



قرار تعسبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبىة الأولى بالمحكمة الإدارية القرار الآتى نصه بين:

26 ماي 2010



مقره

المعقب: المكلف العام

بمكاتبه

من جهة

الشه نائبه الأستاذ

والمعقب ضده: هـ

من جهة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 15 ديسمبر 2009 تحت عدد 310861 طعنا في الحكم الإستئنافى الصادر عن الدائرة الإستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية بتاريخ 29 أبريل 2009 في القضية عدد 26379 والمناضى بقبول الإستئنافى الأصلي والعرضى شكلا ورفضهما أصلا وإقرار الحكم الابتدائى المستأنف وإجراء العمل به ومحمل المصاريف القانونيّة على المستأنف.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذى تفيد وقائعه أنه بمقتضى كتب خطي مؤرخ في 5 جوان 2000 ومسجل في 29 جوان 2000 اشترى المعقب ضده من المدعو هـ الع والدة الز الع جميع المقسم عدد 7 من المثل التقسيمى برسم العقارى المسمى "أرض الباجي الغربى 2" الكائنة بسيدي داود موضوع الرسم العقارى عدد 79784. وبتاريخ 31 أوت 2001 صدر الأمر عدد 1973 لم يتعلق بانتزاع قطعة أرض كائنة بالطابق

والرميلة بالمرسى من بينها جزء من العقار موضوع الرسم العقاري المذكور وتبعاً لذلك تعطلت عملية ترسيم شرائه وأصبحت متوقفة على ضرورة الإزالة بشهادة من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط تفيد عدم شمول القطعة موضوع البيع بالقطعة موضوع أمر الانتزاع. فتولى المعقب ضده وبهدف ترسيم شرائه بإدارة الملكية العقارية القيام بقضية لدى المحكمة العقارية قصد تحيين الرسم العقاري المذكور، بتاريخ 12 جانفي 2005 أصدرت دائرة الرسوم المحمّدة بالمحكمة العقارية حكماً عدد 14723 والقاضي بترسيم ذلك الشراء واعتبار أن ذات الترسيم مسقط على كامل القطعة عدد 4 ومساحتها 18886 م م وإفرازها برسم مستقل وهو الرسم العقاري عدد 135042 فيما تم الإبقاء على القطعة عدد 1 من المثلالتقسيمي بالرسم العقاري الأم ومساحتها 5743 م م وهي موضوع الانتزاع، الأمر الذي حدا به إلى رفع دعوى أمام المحكمة الابتدائية بتونس طالبا الإذن تحضيرياً بتكليف ثلاثة خبراء قصد ضبط وتقدير غرامة الانتزاع ثم تمكنه من تقديم طلباته في ضوء ذلك، فتعهدت الدائرة المدنية السادسة بالمحكمة الابتدائية بتونس بملف القضية وأصدرت بتاريخ 13 فيفري 2007 الحكم الابتدائي عدد 67207/6 القاضي ابتدائياً بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي إلى المدعي المبالغ المالية التالية:

1 \_ خمسمائة وعشرون ألفاً وثلاثمائة وثمانية وثلاثون ديناراً ( 520.338,000 د ) بغضون غرامة الانتزاع.

2 \_ تسعمائة وتسعون ديناراً ( 990,000 د ) لقاء أجرة الإختبار.

3 \_ ثلاثمائة دينار ( 300,000 د ) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاسبة معدلة.

وحمل المصاريف القانونية عليه ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك.

فاستأنف الطرفان الحكم المذكور أمام الدائرة الإستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية التي تعهدت بالقضية وأصدرت فيها حكماً المضمّن منطوقه بالطّالغ والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدعى بها من المعقب بتاريخ 12 فيفري 2010 والرّامية إلى التصريح بقبول مطلب التعقيب، شكلاً وصلاً ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولاً: عدم استحقاق المعقب ضده لغرامة الانتزاع. بقوله أن احترام الإجراء الوارد بالفصل 14

من قانون الانتزاع يوجب على المعقب ضده توجيه المطالبة ضد من انجر حقه منهما ومما الر الغ و ب بوصفهما المستفيدين من عرض الإدارة بما يجعل توجيه دعوى التعويض ضد الإدارة في غير طريقه.

