



القضيان عدداً: 310827 و 310875

تاريخ القرار: 20 ديسمبر 2010

قرار تعقيبي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

05 مارس 2011

المعقبين: الشّ و ت و ر أبناء اله الق ، محلّ مخابرتهم بمكتب نائبهم الأستاذ

مرجّحة

في شخص ممثّلها القانوني، مقرّها

والمعقب ضدّها: الوكالة

نائبها الأستاذ

مرجّحة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ نيابة عن المعقبين والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 4 ديسمبر 2009 تحت عدد 310827 طعننا في الحكم الصادر عن الدائرة الإستئنافية الأولى بالمحكمة الإدارية بتاريخ 28 أفريل 2009 في القضية عدد 25718 والقاضي بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلاً ورفضهما أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به وبحمل المصاريف القانونيّة على الوكالة المستأنف ضدّها.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّه استقرّ على ملك المعقبين منابات على الشّيع في العقار المسمّى "الصّدق" موضوع الرسم العقاري عدد 61131 تونس الكائن بمشيخة سيدي داود معتمديّة حلق الوادي من ولاية تونس البالغة مساحته 6180 متراً مربّعاً والمجزّأ إلى 8266 جزء ينوب منها للمعقب محمّد الشاذلي 911 جزءاً أي مساحة 811,100 متراً مربّعاً ويمثّلها للمعقب الثاني تاج أمّا المعقبة الثالثة رجاء فينوبها 456 جزءاً أي ما يساوي 340,92 متراً مربّعاً، وتمثّل جملة

منايات هؤلاء قطعة أرض تمسح 1703,1259 مترا مربعا تقرّر انتزاعها بموجب الأمر عدد 467 لسنة 2000 المؤرخ في 20 جوان 2000 قصد تهيئة منطقة سكنية وتجهيزات وذلك لفائدة المعقب ضدّها الوكالة العقارية للسكنى. وبناء على رفض المعقبين للغرامة المعروضة عليهم والمقدّرة بحساب 18 دينارا للمتر المربع الواحد، تولّوا رفع قضية قصد الحصول على غرامة انتزاع تعهّدت بها المحكمة الابتدائية بتونس وأصدرت فيها الحكم الإبتدائي عدد 28444/9 بتاريخ 1 جوان 2005 القاضي ابتداءً بالزام المدعى عليها الوكالة العقارية للسكنى في شخص ممثّلها القانوني بأن تؤدي للمدعين المبالغ الماليّة التالية:

المحكمة سبعة وأربعون ألفا وثمانمائة وثمانون دينارا (47.880,000د) وثلثة وعشرون ألفا وتسعمائة وأربعون دينارا (23.940,000د) كلّ ذلك لقاء غرامة انتزاع نهائيّة ولهم جميعا سوية فيما بينهم ألف وستمائة وخمسون دينارا (1.650,000د) لقاء أجره اختبارين مأذون بهما وثلثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجره محاماة وحمل المصاريف القانونيّة عليها، وهو الحكم الذي استأنفه المعقبون أمام الدائرة الإستئنافية الأولى بالمحكمة الإداريّة التي تعهّدت بالقضية وأصدرت فيها حكمها المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المعقبين بتاريخ 28 جانفي 2010 والرّامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أوّلا: تحريف الوقائع، بمقولة أنّ الحكم المطعون فيه تضمّن أنّ المعقبين يملكون مع الغير وعلى الشياخ فيما بينهم كامل القطعة عدد 86 من الرسم العقاري عدد 61131 تونس بما يكون معه مناب محمد الشاذلي 798 جزءا أي ما يوافق 598,50 مترا مربعا شأنه في ذلك شأن المنتزع منه تاج أمّا المعقبة رجاء فينوبها 399 جزءا أي ما يقابل 299,25 مترا مربعا، دون أن تبين المحكمة كيف توصّلت إلى المساحة المذكورة، في حين أنّه خلافا لذلك فإنّ كامل الرسم العقاري عدد 61131 تونس تمّ انتزاعه من جميع مالكيه ومناب كلّ مستحقّ مبين بالرسم العقاري الذي تضمّن أنّ كلّ واحد من المعقبين الشاذلي ورجاء يملك 798 جزءا من كامل تجزئة العقار المذكور إلى 8266 جزءا وتملك المعقبة ر 456 جزءا من جملة 8266 جزءا، والحال أنّ المساحة الجمليّة للرسم العقاري تبلغ 6180 مترا مربعا وأنّه مجزّأ إلى 8266 جزءا بما تكون معه مساحة الجزء الواحد مساوية لـ 0,7476 مترا مربعا، وبالتالي فإنّ المساحة الراجعة للمعقب محمد الشاذلي الذي يملك 911 جزءا تبلغ 681,0636 مترا

