

الجمهورية التونسية



الحمد لله،

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 27620

تاريخ الحكم: 6 ماي 2011

حکم إنتئافی

باسم الشعب التونسي

١٤ ماي 2011

أصدرت الدائرة الإستئنافية الخامسة الحكم التالي بين:

المستأنف: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة النقل والتجهيز ووزارة

أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره

،

من جهة

، القاطنين

و

، محاميها الأستاذ

،

والمستأنف ضدّهما:

،

الائن مكتبه

من جهة أخرى:

بعد الإطلاع على مطلب الإستئاف المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 15 أكتوبر 2009 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 27620 طعنا في الحكم عدد 46462 الصادر عن المحكمة الإبتدائية بتاريخ 4 ماي 2009 والقاضي بالإزام

المكلف العام بنزاعات الدولة بأن يؤدي للمدعيين خمسة وعشرين ألفا وسبعمائة وسبعين وستين دينارا (25.767,000) لقاء غرامة انتزاع القطعة المشخصة بتقرير الخبراء

و المورخ في 23 سبتمبر 2008 والمثال المرافق له،

كتغريمه بثلاثمائة دينار (300,000) لقاء أتعاب تقاضن وأجرة محاما وحمل المصارييف القانونية عليه بما في ذلك أجرا الإختبار المعنلة من المحكمة بتسعمائة دينار (900,000)

وبرفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه بمقتضى الأمر عدد 852 المؤرخ في 14 أبريل 2003 أنتزعت من أجل المصلحة العمومية قطع أرض كائنة بولايات وتوابعها، لازمة لإنجاز الطريق السيارة وقد شمل جزء من العقار الراجح بالملكية بالحوز والتصريف للمستأنف ضدهما والكائن . قام المستأنف ضدهما بنشر قضية لدى المحكمة الإبتدائية طالبين الإنذن بتعيين ثلاثة خبراء لتقدير القيمة النهائية للعقار المنتزع، فتعهدت المحكمة المذكورة بملف القضية وأصدرت حكمها المضمن بالطالب والذي هو محل الطعن الماثل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في شرح مستندات الاستئناف المقدمة من المكلف العام بنزاعات الدولة والواردة بتاريخ 30 نوفمبر 2009 والرامية إلى قبول مطلب الاستئناف شكلا وفي الأصل نقض الحكم المستأنف والقضاء من جديد بعدم سماع الدعوى واحتياطيا جدًا القضاء وفق عرض الإدارة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

**1- مخالفة الفصل 123 م.م.م.ت:** إن العقار موضوع النزاع هو على ملك الدولة الخاص وليس على ملك المستأنف ضدهما، ويعتبر عدم رد محكمة البداية على هذا الدفع موجبا للنقض لعدم التعليل.

**2- شطط الغرامة المحكوم بها:** اعتمدت محكمة البداية تقرير الإختبار المأذون به والذي خالف الفصلين 4 و 5 من قانون الإنزال، لعدم مراعاة المبلغ طبيعة العقار في تاريخ أمر الإنزال والإستعمال المعد له، كما لم يتم اعتماد عناصر التظير فيما يخص العقارات المجاورة. ويكون بذلك عرض الإدارة البالغ 18.843 د.م.م.م.سًا واقعا وقانونا.

وبعد الإطلاع على تقرير محامي المستأنف ضدهما في الرد على مذكرة الاستئناف والوارد بتاريخ 14 جانفي 2010 والمتضمن بالخصوص طلب رفض الاستئناف الأصلي موضوعا وقبول استئناف منوبيه العرضي شكلا وأصلا وإقرار حكم البداية مع تعديل نصته بالترفيع في غرامة الإنزال إلى الحد المطلوب ابتدائيا مع تغريم المستأنف بآلف دينار (1.000,00 د) عن أجرا المحاماة وحمله مصاريف القانونية عليه، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

**1- بخصوص مخالفة الفصل 123 م.م.م.ت:** إن محكمة البداية لم تهمل دفوعات المستأنف ولم تقتصر فقط على سردتها بل ناقشتها وردت عليها بصورة واضحة وكافية للدلالة على

أنّها تفحّصت دفوّعات المستأنف ومؤيدات الداعوى وتقدير الإختبار وانتهت إلى أنّ العقار موضوع النزاع هو على ملك المستأنف ضدّهما ولا تدخل ضمن أملاك الدولة.

