



قرار تعقيبي

القضية عدد: 310783

تاريخ القرار: 20 ديسمبر 2010

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية

القرار الآتي بين:



مقره بمكاتبه

المعقب: المكلف العام

من جهة

ب محلّ مخابراته بمكتب نائبته الأستاذة

والمعقب ضده:

من جهة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 18 نوفمبر 2009 والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 310783 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الاستئنافية الخامسة بالمحكمة الإدارية بتاريخ 27 مارس 2009 تحت عدد 26625 والقاضي بقبول الإستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به، و بحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وبعد الاطلاع 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 سوسة والمنستير والمهدية وصفاقس لازمة لإنجاز الطريق السيارة مساكن صفاقس وتوابعها، وقد شمل جزء من العقار الراجع للمستأنف ضده الكائن بالشط الطراقة من غابة منزل حياة، معتمدية زمردين من ولاية المنستير. فقام المستأنف ضده بنشر قضية لدى المحكمة الابتدائية بالمنستير طالبا الإذن بتعيين ثلاثة خبراء لتقدير القيمة النهائية للعقار المنتزع، فتعهدت المحكمة المذكورة بملف القضية وأصدرت حكمها عدد 18523 بتاريخ 1 مارس 2006 والقاضي إبتدائيا باستحقاق المدعى لمبلغ ستة عشر ألفا وثمانمائة وعشرة دنانير

(16.810,000د) بعنوان تعويض عن عقاره المنتزع المشخص بعريضة الدعوى وبتقرير الخبراء المؤرخ في 31 أكتوبر 2005 والإذن للمنتزع بالتحوّز به بعد تأمين ذلك المبلغ بالخزينة العامة للبلاد التونسية على أن يسحب من طرف المدعي بعد صدور حكم تسجيل العقار المذكور لفائدته وحمل المصاريف القانونية على المدعي عليه بما في ذلك كلفة الإختبار وقدرها خمسمائة وأربعون دينارا (540,000د). فاستأنف المكلف العام بنزاعات الدولة الحكم المذكور أمام الدائرة الاستئنافية الخامسة بهذه المحكمة التي أصدرت الحكم موضوع الطعن المائل والمبين منطوقه بالطالع.

وبعد الاطلاع على مذكرة بيان أسباب الطعن المقدمة من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 16 جانفي 2010 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل القضاء بنقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة بالاستناد إلى ما يلي:

### **1/ خرق الفصل 38 (قديم) من القانون عدد 85 لسنة 1976:**

يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد سوء تطبيقها للفصل 38 المذكور باعتبار أنها ولئن صححت السند القانوني الذي تأسس عليه الحكم الابتدائي فقد أبقّت على النتيجة التي توصل إليها واعتبرت أنّ ما اقتضاه الفصل 38 سالف الذكر من عدم جواز تقدير غرامة الانتزاع بالنسبة للعقارات التي هي بصدد التسجيل قبل أن تبت المحكمة العقارية نهائياً في مطلب التسجيل، لا يتعارض مع إمكانية تقدير تلك الغرامة مع الحكم بتأمينها بالخزينة العامة للبلاد التونسية لفائدة من يثبت استحقاقه لها بموجب حكم التسجيل مستندة في ذلك إلى مبدأ حسن سير القضاء والمحافظة على الأموال العمومية وكان حكمها بذلك مخالفا للقانون.

### **2/ مخالفة الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976:**

يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد اعتمادها لتقرير الاختبار بالرغم من تقديره لقيمة العقار المنتزع بالهكتار عوضاً عن المتر المربع وافتقاره لعنصر التنظير وعدم مراعاته لطبيعة العقار مكتفية بما استقرّ عليه فقه قضائها والحال أن المشرع اشترط التنظير بعقارات مماثلة تباع بمطلق العرض والطلب.

### **3/ مخالفة الفصل 8 من القانون عدد 85 لسنة 1976:**

يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد سوء تطبيقها للفصل 8 سالف الذكر لرفضها تحميل المصاريف القانونية على المنتزع منه بالاستناد إلى أحكام ذلك الفصل في حين أنّ الصيغ الواردة به تهّم مصلحة الخصوم ولا يمكنهم إثارتها إلا إذا أثبتوا حصول ضرر لهم وعليه فلا يمكن للمحكمة التمسك

به.