ثانياً: خرق الفصل 4 من قانون الإنتزاع بمقولة أن المحكمة اعتمدت تقرير الإختبار الذي قدّر قيمة المتر المربع من عقار النزاع بحوالي ضعف عرض الإدارة مكتنين بذكر استيفائهم لقواعد التنظير بالعقارات المماثلة بدون الإستئناس بنماذج واقعية من عقود بيع أو تصريحات بنقل الملكية من مصالح الجباية فغابت عن أعمالهم معايير التنظير وجاء تقديرهم مشطاً وكان على المحكمة استبعادها أو التحرير على الخبراء أو إعادة الإختبار ولكنها تغاضت على ذلك وتقيّدت بنتائج الإختبار المنقوص بدون مبرر وجيه.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدّم من الأستاذ  
24 مارس 2010 والرامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلاً استناداً إلى عدم وجاهة المطعنين  
التمسك بهما من قبل المعقب.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 والمتعلّق  
بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص الأخرى له وآخرها القانون الأساسي عدد 63  
لسنة 2009 المؤرّخ في 12 أوت 2009.

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرّخ في 11 أوت 1976 المتعلّق بمراجعة  
التشريع المتعلّق بالإنتزاع للمصلحة العمومية وجميع النصوص التي نقّحته أو تمّته.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم  
10 ماي 2010، وبما تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد م الع في تلاوة منخص من  
تقريره الكتابي وحضرت ممثلة المكلف العام بتراعات الدولة وتمسّكت بما قدّمه هذا الأخير من  
مستندات تعقيب وحضر الأستاذ وتمسك بما قدّمه من ردّ.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 24 ماي 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجل القانوني مّن له الصفة والمصلحة واسترعى مقرّماته الشكليّة فكان بذلك حرّياً بالقبول من هذه الناحية.

من جهة الأصل :

عن المطعن الأول المأخوذ من عدم استحقاق المعقب ضده لغرامة الإنتزاع:

حيث تمسك المعقب بعدم استحقاق المعقب ضده لغرامة الإنتزاع بمقولة أنّ احترام الإجراء الوارد بالفصل 14 من قانون الإنتزاع يوجب على المعقب ضده توجيه المطالبة ضد من انجر حقه، منهما وهما الزهرة الغربي وحمادي الغربي بوصفهما المستفيدين. من عرض الإدارة بما يجعل توجيه دعوى التعويض ضدّ الإدارة في غير طريقه.

وحيث نصّ الفصل 14 من قانون الإنتزاع على أنّه " على كل مستحق أو مدعي الإستحقاق أن يعرف بنفسه لدى الولاية أو لدى المنتزع في بحر الشهر الموالي.

وعلى المالك وبعد التأكد من حصول إعلامه في نفس الأجل الذي يبتدئ من تاريخ التعليق أن يعرف الولاية أو المنتزع بأسماء المكترين الفلاحيين وغيرهم من المتسوغين وأصحاب الحقوق العينية أو المنقولة أيا كانت المنجرة لهم بمقتضى رسوم ملكية أو غيرها من العقود المتعلقة بالعقار المنتزع وإذا لم يقم المالك بما ذكر فإنه قد يصبح منزماً إزاء المستحقين بأداء الغرامات التي لم يتمكنوا من المطالبة بها في الإبان من المنتزع". كما اقتضى الفصل 40 من نفس القانون أنّه "تدفع غرامة الإنتزاع إلى المنتزع منهم المقيّدة أسمائهم بالرسوم العقاري قبل تسجيل الإنتزاع أو تقييده احتياطياً أو إلى من انجرت لهم منهم حقوق رعوي هؤلاء أو، يستظهروا بالوثائق التي تثبت إحالة العقارات والحقوق المنتزعة لفائدتهم".