مربّعا ويمثلها تكون المساحة الرَّاجعة للمعقب ت الذي يملك نفس عدد الأجزاء، أمّا المعقب ر التي تملك 456 جزءا فتبلغ المساحة الراجعة لها 340,9056 مترا مربّعا.

ثانيا: سوء تطبيق القانون وفقه قضاء المحكمة الإدارية، بمقولة أن الخبراء المنتدبين قدّروا قيمة المتر المربّع الواحد ب 84,000 د واستندوا في ذلك إلى 9 عقود رضائية صادرة عن المعقب ضدّها، وقد استأنست محكمة الحكم المطعون فيه بهذا التقدير واعتبرت أن قيمة المتر المربّع الواحد تساوي 80,000 د، في حين أن ما يصدر من شخص لا يكون حجّة له عملا بأحكام الفصل 548 من مجلة الإلتزامات والعقود كما أن فقه قضاء المحكمة الإدارية استقرّ على أنه يجب الإبتعاد عن العقود المبرمة بالتراضي في سياق انتزاع العقارات للمصلحة العامة كأساس لتقدير غرامة الانتزاع النهائية باعتبار أنّها لا تعكس حقيقة الأسعار المعمول بها بالمنطقة زمن الانتزاع لإبرامها تحت وطأة الانتزاع الذي يفقدها العنصر الرضائي.

ثالثا: ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع، بمقولة أن محكمة الإستئناف أعرضت عن اعتماد ما توصّل إليه الخبراء بخصوص ثمن المتر المربّع الواحد من عقار النزاع وخلصت إلى تقديره بـ 80,000 د في نطاق ما تستأثر به من سلطة في الإجتهد دون تعليل لموقفها والحال أنّها مطالبة بتعليل القيمة التي حدّدتها للمتر المربّع الواحد بناء على العناصر الواردة بالفصول 4 و 5 و 6 و 7 من قانون الانتزاع.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب الوكالة العقارية للسكنى في الردّ على المذكرة في بيان أسباب الطعن المدلى به بتاريخ 13 فيفري 2010 والرّامي إلى رفض مطلب التعقيب أصلا، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولا: بخصوص المطعن الأوّل المتعلّق بتحريف الوقائع، دفع نائب المعقب ضدّها بأنّ هذا المطعن لا يستجيب لأيّ صورة من الصور التي أوردتها الفقرة الأولى من الفصل 72 من قانون المحكمة الإدارية ذلك أن ما أثاره الطاعن لا يتعلّق بمطعن قانوني بل بمطعن واقعي يتعلّق بالمساحة المنتزعة وهو ليس من العيوب التي لا يمكن معرفتها إلاّ بالإطلاع على الحكم المطعون فيه كما أنّه لا يرمي إلى فرض رقابة على التكييف القانوني الصحيح للوقائع المثارة، علاوة على أن محكمة الحكم المطعون فيه تولّت الردّ على ما أثاره المعقبون وبنّت موقفها على ما له أصل ثابت بأوراق الملف بالرجوع إلى بيانات الرسم العقاري وتقرير الخبراء.