وبعد الاطلاع على التقرير في الردّ على مذكرة التعقيب المقدم من الأستاذة  
 نائبة المعقب ضده بتاريخ 25 جانفي 2010 والرامي إلى طلب إقرار الحكم المطعون فيه بالاستئناف إلى ما  
 يلي:

**بخصوص المطعن الأول:** طالما تحوّزت الجهة المنتزعة بال عقار فإنّ مطالبة المعقب بإيقاف النظر إلى  
 حين البتّ في مطلب التسجيل يكون في غير طريقه سيّداً وأنّ القضية المسحّية المقدمة من المنتزع منه  
 ليس فيها أيّ معارض إلاّ المكلف العام بنزاعات الدّولة الذي امتنع عن تقديم مثال الانتزاع وما يفيد  
 التسوية القضائية.

**بخصوص المطعن الثاني:** يتبين بالرجوع إلى تقرير الاختبار أنّ الخبراء قد تولّوا تشخيص العقار  
 بكلّ دقّة وأنه يتوفّر على معطيات موضوعيّة تتعلّق بطبيعته الفلاحية وقربه من الطريق ضرورة أنّ  
 الاختبار في الوقع هو وسيلة استقرائية تستنير بها المحكمة في أحكامها ويمكنها تجاوز نقائصه كما  
 يمكن للمحكمة في إطار سلطتها التقديرية الاستنارة بفقهاء قضائها المشابه باعتبار أنّ الأحكام المستشهد  
 بها قد اتصل بها القضاء واكتسبت حجية الأمر المقضي به.

**بخصوص المطعن الثالث:** إنّ الحكم المنتقد كان معلّلاً تعليلاً كافياً وصائباً إذ أنّ المصاريف  
 القانونية تحمل في قضايا الانتزاع على المنتزع منه لم يبادر برفع النزاع في الآجال القانونية المتعلّقة  
 بتقديم عرض الإدارة.

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة  
 الإدارية والمنقح والمتمم بالقوانين اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12  
 أوت 2009.

وعلى القانون 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1985 والمتعلق بمراجعة التشريع المتعلق  
 بالانتزاع للمصلحة العمومية.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 11  
 ديسمبر 2010 وبها تلى المستشار المقرّر السيد م الع ملخصاً من تقريره الكتابي، وحضرت  
 ممثلة المكلف العام بنزاعات الدّولة وتمسكت بمستندات التعقيب ولم تحضر الأستاذة  
 وبلغها الاستدعاء.

### وبما وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

#### من حيث الشكل:

حيث قدّم مطلب التّعقيب في ميعاده القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة مستوفيا لجميع أركانه الشكّليّة الجوهرية لذلك فهو مقبول من هذه الناحية.

#### من حيث الأصل:

**عن المطنع الأوّل المتعلّق بخرق الفصل 38 من القانون عدد 85 لسنة 1976 :**

حيث يعيب المعقّب على محكمة الحكم المنتقد سوء تطبيقها للفصل 38 من قانون الانتزاع باعتبار أنّها ولئن صحّحت السند القانوني الذي تأسّس عليه الحكم الابتدائي فقد أبقت على النتيجة التي توصل إليها واعتبرت أنّ ما اقتضاه الفصل 38 سالف الذكر من عدم جواز تقدير غرامة الانتزاع بالنسبة للعقارات التي هي بصدد التسجيل قبل أن تبتّ المحكمة العقارية نهائيا في مطلب التسجيل، لا يتعارض مع إمكانية تقدير تلك الغرامة مع الحكم بتأمينها بالخزينة العامة للبلاد التونسية لفائدة من يثبت استحقاقه لها بموجب حكم التسجيل، مستندة في ذلك إلى مبدأ حسن سير القضاء والمحافظة على الأموال العمومية وكان حكمها بذلك مخالفا للقانون.

وحيث اقتضى الفصل 38 (قديم) من قانون الإنتزاع المنطبق على النزاع الرّاهن أنه "لا يمكن ضبط غرامات الإنتزاع المتعلّقة بالعقارات التي هي بصدد التّسجيل ما لم تبتّ المحكمة العقارية بصفة نهائية في مطلب التّسجيل".

