

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

## حكم ابتدائي

القضية عدد: 18453

باسم الشعب التونسي،

تاريخ الحكم: 14 نوفمبر 2012

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

11 جاسس 2013

المدّعين:

الكائن

، المعين محلّ مخابرتهم جميعا بمكتب نائبهم الأستاذ

من جهة،

والمدّعى عليهما: - ولاية في شخص ممثلها القانوني، مقرّها

الأستاذ ، الكائن مكتبه ، والأستاذ ، الكائن مكتبه

- بلدية في شخص ممثلها القانوني، مقرّها بمكاتبها

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من المدّعين المذكورين أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 13 ديسمبر 1999 تحت عدد 18453 والمتضمّنة أنّهم يملكون عقارا بمنطقة تقدر مساحته بحوالي 4 هكتارات، وقد تولّت بلدية المكان وضع يدها عليه وتقسيمه وبيعه والتفويت فيه لعدد من الأشخاص والمؤسسات العمومية دون أن تقوم بانتزاعه وتعويضهم بهذا العنوان، ويطلبون على هذا الأساس تكليف ثلاثة خبراء في الشؤون العقارية لضبط

المساحة المستولى عليها وتقدير قيمتها ثم الحكم بإلزام بلدية التصرف انطلاقاً من تاريخ الاستيلاء. بأن تؤدّي لهم المبالغ التي يخلصوا إليها كأداء غرامة

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نيابة عن المدّعين بتاريخ 15 جويلية 2000 والذي أكد فيه قيام بلدية بالاستيلاء على عقار التداعي من خلال الإعلان الصادر بالرائد الرسمي عدد 47 المؤرخ في 19 ديسمبر 1973 والمتضمّن إعلام البلدية بالتفويت فيه مشيراً إلى أنّ ملكية المدّعين لعقار التزاع ثابتة بمقتضى الحكم الابتدائي الصادر في القضية عدد 1475 بتاريخ 28 ماي 1984 والذي تأيّد استئنافاً في القضية عدد 2268 التي صدر فيها الحكم المؤرخ في 5 ديسمبر 1985 وكذلك تعقيبا، كما لاحظ بأنّ ادّعاء البلدية بكونها اقترحت الثمن فقط دون التفويت في العقار مردود عليها لكونها غير معيّنة باقتراح الثمن ولا بالوساطة بين البائع والمشتري، فضلا عن أنّها وضعت مثالا تقسيميا لقطعة الأرض، مشيراً إلى أنّ هذا العقار ليس على ملك مجلس الولاية كما ذهب إلى ذلك البلدية.