ثانيا: بخصوص المطعن الثاني المتعلّق بسوء تطبيق القانون وفقه قضاء المحكمة الإدارية، دفع نائب المعقب ضدّها بأنّ الحكم المطعون فيه تضمّن أن محكمة البداية أعرضت عمّا توصّل إليه الخبراء لتقدير قيمة المتر المربّع وهو ما يسقط به الإدّعاء بأنّ الحكم المطعون فيه أقرّ حكم البداية في الإعتماد على ما جاء بتقرير الخبراء.

ثالثاً: بخصوص المطعن الثالث المتعلق بضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع، دفع نائب المعقب ضدها بأن محكمة الحكم المطعون فيه ردّت على ما تمسّك به المعقبون بخصوص تقدير المساحة وكان الحكم المطعون فيه محترماً لحقوق الدفاع.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الأستاذ نيابة عن الوكالة العقارية للسكنى والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 23 ديسمبر 2009 تحت عدد 310875 طعنا في نفس الحكم المشار إليه أعلاه.

وبعد الإطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المعقب ضدها بتاريخ 5 فيفري 2010 والرّامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

أولاً: خرق أحكام الفقرة الثانية من الفصل 31 من قانون الإنتزاع، بمقولة أن منوّته تمسّكت في الطورين الابتدائي والإستثنائي بضرورة أن يقدم كلّ واحد من الخبراء تقريره على حدة وأنّه لا يمكن اعتماد تقرير موحد في الغرض وقد اقتصر الحكم المطعون فيه على القول بأنّ المشرّع لم يمنع اعتماد التقارير الموحّدة في حين أن تطبيق الفصل المذكور يقتضي الإمتثال إلى ما نصّت عليه عباراته ذلك أنّ المشرّع ربط الجمع بالجمع بالتنصيص على وجوبية أن يقدم الخبراء تقاريرهم فربط جمع الخبراء بجمع التقارير ولو أن نيته أتجهت إلى خلاف ذلك لربط الجمع بالفرد ولنصّ على أن يقدم الخبراء تقاريرهم، وبالتالي فإنّ استعمال صيغة الجمع الراجعة على الخبراء تدلّ على أنّ الفصل المذكور جاء صريحاً في ضرورة أن ينجز كلّ واحد من الخبراء تقريره بانفراد وأن يقدم كلّ واحد من الخبراء تقريراً مستقلاً للمحكمة، والغاية من ذلك هي ضمان جدية أعمال الإختبار لما يلاحظ في أغلب الحالات، إن لم يكن في كلّها، أن الإختبار يعدّه خبير واحد ويكتفي الآخرون بالمصادقة على ما قام به بالإمضاء على صفحات التقرير.

ثانياً: خرق أحكام الفصل 4 من قانون الإنتزاع، بمقولة أنّ الحكم المطعون فيه تضمّن أن الفصل 4 من قانون الإنتزاع لم يدرج وضع الشيوخ ضمن العناصر التي يتعيّن اعتمادها في عملية تقدير غرامة الإنتزاع في حين أنّ المشرّع ولئن لم يتعرّض صراحة إلى وضع الشيوخ إلاّ أنّه أوجب الإعتماد على "قيمة العقار" وأنّه من البديهي أنّ هذه القيمة تختلف بحسب ما إذا كان العقار المنتزع يمثّل وحدة كاملة أم أجزاء على الشياخ وهو ما يترتّب عن إغفاله مخالفة للقانون بإهمال معيار ضروري من معايير التقدير. وأضناف أنّ الحكم المطعون فيه اعتبر أنّ إغفال التثبيت من مطابقة العقود المنظر بها للتصريحات والتقييمات الجبائية لا

يعدّ من قبيل الضعف الذي من شأنه أن ينال من حكم محكمة البداية في حين أنّ اللّجوء إلى التصريحات الجبائية أمر وجوبي ينجرّ عن مخالفته خرق للقانون.

ثالثاً: خرق أحكام الفصل 32 من قانون الإنتزاع، بمقولة أنّه طالما أنّ المنتزع منهم لم يعيّنوا المبلغ الذي يطلبونه في الأجل القانوني فإنّ حمل المصاريف القانونية على منوّبته يكون مخالفاً للقانون.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة 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 مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 11 ديسمبر 2010 المعيّنة بها القضيتان عدد 310827 و 310875، وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد ح ع في تلاوة ملخص من تقريره الكتابيين ولم يحضر الأستاذ وبلغه الإستدعاء وحضر الأستاذ في حقّ زميله الأستاذ وتمسّك بالردّ الكتابي ومستندات التعقيب.