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على أنه يمكن للمحكمة المتعدهدة عدم توقيف النظر فيما قد ينشأ أمامها من مسائل فرعية، شريطة تحقيق مقاصد المشرع من وضع أحكام الفصل 38 سالف الذكر الرامية إلى الحفاظ على الأموال العمومية و على حقوق الأطراف و عدم الخلط بين المالك الظاهر و المالك القانوني للعقار، و هو ما سعى قاضي الموضوع الى تحقيقه عبر تأمين المبلغ المحكوم به بالخزينة العامة للبلاد التونسية على أن يسحب من طرف المنتزع منه عند صدور حكم بالتّسجيل لفائدته، الأمر الذي يتجه معه رفض المطنع المائل.

## عن المظعن الثاني المأخوذ من مخالفة الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 :

حيث يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد اعتمادها لتقرير الاختبار بالرغم من تقديره لقيمة العقار المنتزع بالهكتار عوضا عن المتر المربع وافتقاره لعنصر التنظير وعدم مراعاته لطبيعة العقار مكتفية بما استقر عليه فقه قضائها والحال أن المشرع اشترط التنظير بعقارات مماثلة تباع وفق قاعدة العرض والطلب.

وحيث تقتضي الفقرة الأولى من الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع أن غرامة الانتزاع تحدّد بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعته والاستعمال الفعلي المعدّ له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة والواقعة بالمنطقة نفسها.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى الحكم المنتقد أن المحكمة تثبتت من تقرير الاختبار المأذون به في الطّور الابتدائي وانتهت إلى أن الخبراء شخصوا العقار المنتزع بدقة وبيّنوا أنه عبارة عن شريط من الأرض الفلاحية جله أرض بياض وهو جزء من عقار فلاحي يحتوي على سبعة أصول زيتون جداري منتجة وعلى طابية من كروم الهندي الشائك، يطلّ على الطريق الوطنية عدد 1، وانتهوا على ذلك الأساس إلى تقدير قيمة العقار بحساب 10,000 د للمتر المربع الواحد بخصوص قيمة الأرض و200,000 د عن قيمة أصل الزيتون الواحد و10 دنانير للمتر الواحد من طوابي الهندي الشائك وانتهت على ضوء ذلك إلى أنه لا مجال لإعادة الإختبار، لاسيما وأنه يعدّ مجرد وسيلة استقرائية تستنير بها المحكمة التي يمكنها تجاوز النقص الذي يشوبه وتقدير الغرامة بالإعتماد على المعطيات الموضوعية المتوفرة بملف القضية والتي تبرز طبيعة العقار والإستعمال المعد له في تاريخ الإنتزاع، مع الإلتجاء عند الإقتضاء إلى القضاء في النزاعات المشابهة، بهدف الوصول إلى الغرامة العادلة.

وحيث لم يشترط قانون الإنتزاع تقدير قيمة العقار الواقع انتزاعه بحساب المتر المربع أو الهكتار، ذلك أن وحدة القيس سواء كانت بالمتر المربع أو بالهكتار ليس من شأنها أن تؤثر على صبغة العقار وبالتالي على قيمة غرامة الإنتزاع، وأنّ تنظير الخبراء بما قضت به المحكمة الإبتدائية بتونس في القضية عدد 46959، لا يوهن سلامة تقريرهم وتقديرهم كما لا يوهن الحكم الابتدائي، طالما استنار الخبراء بما جاء به وكان الحكم مبنيا على معطيات واقعية صحيحة خلال الفترة المعنية بالنزاع.

وحيث استقرّ فقه القضاء على أنّ محكمة الموضوع تتمتع بسلطة اجتهاد واسعة في تقدير غرامة الانتزاع وهي ليست محمولة على اعتماد جميع عناصر التقدير التي عدّها المشرّع وإنّما يكفيها الاستعانة ببعضها للوصول إلى ثمن عادل ومنصف لحقوق الطرفين وبالتالي يمكن للمحكمة أن تعتمد على التشخيص الوارد بتقرير الخبراء ثم الاستعانة بالوثائق المضمنة بملف القضية وبما سبق لها القضاء به في قضايا مماثلة للوصول إلى الثمن العادل رغم ما قد يتسم به تقرير الاختبار من غموض أو نقص بخصوص عناصر التقدير، واتجه لذلك رفض هذا المطعن.