- عن شطط الغرامة المحكوم بها؛ إنّ المبلغ المحكوم به ابتدائياً لا يتناسبى والقيمة الحقيقية للأرض وأهميتها سواء على النطاق الفلاحي أو الاقتصادي. مما اتجه معه التّرفع فيه إلى الحد المطلوب ابتدائياً.

وبعد الإطّلاع على بقية الأوراق الماظروفة بامثله وعلى ما يفيد إستيفاء إجراءات التّحقيق في القضية.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 المؤرّخ في 1 جوان 1972 والمتعلّق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالتصوّص التّالحة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 المؤرّخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 85 المؤرّخ في 11 أوت 1976 والمتعلّق بالانتزاع من أجل المصلحة العموميّة كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 26 المؤرّخ في 14 أفريل 2003.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد إستدعاء المطرّفين بالطّريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 8 أفريل 2011، وبها تمّ الاستماع إلى المستشار المترّرة السيدة سلوى قريرة في تلاوة ملخص من تقريرها الكتافي، وحضرت ممثلة المكلّف العام بنزاعات الدولة وتمسّكت بمستندات الإثبات، وحضرت الأستاذ نياية عن زميلها الأستاذ محامي المستأنف ضدّهما وتمسّكت في حقّه بالردود الكتابية. ثمّ قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصرّح بالحكم لجلسة يوم 6 ماي 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث قدم الإثباتان الأصلي والعرضي ممّن لهما الصفة والمصلحة وفي ميعادهما القانوني وجاءا مستوفيين لكافة شروطهما الشكليّة الأساسيّة، فتعين قبولهما من هذه الناحية.

## من حيث الأصل:

عن الاستئناف الأصلي المأمور حين ضعف التعليل وعدم استحقاق المستأنف ضدّهما للعقار موضوع

### النزاع:

حيث تمكّن المستأنف بعدم استحقاق المستأنف ضدّهما للعقار موضوع النزاع الذي هو على ملك الدولة الخاص، ويعتبر عدم رد محكمة البداية على هذا الدفع موجبا للنقض لعدم التعليل.

وحيث أنّ ضعف التعليل المتممّك به من المستأنف لا يؤدي ضرورة للنقض طالما أنه لقاضي الاستئناف، عملا بالمفعول الإنقولي، تفادياً ما شاب الحكم الإبتدائي من نقص بهذا الشأن عند الإقتضاء.

وحيث انتهى قضاة البداية إلى أنه لا جدال في ملكية المستأنف ضدّهما للعقار المنتزع بموجب العقد المؤرخ في 19 سبتمبر 1989 والتقدير التكميلي المجرى بواسطة الخبراء المنتدبين.

وحيث ثبت بالرجوع إلى تقرير الإختبار التكميلي أنّ الخبراء أكدوا على ملكية المستأنف ضدّهما للعقار المنتزع استناداً لعقد بيع مؤرخ في 19 سبتمبر 1989 يفيد شراء العقار، المنتزع جزء منه، له ولشقيقه سوية المستأنف ضدّه بينهما وأنّ الأرض المذكورة انجرت للبائع بالجوز والتصرف، وأنّ هذا الكتب ينطبق من ناحية الموقع والحد والمحتوى على القطعة موضوع الإنزعاج وباللغة مساحتها 8589 م.م التي انضمت للطريق السريعة والشروط المنعزل البالغ مساحته 2256,5 م.م

وحيث جاء بتقرير المستأنف المقدم في الطور الإبتدائي لجلسة 12 ماي 2008 أنّ الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية توجهت باعتراض إلى والتي

المكان جاء به أنّ العقار المنتزع راجع إلى ملك الدولة الخاص، غير أنّ الملف لم يتضمن من الوثائق ما يفيد ذلك.

وحيث طلت المحكمة في هذا الظرر من المستأنف الإدلاء بنسخة من شهادة ختم الإشهار الصادرة عن والي بتاريخ 12 جويلية 2004 وكذلك ما يفيد اعتراف الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشئون العقارية على ملكية قطعة الأرض المنتزعة والتي هي موضوع الشهادة المذكورة، غير أنه لم يستجب للمطلوب.