وإثر ذلك حجزت القضيتان للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 20 ديسمبر 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

بخصوص الضم:

حيث اتّحدت القضية عدد 310875 مع القضية عدد 310827 في الأطراف والموضوع واتّجه ضمّانا لحسن سير القضاء ضمّهما إليها والقضاء فيهما بقرار واحد.

- من جهة الشكل:

وحيث قدّم مطلباً التعقيب في الآجال القانونيّة تمّن لهما الصفة والمصلحة واستوفيا جميع مقوماتهما الشكلية، لذا اتّجه قبولهما من هذه الناحية.

- من جهة الأصل:

عن المطعن المأخوذ من تحريف الوقائع:

حيث تمسك نائب المعقبين بأن الحكم المطعون فيه تضمن أن المعقبين يملكون مع الغير وعلى الشياح فيما بينهم كامل القطعة عدد 86 من الرسم العقاري عدد 61131 تونس بما يكون معه مناب مح الش 798 جزءا أي ما يوافق 598,50 مترا مربعا شأنه في ذلك شأن المنتزع منه أما المعقب ر فينوبها 399 جزءا أي ما يقابل 299,25 مترا مربعا، دون أن تبين المحكمة كيف توصلت إلى المساحة المذكورة، في حين أنه خلافا لذلك فإن كامل الرسم العقاري عدد 61131 تونس تم انتزاعه من جميع مالكيه ومناب كل مستحق مبيّن بالرسم العقاري الذي تضمن أن كل واحد من المعقبين مح الش وت يملك 798 جزءا من كامل تجزئة العقار المذكور إلى 8266 جزءا وتملك المعقب رجاء 456 جزءا من جملة 8266 جزءا، والحال أن المساحة الجملية للرسم العقاري تبلغ 6180 مترا مربعا وأنه مجزأ إلى 8266 جزءا بما تكون معه مساحة الجزء الواحد مساوية لـ 0,7476 مترا مربعا، وبالتالي فإن المساحة الراجعة للمعقب مح الش الذي يملك 911 جزءا تبلغ 681,0636 مترا مربعا ويمثلها تكون المساحة الراجعة للمعقب ت الذي يملك نفس عدد الأجزاء، أما المعقب ر التي تملك 456 جزءا فتبلغ المساحة الراجعة لها 340,9056 مترا مربعا.

وحيث تضمن الرسم العقاري عدد 61131 تونس أن المعقبين يملكون مع الغير وعلى الشياح فيما بينهم كامل القطعة عدد 86 من مثال مسح سيدي داود وأن هذا العقار الذي تبلغ مساحته 6180 مترا مربعا مجزأ إلى 8266 جزءا، أي بحساب 0,7476 مترا مربعا للجزء الواحد، وأن مناب المعقب مح الش يبلغ 798 جزءا ومناب المعقب رجاء يبلغ 399 جزءا ومناب المعقب ت يبلغ 798 جزءا.

وحيث يتبين أيضا من تنقيحات الرسم العقاري المذكور أن المعقبين ورثوا من أمهم المرحومة ح بو التي توفيت بتونس في 24 جوان 1987 منابات على الشياح من العقار المذكور تقدر بـ 113 جزءا لكل واحد من مح الش وت و 57 جزءا لـ وذلك حسب الفريضة المنصوص عليها بالحجة العادلة التي أقامها العدلان الميداني المرزوقي وصالح الشابي في 18 فيفري 1995.

وحيث يستخلص من ذلك أن مناب المعقب مح الش من العقار المنتزع يبلغ 911 جزءا ومثله لشقيقه ت أما مناب المعقب ر فيبلغ 456 جزءا.