وبعد الإطلاع على المذكرة في الردّ على عريضة الدعوى المدلى بها من الأستاذ نيابة عن ولاية بتاريخ 22 نوفمبر 2002 والذي دفع فيها برفض الدعوى شكلا لمخالفتها مقتضيات الفصل 40 من القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 4 فيفري 1989 والمتعلّق بالمجالس الجهوية الذي أوجب رفع مذكرة إلى وزير الداخلية بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ والانتظار لمدة شهرين قبل مقاضاة هذه المجالس بوصفها جماعات عمومية، كما لاحظ أنّه صدرت لفائدة المدّعين أحكاما استحقاقية ضدّ أشخاص مضمّنة أسماؤهم بها وما عليهم سوى تنفيذها مشيراً إلى أنّ عنصر الضرر غير ثابت، كما أنّ نسبته إلى الولاية غير قائمة طالبا في الآن نفسه القضاء برفض الدعوى كتغريم المدّعين متضامين لفائدته بمبلغ قدره خمسمائة ديناراً (500,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب العارضين بتاريخ 20 ديسمبر 2002 والذي لاحظ فيه أنّ امتناع بلدية الكاف عن مدّ المحكمة بنسخ من العقود المتعلّقة بعقار التداعي يتناقض مع ما سبق وأن اعترفت به من مسؤولية في التفويت في جزء من العقار يقدر بـ 1057 مترا مربّعا إلى المدعو مشيراً إلى أنّ هذا العقد يشكّل حجة على التصرف في أرض منوّيه بدون موجب، كما أكد أنّ عملية التفويت في أغلب المساحة من العقار ثابتة والدليل على ذلك أجوبة كلّ من وزير التكوين المهني والتشغيل ووزير الصحة العمومية والتي جاء فيها أنّ قطع الأرض المتصرف فيها من قبل المصالح الراجعة لهم تمّ التفويت فيها من قبل المجلس الجهوي لولاية ، هذا علاوة على ما تضمّنته الأحكام الاستحقاقية من أنّ كلّاً من المجلس المذكور وبلدية قد فوتتا في قطع التداعي دون أن يملكهاها.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب ولاية بتاريخ أول فيفري 2003 والذي أفاد فيه بأن العارضين تولوا رفع دعوى في التعويض ضد الأشخاص المدرجة أسمائهم في الأحكام الاستحقاقية انتهت إلى رفضها لأسباب شكلية، مشيراً إلى أن الطريقة التي انتهجها العارضون لدى محاكم الحق العام سليمة من ناحية قيامهم بدعوى استحقاقية أولاً ثم توليهم رفع دعوى مدنية في التعويض لهم عن أرضهم في مرحلة ثانية، كما لاحظ أن الدعوى الماثلة تنظمها أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية التي تقتضي أن المالك لا يحق له المطالبة بإزالة البناءات والمغروسات والمنشآت المحدثّة من طرف شخص كان حائزاً بشبهة وإنما له الخيار بين ترجيع ثمن المواد راجعة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في ثمن الأرض بسبب تلك الإحداثيات، مؤكداً أن هذه المقتضيات متممة للحكم الاستحقاقية الذي استصدره المدعون ضد من قاموا بالاستيلاء على أرضه وأقاموا عليها البناءات وما عليهم سوى العمل بمقتضاه، ليكون قيامهم ضد منوبته لطلب تمكينهم من قيمة الأرض المستولى عليها متسماً بخرق أحكام الفصل 36 المذكور ويشكل خروجاً عن المسار القانوني السليم الذي سلكه بالقيام استحقاقياً على من أقاموا بناءات على العقار.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدعين بتاريخ 2 جويلية 2003 والذي تمسك فيه بطلباته وملحوظاته السابقة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدعين بتاريخ 29 أكتوبر 2004 والذي لاحظ فيه أن الخبراء المعيّنين من المحكمة لإنجاز مأمورية الاختبار لم يقوموا بتنفيذ ما تعهدوا به وطلب إعادة إجرائها طبقاً لنص المأمورية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب ولاية بتاريخ 10 ديسمبر 2004 والذي تمسك فيه بردوده السابقة في القضية مشيراً إلى أن منوبته لم تكن طرفاً في الاختبار المأذون به من هذه المحكمة ولم تحضره وهي بالتالي غير معنية بما انتهى إليه.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب العارضين بتاريخ 17 فيفري 2005 والذي، ومع تمسكه بإعادة الاختبار لتقدير القيمة الحقيقية للعقار موضوع النزاع وما سترده من مداخيل لو ظلت في حوزة منوبته وتحت تصرفهم إلى سنة 1999، طلب بصفة احتياطية الحكم بإلزام الجهتين المدعى عليهما بأن يؤدوا للعارضين وبالتضامن مبلغ مليون وثمانمائة وواحد وأربعون ألفاً وأربعمائة وخمسة وتسعون ديناراً وسبعمائة وعشرة مليماً (1.841.495,710د) كتعويض عن العقار وحفظ الحق في ما زاد على ذلك.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدعين بتاريخ 4 أوت 2005 والذي أفاد فيه بأن الاختبار الجرى في الدعوى الماثلة قد قدر قيمة العقار بمليون وأربعمائة وسبعة وثلاثون ألفاً ومائة وستة وتسعون ديناراً و568