وحيث أمام تأكيد الخبراء على ملكية المستأنف ضدهما للعقار موضوع النزاع وما لم تثبت إدعاءات الإدارة بخلاف ذلك، فضلا عن أنه وفي جميع الحالات يكون الملك الخاص للدولة قابلاً للملكية بمرور الزمن، فإنّ حكم البداية بالخصوص في طريقه وما تمسّك به المستأنف حري بالردّ لعدم جديته، الأمر الذي يتّبعه معه رفض المستند الماثل.

#### عن الاستئناف معاً لتأخليهما بخصوص المبالغ المحكوم بها:

حيث يعيّب المستأنف على محكمة البداية اعتمادها لتقرير الإختبار المأذون به والذي خالف الفصلين 4 و 5 من قانون الإنزار، لعدم مراعاته طبيعة العقار في تاريخ أمر الإنزار والإستعمال المعد له، كما لم يتم اعتماد عناصر التنظير فيما يخص العقارات المجاورة. ويكون بذلك عرض الإداره البالغ 18.843.000 د.د مؤسساً واقعاً وقانوناً.

وحيث تمسّك محامي المستأنف ضدها من وجهته بأنّ المبلغ المحكوم به ابتدائياً لا يتماشى والقيمة الحقيقة للأرض وأهميتها سواء على النطاق الفلاحي أو الاقتصادي. مما اتجه معه الترقيق فيه إلى الحد المطلوب ابتدائياً وهو 50.000.000 د.د.

وحيث نصّ الفصل 4 (قديم) من قانون الإنزار على أن "تحدد غرامة الإنزار بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الإنزار

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

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى تقرير الإختبار أنَّ محاررِيه اقتصرُوا على عرض مقتضب للعقار المُنْتَزَع، مبيّنين أنَّه عبارة عن قطعة أرض فلاحية توجد منطقة الحجارة من معتمدية بو لاية ، وبالتالي لم يلتزم بالمعايير المنصوص عليها بالفصل 4 (قديم) من قانون الإنزال.

وحيث قدر الخبراء قيمة الأرض المُنْتَزَعَة وكذلك ما يوجد بها من مغروبات بحسب 3,000 دلّار المتر المربع الواحد، وقد اعتبرت محكمة البداية أنَّ تقرير الإختبار انبني على أساس فنية وعلمية صحيحة.

وحيث لئن جاء تقرير الإختبار معيناً من ناحية خلوه من عقود بيع لعقارات مماثلة واقعة بنفس المنطقة، فإنَّ ذلك لا يحول دون الأخذ ببقية العناصر الأخرى التي تضمنها.

وحيث ترى المحكمة بناء على ما توفر بالملف ويتقرّر الإختبار من معطيات موضوعية تتعلّق بتشخيص العقار المُنْتَزَع ومنها خاصّة طبيعته الفلاحية، وبناء على ما تتمتّع به من سلطة في التقدير وقياساً بما سبق القضاء به بالنسبة لعقارات كائنة بنفس المنطقة التي يوجد بها العقار المُنْتَزَع وتمَّ إنزالها بمقتضى نفس الأمر، لاسيما أنَّ الطرفين لم يقدمَا ما يثبت الشّطط أو الغبن في قيمة غرامة الإنزال المحكوم بها بحجج جديّة، أنَّ مبلغ الغرامة المحكوم به ابتدائياً عن قيمة العقار المُنْتَزَع يعُدّ واقعياً، الأمر الذي تعين معه إقراره ورفض الطلب الرامي سواء إلى الحطّ منه أو التّرفيع فيه لأنعدام ما يبرّر ذلك.

#### عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب محامي المدعى ضدهما إلزام المستأنف بأن يؤدي لمنوبيه مبلغ ألف دينار (1.000,000 د) بعنوان أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن هذا الطور.

وحيث طالما لم يوفق المستأنف ضدَّهما في استئنافهما العرضي، فقد اتجه رفض هذا الطلب.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة:

أولاً: بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلاً ورفضهما موضوعاً وإقرار الحكم المستأنف وإجراء العمل به.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإستئنافية الخامسة برئاسة السيد أحمد صواب وعضوية المستشارتين السيدتين حسناء بن سليمان ومنى الفيزاني.

وتلي علنا بجلسة يوم 6 ماي 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد فوزي البدوي.

المقررة

سلوى قريرة

الرئيس

أحمد صواب

المحكمة العُليا  
الاستئناف: حسان بن حبيب