وحيث تبعا لذلك فإن المساحة الراجعة إلى المعقب، مح الش تبلغ 681,06 م م ومثلها لشقيقه ت ، أما المساحة الراجعة للمعقبه ر فتبلغ 340,90 م م.

وحيث بناء على ما ذكر فإن محكمة الحكم المطعون فيه تكون أخطأت لما أقرت الحكم الابتدائي الذي اعتبر أن مناب المعقب مح الش يبلغ 798 جزءا أي ما يوافق 598,50 مترا مربعا ومناب المعقبه ر يبلغ 399 جزءا أي ما يقابل 299,25 مترا مربعا ومناب المعقب ت يبلغ 798 جزءا أي ما يوافق 598,50 مترا مربعا وآتجه لذلك قبول هذا المطعن ونقض الحكم المطعون فيه على هذا الأساس.

عن المطعن المأخوذ من سوء تطبيق القانون وفقه قضاء المحكمة الإدارية:

حيث تمسك نائب المعقبين بأن الخبراء المنتدبين قدروا قيمة المتر المربع الواحد ب 84,000د استنادا في ذلك إلى 9 عقود رضائية صادرة عن المعقب ضدها، وقد استأنست محكمة الحكم المطعون فيه بهذا التقدير واعتبرت أن قيمة المتر المربع الواحد تساوي 80,000د، في حين أن ما يصدر من شخص لا يكون حجة له عملا بأحكام الفصل 548 من مجلة الإلتزامات والعقود كما أن فقه قضاء المحكمة الإدارية استقر على أنه يجب الإبتعاد عن العقود المبرمة بالتراضي في سياق انتزاع العقارات للمصلحة العامة كأساس لتقدير غرامة الإلتزاع النهائية باعتبار أنها لا تعكس حقيقة الأسعار المعمول بها بالمنطقة زمن الإلتزاع لإبرامها تحت وطأة الإلتزاع الذي يفقدها العنصر الرضائي.

وحيث أن عقود التفويت بالتراضي المتمسك بها لا يمكن وفق ما درج عليه فقه قضاء هذه المحكمة الإعتداد بها عند تقدير غرامة الإلتزاع النهائية ضرورة أنها لا تلزم إلا أصحابها ولا تعكس بالضرورة حقيقة الأسعار المعمول بها بالمنطقة وهي تبعا لذلك لا تستوفي شروط عنصر التنظير على نحو ما اقتضاه الفصل 4 من قانون الانتزاع.

وحيث أن الخبراء المنتدبين لم يعتمدوا فقط عند تقديرهم لقيمة العقار المنتزع على العقود المدلى بها من الوكالة العقارية للسكنى وإنما اعتمدوا أيضا عقودا أخرى مبرمة بين خواص وشملت عقارات كائنة بنفس المنطقة الكائن بها العقار المنتزع وتمت في تواريخ متقاربة من تاريخ الإلتزاع.

وحيث أن تقدير قيمة المتر المربع الواحد من العقار المنتزع بـ 80,000د يتلاءم مع ما جرى عمل هذه المحكمة على القضاء به في قضايا مشابهة تتعلق بعقارات مجاورة للعقار المنتزع تم انتزاعها لنفس الغرض وبموجب نفس الأمر.

وحيث يتّجه بناء على ما ذكر رفض هذا المطعن.

عن المطعن المأخوذ من ضعف التعليل وهضم حقوق الدفاع:

حيث تمسّك نائب المعقّين بأن محكمة الحكم المطعون فيه أعرضت عن اعتماد ما توصل إليه الخبراء بخصوص ثمن المتر المربع الواحد من عقار النزاع وخلصت إلى تقديره بـ 80,000 د في نطاق ما تستأثر به من سلطة في الإجتهد دون تعليل لموقفها والحال أنّها مطالبة بتعليل القيمة التي حدّدها للمتر المربع الواحد بناء على العناصر الواردة بالفصول 4 و 5 و 6 و 7 من قانون الإنتزاع.