من المليمات (1.437.196,568د) وذلك إلى حدود سنة 1999 مشيراً إلى أن التعويض العادل يجب أن يكون إلى حدود سنة 2005 الذي يقدر سعر المتر المربع الواحد في تاريخه بخمسة وخمسون ديناراً (55,000د)، لتبلغ قيمة العقار حوالي مليون وستمئة وثمانية وخمسون ألفاً وثلاثمائة وستون ديناراً (1.658.360,000د) لو ظلّ في تصرفهم إلى حدود السنة المذكورة وبيع كأرض صالحة للبناء، وطلب على هذا الأساس إلزام الجهتين المدعى عليهما بأن يؤدّيا بالتضامن هذا المبلغ وحفظ حقّ منوّيه في ما زاد على ذلك.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدّعين بتاريخ 5 ديسمبر 2007 والذي طلب فيه إلزام الجهتين المدعى عليهما بأن يؤدّيا بالتضامن مبلغ مليون وستمئة وثمانية وخمسون ألفاً وثلاثمائة وستون ديناراً (1.658.360,000د) بعنوان التعويض عن العقار ومبلغ ستمئة ألف ديناراً (600.000,000د) بعنوان غرامة حرمان ومبلغ ألف ديناراً (1.000,000د) بعنوان أجره اختبار ومبلغ ألف وخمسمائة ديناراً (1.500,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجره محاماة كالإذن بالنفذ العاجل في حدود نصف المبالغ المحكوم بها وحمل المصاريف القانونية عليهما.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أوّل جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 2 لسنة 1961 المؤرخ في 2 جانفي 1961 والمتعلق بتخصيص قطع أرض إلى البناء بالمناطق البلدية وترتيب التفويت فيها.

وبعد الإطلاع على الأمر عدد 77 لسنة 1961 المؤرخ في 30 جانفي 1961 الصادر تطبيقاً للقانون عدد 2 لسنة 1961 المؤرخ في 2 جانفي 1961 والقاضي بتخصيص الأراضي الكائنة داخل المناطق البلدية للبناء وتنظيم قواعد التفويت فيها.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 26 نوفمبر 2008، وبما تلا المستشار المقرر السيد فريد الصغير ملخصاً من تقريره الكتابي، ولم يحضر الأستاذ وبلغه الاستدعاء، وحضر السيد عن بلدية وأدلى بتقرير في الغرض، ولم يحضر الأستاذ وبلغه الاستدعاء، وتلت مندوبة الدولة السيدة نائلة القلال المتاعي ملحوظاتها الكتابية.

إثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 24 ديسمبر 2008، وبما بعد المفاوضة قرّرت المحكمة حلّ المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور التحقيق لاستكمال ما تتطلبه من إجراءات تحقيق إضافية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدّعين بتاريخ 29 جوان 2010 والذي لاحظ فيه أن الاختبار الثاني المأذون به من قبل هذه المحكمة بموجب حكم تحضيري والمقدّم بتاريخ 15 أبريل 2010 جاء مستبعدا تماما للاختبار الأصلي المؤرخ في 22 جوان 2004 ولا علاقة له به إطلاقا ومتعارضا معه على الرغم من إجراءاته من خبيرين أنجزا الاختبار الأوّل في الذكر دون إعطاء أيّ تبرير لهذا التحوّل مبديا استغرابه من النتائج التي توصل إليها مشيرا في الآن نفسه إلى أن الاستيلاء على العقار الراجع بالملكيّة للمدّعين ثابت، مما يجعل محاولة تجاهل الملكيّة أو التشكيك في ذلك مردود عليهم، وطالب على هذا الأساس بالالتفات عن هذا الاختبار خاصة وأنّ رأي الخبير لا يقيّم المحكمة، كما لاحظ أنّ الخبراء لم يتقيّدوا بمحضر التحريز المخرى من قبل القاضي المقرّر بتاريخ 19 جوان 2009، ذلك أنّه لم يقع تقدير قيمة قطعة الأرض التي أقيم عليها مركزي الصحة الأساسية والتكوين المهني كعدم تحديد الأطراف الذين قاموا بالتفويت للمواطنين في إطار برنامج التشجيع على السكن والحال أنّه هناك من ذكر في إطار الحكم الابتدائي عدد 1475 بتاريخ 28 ماي 1984 أنّه اشترى العقار من المجلس الجهوي، وعلى هذا الأساس، يطلب نائب المدّعين الحكم وفق الطلبات المضمّنة بالتقرير المقدّم لهذه المحكمة بتاريخ 4 أوت 2005 في ظلّ ثبوت ملكية العارضين لعقار التداعي مع الاعتراف التلقائي والصريح للبلدية المدّعى عليها بذلك.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب ولاية بتاريخ 7 سبتمبر 2010 والذي أفاد فيه بأنّ الإعلان الصادر عن بلدية المنشور بالرائد الرسمي عدد 47 المؤرخ في 19 ديسمبر 1973 أشار إلى أنّ عقار التداعي يبلغ مساحته 37690 مترا مربعا ويعود ملكيته إلى ورثة بمقتضى حجة عادلة، ولكنهم لم يدلوا بهذه الحجة، وقد تعهّد أحد المدّعين بتقديمها للخبراء غير أنّه لم يفعل، هذا علاوة على أنّ البلدية لم تدل بنفس الوثيقة، مما يجعل ملكيتهم غير ثابتة بصفة مطلقة ومؤكّدة خاصة وأنّ الإعلان المشار إليه لم يتضمّن أية حدود للعقار حتى يتسنى فنيا الوقوف على مدى انطباقه على موضوع التداعي، كما أنّ المثال المقدّم من قبلهم للتدليل على استحقاقهم للمساحة موضوع الدعوى لا قيمة قانونية له بالنظر إلى أنّه أقيم بناء على تصريح صادر عنهم، مما يجعله حجة كوّنها المدّعون لأنفسهم، ومن جهة أخرى، أفاد بأنّ الحكم الاستحقاقى المتمسك به من قبل العارضين لم يتعلّق بكامل المساحة موضوع الدعوى المقدّرة بـ 37690 مترا مربعا بل بمساحة 3207 مترا مربعا فحسب، مشيرا إلى أنّ المجلس الجهوي لم يفوّت سوى في مساحة قدرها 55 مترا مربعا إلى المدعو " ولا علاقة له بمصدر تصرف بقية المحكوم ضدهم في القضية الاستحقاقية، أمّا بخصوص المساحة الراجعة إلى المدعو " فقد ثبت بالحكم الاستحقاقى أنّه لا يتصرّف إلّا في مساحة قدرها 1057 مترا مربعا آلت إليه بالشراء من بلدية ، ولم يتمّ تطبيق عقد البيع على محلّ التداعي لبيان مدى انطباقه عليه، ولاحظ أنّ المساحة المعنيّة بالقضية الاستحقاقية هي 3207 مترا مربعا فحسب كما تمّت الإشارة إلى ذلك، وبقية المساحة مثلما تثبتت المعطيات الفنيّة والقضائية تعود إلى آل قدور، مما ينفي استحقاق المدّعين لمساحة 37690 مترا مربعا، وقد تأيّدت هذه الملكية بما أكّده الخبراء من أنّ المساحات الراجعة

للمدعى عليهم في القضية المشار إليها و و تابعة للأرض المشتراة من المجلس الجهوي، وبخصوص مركزي الصحة الأساسية والتكوين المهني، فقد أفاد بأنه لا يوجد بملف القضية ما يفيد استحقاق المدعين للمساحة التي أقيمت عليها المنشأتين، وهي في مقابل ذلك آلت إلى الولاية بالشراء من ، مشيراً إلى أنه، وبالرجوع إلى مثال الأشغال المقام من المدعين أنفسهم، تمت ملاحظة أن المساحة المذكورة لا تشمل كامل مساحة المؤسسات العموميتين، وبخصوص تقرير الاختبار المؤرخ في 10 جوان 2004، فقد اعتبر أنه جاء مخالفاً للحكم الاستحقاقى عدد 1475 المؤرخ في 28 ماي 1984، ضرورة أن المساحة التي هي في تصرف المدعو " تساوي 1057 متراً مربعاً حسب الحكم المذكور، في حين أن الخبراء قدروها بـ1361 متراً مربعاً، وأكد من جهة أخرى شطط تقديرات الخبراء في ما يتعلق بقيمة المتر المربع الواحد والمتراوح بين خمسة وأربعون وسبعة وأربعون ديناراً، في حين أن بلدية المجلس الجهوي هما من توليا تهيئة كامل المنطقة لفائدة عموم المتساكنين بربطها بقنوات التطهير وتزويدها بالماء الصالح للشرب والنور الكهربائي وتعبيد الطرقات، كما أن الخبراء المنتدبون لم يأخذوا بعين الاعتبار مقتضيات مجلة التهيئة العمرانية التي توجب على كل صاحب تقسيم داخل المنطقة العمرانية المساهمة بربع المساحة لفائدة التجهيزات العمومية المشتركة من طرقات ومساحات خضراء وأرصفت.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدعين بتاريخ 27 نوفمبر 2010 والذي تمسك فيه بملاحظاته السابقة.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 3 أكتوبر 2012، وبما تلا المستشار المقرر السيد محمد أمين الصيد ملخصاً من تقريره الكتابي، ولم يحضر الأستاذ عن المدعين ووجه له الاستدعاء حسب الصيغ القانونية، ولم يحضر الأستاذ عن ولاية وبلغه الاستدعاء، كما لم يحضر الأستاذ كذلك عن الولاية وبلغ الاستدعاء، ولم يحضر من يمثل بلدية وبلغها الاستدعاء.

إثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 14 نوفمبر 2012.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

## عن الدعوى الأصلية:

### من جهة الشكل:

حيث دفع نائب ولاية الكاف برفض الدعوى شكلا لمخالفتها أحكام الفصل 40 من القانون الأساسي عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 4 فيفري 1989 المتعلق بالمجالس الجهوية والذي أوجب على كل من يروم مقاضاة الولاية أن يرفع قبل ذلك مذكرة إلى وزير الداخلية بموجب مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ والانتظار لمدة شهرين.

وحيث استقرّ عمل هذه المحكمة على اعتبار أن الإجراء المتعلق برفع مذكرة إلى وزير الداخلية قبل مقاضاة الولاية يهّم التراعات المدنية المنشورة لدى القضاء العدلي ولا ينسحب على القضاء الإداري الذي يستأثر القانون المتعلق بهذه المحكمة بتنظيم صيغ وإجراءات القيام في إطاره، مما يجعل هذا الدفع في غير محله وأتجه رده.

وحيث وفي ما عدا ذلك، قدّمت الدعوى ممن له الصفة والمصلحة مستوفية لجميع موجباتها الشكلية الجوهرية لذا فهي حرة بالقبول من هذه الناحية.

### من جهة الأصل:

#### بخصوص مسؤولية الإدارة:

حيث يروم العارضين بمقتضى الدعوى الماثلة إقرار مسؤولية كل من ولاية وبلديتها جرّاء استيلائهما على العقار الراجع إليهم بالملكية. تقتضى أحكام استحقاقية صدرت لفائدتهم والبالغة مساحته حوالي 37690 مترا مربعا بعد أن تم تقسيمه وبيعه والتفويت فيه وذلك بموجب الإعلان الصادر من قبل بلدية المكان والمنشور بالرائد الرسمي عدد 47 المؤرخ في 19 ديسمبر 1973.

وحيث دفع نائب ولاية الكاف بأن ملكية المدّعين للعقار غير ثابتة، ضرورة أنّهم لم يدلوا بحجة عادلة من شأنها أن تؤكد ذلك، كما أن الحكم الاستحقاقى المتمسك به من قبلهم، علاوة على أنه قد صدر ضدّ أشخاص حائزة لقطع معينة بالعقار والذي يستوجب لإزالة الضرر اللاحق بهم تنفيذه فحسب، فإنه لا يتعلّق بكامل مساحة العتار المقدّرة بـ 37690 مترا مربعا بل بمساحة 3207 مترا مربعا، مشيرا إلى أنّ المجلس الجهوي لم يفوّت سوى في مساحة قدرها 55 مترا مربعا إلى المدعو " ولا علاقة له بوجه تصرف بقية المحكوم ضدهم في القضية الاستحقاقية، ولاحظ بأنّ الدعوى الماثلة تنظّمها أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 36 من مجلة الحقوق العينية التي تقتضى أنّ المالك لا يحقّ له المطالبة بإزالة البناءات والمغروسات والمنشآت المحدثّة من طرف شخص كان حائزا بشبهة

وإنما له الخيار بين ترجيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد عن ثمن الأرض بسبب تلك الإحداثيات، مؤكداً أن هذه المقتضيات متممة للحكم الاستحقاقى الذي استصدره المدعون ضدّ من استولوا على أرضه وأقاموا عليها البناءات وما عليهم سوى العمل بمقتضاه، ليكون قيامهم ضدّ منوبته لطلب تمكينهم من قيمة الأرض المستولى عليها متّسماً بمخرق أحكام الفصل 36 المذكور ويشكّل خروجاً عن المسار القانونى السليم الذى سلكوه والذى يفترض القيام استحقاقياً على من أقاموا بناءات على عقار التداعى.