وحيث يخلص من أحكام الفصل 14 المذكور أنّ المشرّع لم يرتب آلياً على عدم قيام المالك بتعريف الإدارة المنتزعة بأسماء المتسوغين وأصحاب الحقوق العينية أو المنقولة تحمليه

الغرامات المستحقة لفائدتهم وإنما اكتفى بالتنصيص على إمكانية الرجوع على المالك الأصلي في صورة عدم تمكنهم من المطالبة بحقوقهم في الإبان من المنتزع.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن المعقب ضده اشترى من المدعو ووالدنا جميع المقسم عدد 7 مساحته 22.500 مترا مربعا من العقار المسمى أرض الباجي الغربي 2 الكائن بسيدي داود المرسى موضوع الرسم العقاري عدد 79784 تونس بمقتضى عقد البيع المحرر بتاريخ 3 جوان 2000 والمسجل بتونس في 29 جران 2000 وقد تم ترسيم مشتراه بتاريخ 12 جانفي 2005 بموجب حكم التحيين عدد 14723 الصادر من المحكمة العقارية وإفرازه برسم مستقل. كما ثبت أن المساحة المنتزعة اراجعة بالملك إلى المعقب ضده تمثل في المقسم عدد 1 أ البالغة مساحته 3812 مترا مربعا من المثل التقسيمي للعقار موضوع نفس الرسم العقاري عدد 79784 تونس.

وحيث وعلى غرار ما انتهى إليه الحكم المنتقد فإن صفة المستحق في مفهوم قانون الإنتزاع لا تثبت فقط من خلال قائمة أسماء المالكين الواردة في أمر الإنتزاع وإنما أيضا بالإعتماد على حجج الملكية وغيرها من الوثائق المعتمدة قانونا ذلك أنه لإستحقاق غرامة الإنتزاع حول قانون الإنتزاع صلب الفصلين 24 و 28 منه الإحتجاج برسوم الملكية ومنها عقود البيوعات العقارية كما حول الفصل 40 من نفس القانون إمكانية دفع غرامة الإنتزاع إلى من انجرت لهم حقوق من المنتزع منهم المقيدة أسماؤهم بالرسم العقاري قبل تسهيل الإنتزاع أو تقييده احتياطيا شريطة استظهارهم بالوثائق التي تثبت إحالة العقارات والحقوق المنتزعة لفائدتهم مثلما هو الشأن في قضية الحال، الأمر الذي يتجه معه رفض هذا المطعن.

#### - عن المطعن الثاني المتعلق بخرق الفصل 4 من قانون الإنتزاع:

حيث تمسك المعقب بأن الحكم المطعون فيه جاء مخالفا لأحكام الفصل 4 من قانون الإنتزاع بقوله أن محكمة الحكم المنتقد اعتمدت تقرير الإختبار الذي قدر قيمة المتر المربع من عقار التزاع بحوالي ضعف عرض الإدارة والذي اكتفى فيه الخبراء بذكر استيفائهم لقواعد التنظير بالعقارات المماثلة بدون الإستئناس بنماذج واقعية من عقود بيع أو تصريحات بنقل الملكية من مصالح الجباية فغابت عن أعمالهم معايير التنظير وجاء تقديرهم مشطا وكان على المحكمة استبعادها أو التحرير على

الخبراء أو إعادة الإختبار ولكنها تغاضت عن ذلك وتأيّدت بنتائج الإختبار المنقوص بدون مسير  
وجيه.

وحيث اقتضى الفصل الرابع من قانون الإنتزاع أنّه " تحدد غرامة الإنتزاع بحسب قيمة العقار  
مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة  
والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها."