وحيث يتبيّن من تقرير الإختبار المأذون به في الطّور الإبتدائي والمحرّر من الخبراء السّادة البشير خليفة وسليم بن عطية وأنور الشابي أنّ العقار المنتزع يقع بمنطقة الشفعة لفائدة الوكالة العقارية للسكنى وهو يتوسط المثلث المقام بين الطريق المحدثّة بين المعرض وطريق سيدي داود وهو قطعة شاغرة يوم المعاينة.

وحيث تضمّن تقرير الإختبار المذكور تحديد قيمة العقار المنتزع بحساب 84,000 د للمتر المربع الواحد وذلك بالإعتماد على التنظير ببيوعات شملت عقارات كائنة بنفس المنطقة الكائن بها العقار المنتزع وتمّت في تواريخ متقاربة من تاريخ الإنتزاع.

وحيث قضت محكمة البداية بتعديل المبلغ المقترح من الخبراء المذكورين وذلك بالحطّ من ثمن المتر المربع الواحد إلى ما قدره 80,000 د.

وحيث أقرّت محكمة الإستئناف قيمة المتر المربع الواحد من العقار المنتزع والتي قدرتها محكمة البداية بـ 80,000 د بالإستناد إلى أنّ هذه النتيجة تقوم على ما له أصل ثابت بالرجوع إلى الملف وإلى طبيعة العقار ووجه الإستعمال المخصّص له في تاريخ الإنتزاع باعتباره أرضاً بيضاء خالية من كلّ مغروسات أو بنايات أو منشآت.

وحيث بناء على ما ذكر فإنّ الحكم المطعون فيه يكون معلّلاً تعليلًا كافيًا وتعيّن لذلك رفض هذا المطعن.

عن المطعن المأخوذ من خرق أحكام الفقرة الثانية من الفصل 31 من قانون الإنتزاع:

حيث تمسّك نائب المعقّب ضدها بأنّ منوّبته تمسّكت في الطورين الإبتدائي والإستئنافي بضرورة أن يقدّم كلّ واحد من الخبراء تقريره على حدة وأنّه لا يمكن اعتماد تقرير موحد في الغرض وقد اقتصر

الحكم المطعون فيه على القول بأن المشرع لم يمنع اعتماد التقارير الموحدة في حين أن تطبيق الفصل 31 من قانون الإنتزاع يقتضي الإمتثال إلى ما نصت عليه عباراته ذلك أن المشرع ربط الجمع بالجمع بالتنصيص على وجوبية أن يقدم الخبراء تقاريرهم فربط جمع الخبراء بجمع التقارير ولو أن نيته اتجهت إلى خلاف ذلك لربط الجمع بالفرد ولنص على أن يقدم الخبراء تقريرهم، وبالتالي فإن استعمال صيغة الجمع الراجعة على الخبراء تدل على أن الفصل المذكور جاء صريحا في ضرورة أن ينجز كل واحد من الخبراء تقريره بانفراد وأن يقدم كل واحد من الخبراء تقريرا مستقلا للمحكمة، والغاية من ذلك هي ضمان جدية أعمال الإختبار لما يلاحظ في أغلب الحالات، إن لم يكن في كلها، أن الإختبار يعدّه خبير واحد ويكتفي الآخرون بالمصادقة على ما قام به بالإمضاء على صفحات التقرير.

وحيث تنصّ الفقرة الأخيرة من الفصل 31 من قانون الإنتزاع على ما يلي: "وعلى الخبراء أن يقدموا تقاريرهم في الأجل المضروب من المحكمة ولا يمكن في غير الظروف الإستثنائية أن يتجاوز ذلك الأجل شهرا واحدا وكلّ خبير لم يقدم تقريره في الأجل المضروب يعوّض فوراً بدون أن يمنع ذلك من الحكم عليه بالغرم."