وحيث استقرّ فقه القضاء على تعريف الإستيلاء بكونه نزاع الإدارة الحيازة أو التصرف من يد المالك للعقار ووضع يدها عليه بصفة غير مشروعة دون توخى إجراءات الانتزاع أو البيع بالمرضاة.

وحيث خلافاً لما دفع به محامى ولاية الكاف، فإن ملكية المدعين لعقار النزاع ثابتة بموجب الحكم الاستحقاقى الصادر عن المحكمة الابتدائية تحت عدد 1475 بتاريخ 28 ماي 1984 والذى تأيّد استئنافياً بموجب الحكم عدد 2268 المؤرخ فى 5 ديسمبر 1985 الصادر عن محكمة الاستئناف والذى تمّ إقراره تعقيباً بموجب قرار محكمة التعقيب عدد 15527 الصادر بتاريخ 14 جوان 1988، الأمر الذى يكون معه قدح الجهة الإدارية المذكورة أعلاه فى حجة سند ملكية العارضين فى غير طريقه وتعيّن ردّه.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى الحكم الاستحقاقى المشار إليه أنّه، ومن جهة أولى، ينسب للمجلس الجهوى لولاية الأولوية فى وضع يده بدون وجه حقّ على العقار موضوع النزاع ثمّ القيام بالتفويت فيه لمختلف شاغليه ومن سمح لهم بالتصرّف فى أجزاء منه، ومن جهة ثانية، يقرّ أنّ مساحة العقار المعنى هي 37690 متراً مربعاً، غير أنّه لم يبرز أنّ جميع المساحة المذكورة كانت محلّ تفويت لشاغليها. بموجب عقود مبرمة مع المجلس الجهوى لولاية

وحيث وأمام هذه الوضعية، وفى غياب تحديد نهائى للمساحة المستولى عليها من عقار النزاع، ليس فى وسع هذه المحكمة سوى اعتماد الأجزاء من العقار التى ثبت التفويت فيها من المجلس الجهوى لولاية الكاف لفائدة شاغليها من الخواصّ. بموجب الحكم الاستحقاقى المذكور أعلاه فى مساحة 3207 متراً مربعاً يضاف إليها مساحة الأرض المقام عليها مركز الصحة الأساسية ومركز التكويرين المهني فى مساحة 3570 متراً مربعاً، مما تكون معه المساحة الجمالية للأجزاء المستولى عليها من العقار 6777 متراً مربعاً.

وحيث بقي أنّ الإعلان الذى تولّت نشره بلدية بالرائد الرسمى للجمهورية التونسية المؤرخ فى 14 ديسمبر 1973، والذى تمّ بمقتضاه ضبط السعر الأقصى للمتر المربع لقطع الأرض غير المبنية الكائنة بالبلدية بـ 300 مليم، إنّما يتنزل ضمن أحكام الأمر عدد 77 لسنة 1961 المؤرخ فى 30 جانفى 1961



الصادر في تطبيق القانون عدد 2 لسنة 1961 المؤرخ في 2 جانفي 1961 والذي تم بمقتضاها حث مالكي العقارات الموجهة لبناء محلات للسكنى أن يشيّدوا هذه البناءات أو أن يتم بيعها للغرض نفسه بأثمان لا تتجاوز التقديرات المقررة من قبل لجان مختصة في التقويم محدثة للغرض، ولا يمثل بالتالي سندا لوضع يد البلدية على عقار النزاع مثلما ذهب إلى ذلك نائب المدّعين.

### مخصوص التعويض:

### مخصوص غرامة الاستيلاء:

حيث طلب نائب المدّعين إلزام الجهتين المدّعى عليهما بأن يؤدّيا بالتضامن إلى منوّيه مبلغ مليون وستّمائة وثمانية وخمسون ألفا وثلاثمائة وستّون ديناراً (1.658.360,000د) بعنوان غرامة الاستيلاء على عقار التداعي.