### 3/ مخالفة الفصل 8 من القانون عدد 85 لسنة 1976 :

حيث يعيب المعقب على محكمة الحكم المنتقد سوء تطبيقها للفصل 8 سالف الذكر لرفضها تحميل المصاريف القانونية على المنتزع منه بالاستناد إلى أحكام ذلك الفصل في حين أنّ الصيغ الواردة به تهتم مصلحة الخصوم ولا يمكنهم إثارتها إلا إذا أثبتوا حصول ضرر لهم وعليه فلا يمكن للمحكمة التمسك بها.

وحيث يتبين بالرجوع إلى مظروفات الملف أنّه ثبت لدى محكمة الدرجة الثانية أنّ الإدارة وجّهت عروضها بمكتوب مؤرخ في 15 سبتمبر 2003 وذلك خارج الآجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 8 (قديم) المنطبق على النزاع والتي تنتهي في 13 جويلية 2003.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 32 من قانون الانتزاع أنّه "إذا كان مبلغ الغرامة المعينة للعقار المراد انتزاعه أكثر من المبلغ الذي عرضته الإدارة المنتزعة وأقلّ ممّا طلبه المنتزع منه فإنّ المصاريف تعوّض في جميع الحالات بصورة يتحمّلها كل من الأطراف والمنتزع منهم على نسبة الفارق بين مبلغ الغرامة المعنية من جهة وبين ما وقع عرضه ووقع اقتراحه في الأجل المقرّر بالفصل الحادي والعشرين من هذا القانون من جهة أخرى. و كل مستحق للغرامة لم يعين المبلغ الذي يطلبه في الأجل القانوني يحكم عليه في جميع الصور بالمصاريف ولا يمكن في أية حالة من الحالات أن تتجاوز المصاريف القانونية التي يتحمّلها المنتزع منه مبلغ الغرامة الممنوحة له وما زاد على ذلك يتحمّله المنتزع".

وحيث طالما لم تثبت المنتزعة تقيدها بالأجل القانوني لتوجيه العروض فإن أحكام الفصل 8 تقتضي تحميلها المصاريف القانونية مما تكون معه محكمة الحكم المنتقد قد أحسنت تطبيق القانون واتجه لذلك رفض هذا المطعن.

## ولم هذه الأسباب

## قررت المحكمة:

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقب.

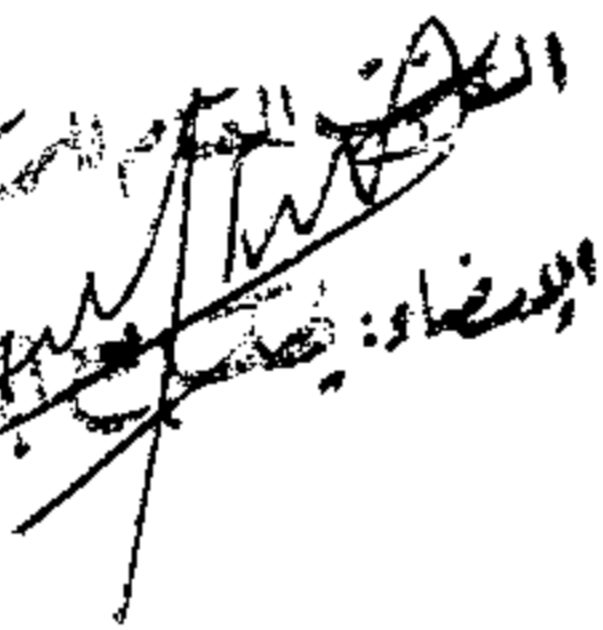
وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة برئاسة السيد هادي الجريبي الرئيس الأول للمحكمة الإدارية وعضوية المستشارين السيدتين ك والسيد م والسيد م وتلي علنا بجلسة يوم 20 ديسمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة منى بوشلاغم.

المستشار المقرر

  
السيد م

الرئيس الأول

  
هازي الجريبي

السيد م  
بعضاء:   
السيد م