وحيث أن أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 31 سالف الإشارة لا تفرض على الخبراء تقديم تقاريرهم بصفة مستقلة ذلك أن المشرع ولئن نصّ على ضرورة تقديم الخبراء لتقاريرهم في أجل معين فإنه لم يربّب أيّ جزاء عن تقديم تقرير موحد من كافة الخبراء، وبالتالي فإنه بإمكان الخبراء تقديم تقرير موحد خاصة في صورة عدم اختلافهم في أعمال ونتيجة الإختبار كما أنه بإمكان كل خبير أن ينجز تقريره على حدة وليس لذلك أي تأثير على جدية أعمال الإختبار طالما لم يثبت خلاف ذلك من وثائق الملف، علاوة على أن الإختبار الجماعي يبقى كغيره من الإختبارات غير مقيد للمحكمة إذا ثبت لديها أنه لم يراع نصّ المأمورية أو افتقد للمعطيات الواقعية أو القانونية المطلوبة.

وحيث يتّجه بناء على ما ذكر رفض هذا المطعن.

عن المطعن المأخوذ من خرق أحكام الفصل 4 من قانون الإنتزاع:

حيث تمسك نائب المعقب ضدها بأن الحكم المطعون فيه تضمن أن الفصل 4 من قانون الإنتزاع لم يدرج وضع الشيوخ ضمن العناصر التي يتعيّن اعتمادها في عملية تقدير غرامة الإنتزاع في حين أن المشرع ولئن لم يتعرّض صراحة إلى وضع الشيوخ إلا أنه أوجب الإعتداد على "قيمة العقار" وأنه من البديهي أن هذه القيمة تختلف بحسب ما إذا كان العقار المنتزع يمثل وحدة كاملة أم أجزاء على الشياخ وهو ما يترتب عن إغفاله مخالفة للقانون بإهمال معيار ضروري من معايير التقدير. وأضاف أن الحكم

المطعون فيه اعتبر أن إغفال التثبت من مطابقة العقود المنظر بها للتصريحات والتقييمات الجبائية لا يعدّ من قبيل الضعف الذي من شأنه أن ينال من حكم محكمة البداية في حين أن اللجوء إلى التصريحات الجبائية أمر وجوبي ينجرّ عن مخالفته خرق للقانون.

وحيث اقتضت الفقرة الأولى من الفصل الرابع من قانون الإنتزاع أنه " تحدّد 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 خلافا لما تمسّك به المعقّب فإنّ الفصل 5 من قانون الإنتزاع لا يلزم المحكمة بالرجوع إلى التقييمات التي أصبحت نهائية بمقتضى القوانين الجبائية أو إلى التصريحات التي يدلي بها المطالب بالضرائب بل يجعل منها عنصرا من بين العناصر التي يمكن اعتمادها في تحديد قيمة العقارات المنتزعة. كما أنّ وضعية الشيوخ لا تعتبر من بين العناصر التي يتعيّن اعتمادها عند تقدير غرامة الإنتزاع.

وحيث طالما أنّ محكمة الحكم المنتقد تولّت تقدير غرامة الإنتزاع المحكوم بها بالإستناد إلى طبيعة العقار ووجه الإستعمال المخصّص له في تاريخ الإنتزاع فإنّ قضاءها يكون سليما من الناحية القانونية ولا ينطوي على مخالفة لأحكام الفصل الرابع من قانون الإنتزاع، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن.

عن المطعن الثالث المأخوذ من خرق أحكام الفصل 32 من قانون الإنتزاع:

حيث تمسّك نائب المعقّب ضدها بأنّ المنتزع منهم لم يعيّنوا المبلغ الذي يطلبونه في الأجل القانوني وبالتالي فإنّ حمل المصاريف القانونية على منوّته مخالف للقانون.

وحيث اقتضى الفصل 32 من قانون الإنتزاع أنه: "إذا كان مبلغ الغرامة المعينة للعقار المراد انتزاعه أكثر من المبلغ الذي عرضه الإدارة المنتزعة وأقلّ ممّا طلبه المنتزع منه فإنّ المصاريف تعوّض في جميع الحالات بصورة يتحمّلها كلّ من الأطراف والمنتزع على نسبة الفارق بين مبلغ الغرامة المعينة من جهة وبين ما وقع عرضه ووقع اقتراحه في الأجل المقرّر بالفصل الحادي والعشرين من هذا القانون من جهة أخرى. وكلّ مستحقّ للغرامة لم يعيّن المبلغ الذي يطلبه في الأجل القانوني يحكم عليه في جميع الصّور بالمصاريف...".