وحيث دفع نائب ولاية الكاف بشطط الغرامات التي توصل إليها الاختبار المأذون به من قبل هذه المحكمة والذي انتهى إلى أن قيمة المتر المربع الواحد تقدر بخمسة وأربعين ديناراً، مشيراً إلى أن المجلس الجهوي وبلدية المكان تولّيا تهيئة كامل المنطقة لفائدة عموم المتساكنين بربطها بقنوات التطهير وتزويدها بالماء الصالح للشرب والنور الكهربائي وتعبيد الطرقات، كما لاحظ أن الخبراء المنتدبون لم يأخذوا بعين الاعتبار مقتضيات مجلّة التهيئة العمرانية التي توجب على كلّ صاحب تقسيم داخل المنطقة العمرانية المساهمة بربع المساحة لفائدة التجهيزات العمومية المشتركة من طرقات ومساحات خضراء وأرصفة.

وحيث وبالرجوع إلى تقرير الاختبار الجرى من قبل الخبير في البناء علي بناء على الإذن على العريضة عدد 8846 الصادر عن رئيس المحكمة الابتدائية في 19 ديسمبر 1997 والمذكور في الحكم الصادر عن المحكمة الابتدائية في القضية عدد 5145 بتاريخ 5 أبريل 1999، يتبين أنه تولّى تقدير قيمة المتر المربع بخمسة وأربعين ديناراً (45,000د)، وقد تم الاعتماد على هذه التقديرات في تقرير الاختبار الأوّل المأذون به من قبل هذه المحكمة والمدلّى به بتاريخ 22 جوان 2004 مع مراعاة تطوّر مؤشر الاستهلاك العائلي، وانتهى الخبراء إلى تقدير قيمة المتر المربع الواحد بما قدره ثمانية وأربعون ديناراً و859 من المليمات (48,859د)، في حين أنّ تقرير الاختبار الثاني المأذون به بدوره من قبل هذه المحكمة والمدلّى به بتاريخ 29 أبريل 2010 استند إلى قيمة تقرير الاختبار الأوّل في الذكر لاحتساب التعويضات والبالغة خمسة وأربعين ديناراً (45,000د).

وحيث ترى هذه المحكمة بما لها من سلطة اجتهاد في تقدير التعويض اللازم لغرم الضرر اللاحق بالعارضين إلزام المجلس الجهوي بالكاف في شخص ممثلها القانوني بأداء مبلغا قدره ثلاثمائة وأربعة آلاف وتسعمائة وخمسة وستّون

دينارا (304.965,000) لفائدتهم لقاء غرامة استيلاء وذلك بالاعتماد على مبلغ خمسة وأربعين دينارا (45,000) كقيمة للمتر المربع الواحد من أجزاء العقار المستولى عليها.

### مخصوص غرامة الحرمان:

حيث طلب نائب المدّعين إلزام ولاية وبلدية بأن يؤدّيا بالتضامن مبلغا قدره ستمائة ألف دينارا (600.000,000) بعنوان غرامة حرمان من التصرف.

وحيث انتهى تقرير الاختبار المأذون به من هذه المحكمة إلى أن عقار التداعي لا يمكن استغلاله في أيّ نشاط فلاحى أو تجارى أو صناعى أو ما شابه ذلك نظرا لوجود محلّ النزاع داخل المناطق العمرانية، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطلب.

### مخصوص الإذن بالنفاذ العاجل:

حيث طلب نائب المدّعين الإذن بالنفاذ العاجل في حدود نصف المبالغ المحكوم بها.

وحيث أن إكساء الحكم بالنفاذ العاجل يظلّ استثنائيا ومتوقفا إماما على ما يتوصّل إليه من تقدير لجسامة وحجم الأضرار الحاصلة وما تتطلبه من تدخّل فوري وعاجل يستهدف درءها أو التخفيف منها والحدّ من تفاقمها أو على ما ينتهي إليه من ثبوت اتصال المسألة المعروضة عليه بصميم الحالات المتأكّدة التي تستدعي من المحكمة الإذن بصرف جزء من الغرامات المحكومة بها توصّلا إلى قضاء حاجة آنية ملحة لا تقبل التأخير.

