضان بأن الفصل المذكور ينص على أنه لا يمكن للوكالة استعمال حقها في اللجوء إلى انتزاع العقار في أجل قدره ست سنوات ابتداء من تاريخ تخليها عن حق الشفعة الذي تتمتع به خلال فترة وجود دائرة التدخل العقاري وهو ما لم تراعه الجهة المنتزعة في قضية الحال باعتبار أن عقد الشراء لفائدة المعارضين لم يصبح نهائيا إلا بعد تحرير العقد التكميلي في 9 نوفمبر 1998 أي خلال فترة دائرة التدخل العقاري ولم تبادر الوكالة بممارسة حق الشفعة وبعد ذلك تخليا منها عن هذا الحق يمنعها بالتالي من الانتزاع طيلة الست سنوات اللاحقة.

وحيث يبين بالإطلاع على أحكام الفصل 9 المذكور أعلاه أنه لا ينطبق على قضية الحال باعتبار أن الوكالة العقارية للسكنى لم تتدخل في أي مرحلة من مراحل إنجاز المشروع موضوع أمر الانتزاع المطعون فيه عن حقها في ممارسة أولوية شراء هذا العقار ولم يدل المعارضان بما يفيد خلال ذلك، الأمر الذي بات معه المطعن المائل في غير طريقه وتعين رفضه.

خامسا: عن المطعن المتعلق بخرق مبدأ المساواة:

حيث تمسك العارضان بأن الانتزاع تسلط على بعض المالكين دون غيرهم من أصحاب الأراضي المتواجدة بالمنطقة ومثال ذلك أن الانتزاع لم يتسلط على الرسم العقاري عدد 61028 وغيره من العقارات العديدة مما يعد خرقاً لمبدأ المساواة أمام القانون وأمام الأعباء العمومية.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأن الانتزاع تمّ بناء في إطار إنجاز الوكالة العقارية للسكنى لمشروع تدخلها بمنطقة عين زغوان استناداً إلى دراسة عمرانية شاملة للمنطقة وذلك بالتعاون مع مكاتب دراسات مختصة خاصة وأن منطقة الانتزاع تحتوي على العديد من العقارات المبنية وقد منحت الانتزاع تحتوي على العديد من العقارات المبنية وقد أفرزت هذه الدراسة البناءات التي يستوجب هدمها وتعويض أصحابها بغرامات عادلة والبناءات التي يمكن أن يحتويها المشروع وبالتالي الإبقاء عليها، ومن بين العقارات المبنية التي أمكن الإبقاء عليها وإدراجها ضمن المشروع هي البناءات المتواجدة فوق الرسم العقاري 61028 تونس وكذلك نفس الشيء لعقارات أخرى مبنية تمّ الإبقاء عليها.

وحيث تتمتع الإدارة بسلطة تقديرية في اختيار العقارات التي تعترم انتزاعها علاوة على أن انتزاع عقارات دون أخرى لا ينم بالضرورة عن مخالفة لمبدأ المساواة أمام القانون والأعباء العمومية طالما تبين أن العقارات التي لم يشملها أمر الانتزاع تم اقتناؤها بالمرضاة أو أنها لم تكن عائناً أمام إنجاز التجهيزات الضرورية بما يجوز معه إدماجها في التقسيم، الأمر الذي يغدو معه المطعن المائل في غير طريقه وتعين رفضه.

سادساً: عن المطعن المتعلق بالانحراف بالسلطة:

حيث تمسك العارضان بأن الوكالة المنتزعة ترمي من انتزاعها لعقارهما إلى فرض أثمان لا تمت للواقع بصله إذ أنها عرضت التعويض بثمن قدره 18 ديناراً والحال أن الأثمان المتعامل بها تقدر بـ 250 ديناراً، كما يرمي الانتزاع إلى حرمانهما من التوصل إلى حلّ رضائي يحفظ حقوق الجميع والذي تمّت المطالبة به منذ سنة 1994 والمتمثل في المشاركة في التهيئة على أساس بنود عادلة للطرفين أو المعاوضة بعقار آخر وهو تمسّ توخته الوكالة مع بعض المنتزعين منهم.

وحيث أن ما تمسك به العارضان ليس من شأنه أن يثبت سوء نية الإدارة من وراء لجوئها لإجراءات الانتزاع بخصوص عقارهما طالما أن أمر الانتزاع يهدف مثلاً سبق بيانه أعلاه إلى تحقيق المصلحة العامة وفي كل الحالات يبقى حق المنتزعين منهما في اللجوء إلى القضاء للحصول على غرامة انتزاع عادلة تعكس القيمة الحقيقية للعقار المنتزاع علاوة على أنه من حق المنتزعين منه أن يناقش قيمة عقاره المنتزعين قضائياً لتقدير قيمته الحقيقية فضلاً عن أنه لا شيء يفرض على الإدارة المنتزعة قانوناً أن

تتولى إشراك المتزاع منهنم في عملية التهيئة أو أن تقتني العقار المزمع انتزاعه عن طريق المعاوضة بعقار آخر، لذا فقد تعين رفض المطعن كسابقه.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً ورفضها أصلاً

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المدعين.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية السابعة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد عبد الرزاق بن خليفة وعضوية المستشارين السيدين الش وء اله وتلي علنا بجلسة يوم 7 جوان 2010 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة سميرة الهرمي.

المستشار المقرر
ع اله

الرئيس
عبد الرزاق بن خليفة

الكتب القائم بالادارية
اليدضاو: هتايح الزكريني