وحيث نصّت الفقرة الأولى من الفصل 21 من قانون الإنتزاع التي اقتضت أنه "على المنتزع أن يعلم بعروضه المنتزع منه بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وأن ينذره بوجوب التعريف بقبوله لتلك العروض في أجل قدره ستون يوما أو بطلباته في صورة الرفض".

وحيث خلافا لما تمسك به نائب المعقب ضدها فإنه يتبين من المراسلة المؤرخة في 8 نوفمبر 2000 الموجهة من المعقبين إلى المعقب ضدها والمسجلة بمكتب الضبط المركزي التابع لهذه الأخيرة بتاريخ 9 نوفمبر 2000 كجواب على عرض الإدارة الوارد بالرسائل المؤرخة في 28 سبتمبر 2000 أن المنتزع منهم قد احترموا مقتضيات الفصول 21 و 32 من قانون الإنتزاع ذلك أنهم عرضوا وبيّنوا المبلغ الذي يطلبونه في الأجل القانوني وآتجه لذلك رفض هذا المطعن.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة :

أولا: ضم القضية عدد 310875 إلى القضية عدد 310827 والقضاء فيهما بقرار واحد.

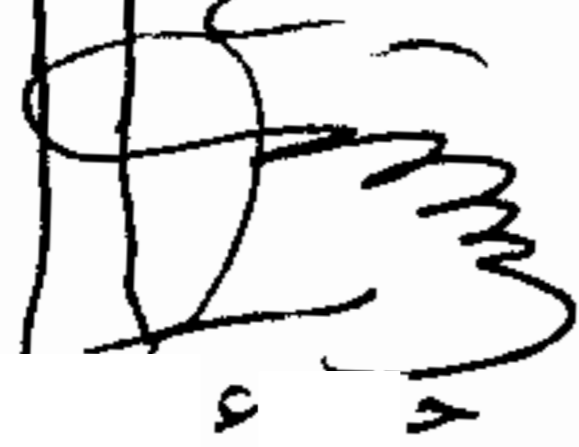
ثانيا: قبول مطالبي التعقيب شكلا وفي الأصل نقض الحكم الإستئنافي المطعون فيه وإحالة القضية إلى دائرة استئنافية أخرى لتعيد النظر فيها.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على الوكالة العقارية للسكنى.

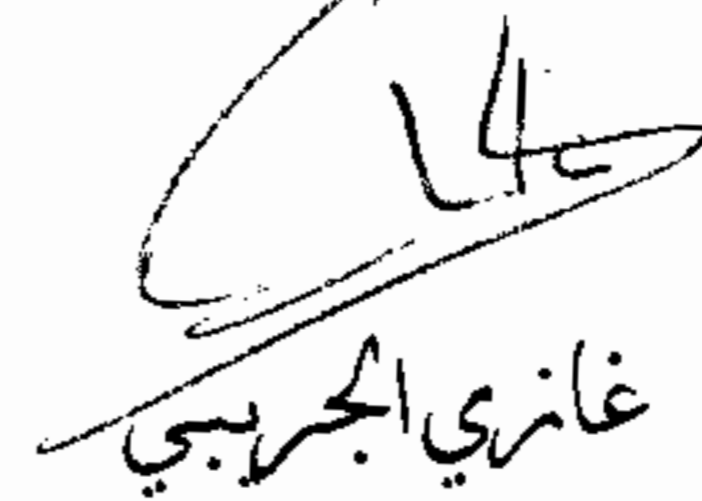
وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة برئاسة السيد غازي الجريبي الرئيس الأوّل للمحكمة الإدارية وعضوية المستشارين السيدة ك والسيد م الع

وتلي علنا بجلسة يوم 20 ديسمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة منى بوشلاغم.

المستشار المقدم



الرئيس الأوّل



اللائحة النظامية الإدارية
بمضاء: ختام الجريبي