وحيث لم يبرز من أوراق ملف القضية وجود حالة تأكّد تستوجب الإذن بالنفاذ العاجل، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطلب.

### مخصوص أجرّة الاختبار:

حيث طلب نائب المدّعين إلزام ولاية وبلدية بأن يؤدّيا بالتضامن مبلغ ألف دينار (1.000,000) بعنوان أجرّة اختبار.

وحيث ثبت من خلال تقرير الاختبار الأوّل المأذون به من قبل هذه المحكمة والمدلى به بتاريخ 22 جوان 2004 أنّه تمّ تعديل أجرّة الاختبار بما قيمته ثمانمائة وخمسون دينارا (850,000) تمّ خلاص مبلغ تسعمائة دينار (900,000) بموجب الوصل المدلى به بتاريخ 21 جوان 2005، كما ثبت من تقرير الاختبار الثاني المأذون به

بدوره من هذه المحكمة والمدني به بتاريخ 29 أبريل 2010 أنه تمّ تعديله بمبلغ قدره سبعمائة ديناراً (700,000د)، غير أن الملف لم يتضمّن ما ينيّد خلاص أجره هذا الاختبار.

وحيث طالما ثبت خلاص أجره الاختبار الأوّل، ومتى أفلح المدّعين في دعواهم، فإنّه تتّجه الاستجابة لطلبهم من جهة المبدإ مع الخطّ من الغرامة المطلوبة إلى ما قيمته ثمانمائة وخمسون ديناراً (850,000د) مع إلزام المجلس الجهوي بأدائها دون بلدية المكان.

### بخصوص أجره المحاماة:

حيث طلب نائب المدّعين إلزام ولاية وبلدية بأن يؤدّيا بالتضامن مبلغ ألف وخمسمائة ديناراً (1.500,000د) بعنوان أجره محاماة.

وحيث طالما أفلح العارضون في دعواهم وتكبّدوا جرّاءها أتعاب تقاض وأجره محاماة كانوا في غنى عنها، فإنّه تتّجه الاستجابة لطلبهم من جهة المبدإ مع الخطّ من الغرامة المطلوبة إلى مبلغ قدره أربعمائة وخمسون ديناراً (450,000د) غرامة معدّلة من هذه المحكمة على أن يتمّ إلزام المجلس الجهوي بأدائها دون بلدية المكان.

### عن الدعوى المعارضة:

#### من جهة الشكل:

حيث قدّمت الدعوى ثمن له الصفة والمصلحة مستوفية لجميع موجباتها الشكلية الجوهرية لذا فهي حريّة بالتقبول من هذه الناحية.

#### من جهة الأصل:

حيث طلب نائب ولاية تغريم المدّعين متضامين بمبلغ قدره خمسمائة ديناراً (500,000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجره محاماة.

وحيث وطالما أفلح العارضين في دعواهم الأصلية، فإنّه يكون من المتعيّن رفض هذا المطلب كرفض الدعوى المعارضة برمتها.

### ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول الدعوى الأصلية شكلاً وفي الأصل بإلزام المجلس الجهوي لولاية في شخص ممثله القانوني بأن يؤدي إلى المدعين مبلغاً قدره ثلاثمائة وأربعة آلاف وتسعمائة وخمسة وستون ديناراً (304.965,000د) لقاء غرامة استيلاء ورفض الدعوى في ما زاد على ذلك.

ثانياً: بقبول الدعوى المعارضة شكلاً ورفضها أصلاً.

ثالثاً: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها كإلزامها بأن تؤدي إلى المدعين مبلغاً قدره ثمانمائة وخمسون ديناراً (850,000د) لقاء أجره الاختبار ومبلغاً قدره أربعمائة وخمسون ديناراً (450,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجره محاماة غرامة معدلة من المحكمة.

رابعاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثانية برئاسة السيد عماد غابري وعضوية المستشارين السيد صني الدين الحاج والسيدة صابرة بن رحومة.

وتلي علناً بجلسة يوم 14 نوفمبر 2012 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة نفيسة القصورى.

المستشار المقرر

محمد أمين الصيد

الرئيس

عماد غابري

الكاتب العام للمحكمة الابتدائية  
الإضاء: محمد بن عبد الله ديبينا