وحيث ثبت من أوراق الملف أنّه تمّ انتزاع مساحة 3812 مترا مربعا من جميع المقسم عدد  
7 البالغة مساحته 22500 مترا مربعا من العقار المسمى "أرض الباجي الغربي 2" الكائن بسيدي  
داود المرسي موضوع الرسم العقاري عدد 79784 تونس والذي اشتراه المعقب ضده من المدعو  
ووالدته بمقتضى عقد أبرم بتاريخ 3 جوان 2000 ومسجل  
في 29 جوان 2000 بمبلغ 2.925.000,000 دينار، أي بحساب 130 دينار للمتر المربع  
الواحد.

وحيث تمّ الإنتزاع بمقتضى الأمر عدد 1973 المؤرخ في 31 أوت 2001 أي خلال أجل  
الثلاث سنوات من تاريخ نشر أمر الإنتزاع المبين بالفقرة الثانية من الفصل الرابع من قانون الإنتزاع.

وحيث قدر الخبراء القيمة العادلة للعقار موضوع الإنتزاع بما قدره 520.338,000  
دينارا أي بحساب 136,500 دينار للمتر المربع الواحد وذلك بتحديد ثمن المتر المربع الواحد  
الوارد بعقد شراء المعقب ضده للعقار بالإعتماد على نسبة 5 % كمعدل سنوي لمراجعة الأثمان.

وحيث استقرّ فقه قضاء المحكمة الإدارية على أنّ محكمة الموضوع تتمتع بسلطة اجتهاد  
كاملة في تقدير غرامة الإنتزاع النهائية وأنها ليست محمومة على اعتماد جميع عناصر التقدير التي  
عددها المشرّع وإنما يكفيها الإستعانة ببعضها للوصول إلى ثمن عادل ومنصف لحقوق الطرفين  
وعلى أنّ عنصر التنظير لا يعدو أن يكون عنصرا من بين عناصر أخرى تعتمد لتقدير غرامة  
الإنتزاع، وبالتالي فإنّ اعتماده من قبل قضاة الأصل ليس وجوبيا بل مرتبطا بإمكانية توفر عقود  
التنظير من عدمه، لأنّ الغاية الأساسية التي أرادها المشرّع من خلال وضعه لعناصر التقدير صلب  
الفصل الرابع المذكور هي الحكم للمنتزع منهم بغرامة عادلة.

وحيث تبعا لذلك فإنّ اكتفاء محكمة الموضوع بما احتواه الإختبار من تشخيص لعقار  
التراع بالرغم من أنّ الخبراء لم يرفقوا تقريرهم بما يفيد اعتمادهم على عناصر التنظير لا يعيب

قضاءها خاصة وأن تقدير غرامة الإنتزاع يخضع لمنطق اجتهاد قاضي الأصل الذي يمكنه من هذا المنطلق تجاوز النقص الذي قد يشوب تقرير الإختبار وله أن يقدّر الغرامات بالإستناد إلى ما يتضمّنه التقرير أو سائر الوثائق الأخرى المضمّنة بالملف من معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار المتزاع ومعاينته.

وحيث أن ما انتهت إليه محكمة الإستئناف من أن القيمة المحدّدة بتقرير الإختبار والتي اعتمدها محكمة البداية كانت عادلة ومنصفة بالنظر إلى المعطيات الموضوعية المضمّنة بتقرير الإختبار المتعلقة بطبيعة العقار المتزاع وموقعه ومساحته وإلى أن طرفي النزاع لم يقدموا للمحكمة ما من شأنه أن يوهن هذه التقديرات وبالإستناد خاصة إلى أحكام الفقرة الثانية من الفصل الرابع من قانون الإنتزاع، كان في طريقه ولا ينطوي على مخالفة لأحكام هذا الفصل الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن.

### ولهذه الأسباب

### قررت المحكمة:

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضاً أصلاً.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبيّة الأولى برئاسة السيد الحبيب، جاء بالله وعضويّة المستشارين السيّدين مح الع ومخ غ

وتلي علنا بجلسة يوم 24 ماي 2010 بحضور كاتبة الجلسة السيدة سماح الماجري.

المستشار المقدم  
الع

الرئيس  
الحبيب جاء بالله