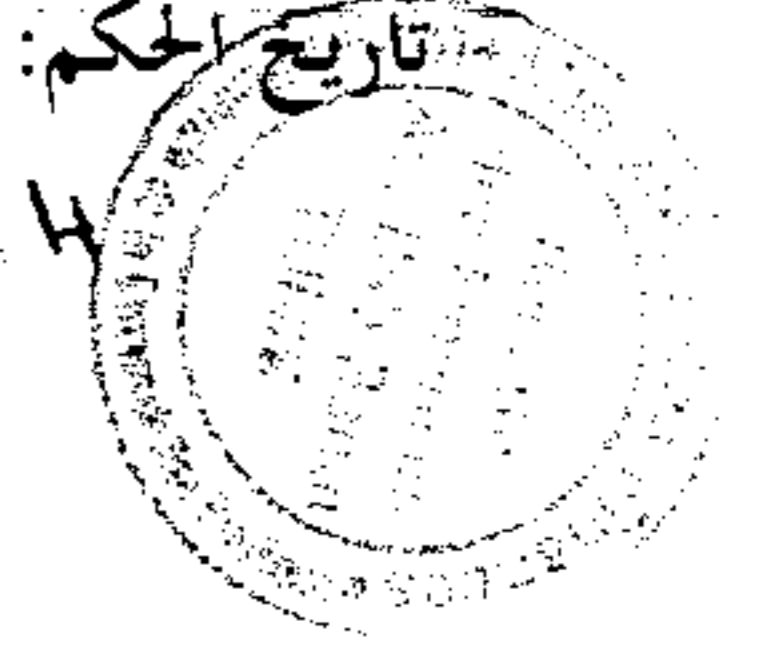




القضية عدد: 27775

تاريخ الحكم: 1 أفريل 2011



حكم إستئنافي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإستئنافية الخامسة الحكم التالي بين:

المستأنف: المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، مقره

من جهة،

، محلّ مخابراته لدى محاميّه الأستاذ

والمستأنف ضده:

، الكائن مكتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بتاريخ 9 جانفي 2010 والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 27775 طعنا في الحكم عدد 19546 الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 17 جوان 2009 والقاضي بإلزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعى مبلغ ستة وسبعين ألفا وسبعمئة دينار ومليّات 490 (76.700،490د) لقاء قيمة الأرض المنتزعة وستمئة دينار (600،000د) لقاء أجره الإختبار وثلاثمئة دينار (300،000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه تمّ بمقتضى الأمر عدد 1729 المؤرخ في 22 أوت 1994 إنتزاع من أجل المصلحة العمومية لعقارات كائنة من ولاية ولازمة لإنجاز المعهد الأعلى ، وقد

شمل كامل العقار موضوع الرّسم عدد 52386 والماسح 8369 م.م والراجع جزء منه بالملكية للمستأنف ضده وقدره السّدس على الشّيعاء، فقام بنشر قضية لدى المحكمة الابتدائية طالبا الإذن بتعيين ثلاثة خبراء لتقدير القيمة النهائية للمنازل المراجع له من العقار المنتزع، فتعهّدت المحكمة المذكورة بملف القضية وأصدرت حكمها المضمّن بالطّاع والذي هو محل الطّعن المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في شرح مستندات الإستئناف المقدّمة من المكلف العام بنزاعات الدّولة والواردة بتاريخ 27 فيفري 2010 والرّامية إلى قبول الإستئناف شكلا وأصلا ونقض الحكم المستأنف وتعديل الغرامة بالحطّ منها وفق عرض الإدارة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

① الخطأ في السّند القانوني ومخالفة الفصل 4 (قديم) من قانون الإنتزاع، انبنى الحكم الابتدائي خطأ على الفصل 29 (جديد) من قانون الإنتزاع لذا أتجه استبداله بالسّند القانوني الصّحيح وهو النص القديم لذات الفصل. ومن جهة أخرى، فإنّ بعث المشروع الصادر من أجله أمر الإنتزاع لا يمكن أن يكون معيارا لتقدير قيمة الأرض المنتزعة ضرورة أنّ التّقدير يتمّ على أساس قيمة الأرض في تاريخ صدور أمر الإنتزاع وأنّ مجرد إعلان تلك الأشغال من شأنه أن ينتج فائض قيمة لا بدّ من مراعاته عند ضبط الغرامة، فضلا عن طبيعة الأشغال التي تغيّر حالة المنطقة بكاملها لجعل المشروع قابلا للإستغلال في أحسن الظروف ومنها إحداث المرافق العامّة المختلفة من طرقات وقنوات التصريف والتّوير العمومي وهي عناصر مادية ثابتة تخصم بنسبة هامّة من قيمة الأرض الذاتية. كما يعيب المستأنف على الحكم الابتدائي استناده إلى المثال التقسيمي المعد من ديوان الذي بيّن أنّ الأرض صالحة للبناء أي أنّها ليست غابية، والحال أنّ كلّ أرض صالحة للبناء مهما كان موقعها والعبارة تكمن في ثمن التهيئة.

② شطط الغرامة المحكوم بها ووجاهة عرض الإدارة، تخضع أرض النزاع لنظام الغابات وهو ما يترتب عنه تحجير البناء أو إقامة أي منشأة عليه ولا يتمتّع مالكة سوى بحقّ الإنتفاع مثلما جاء بمجلة الغابات وهو ما يحطّ من قيمته لإستحالة تداوله بالبيع والشراء لإنعدام الإقبال على اقتناء مثل هذه الأراضي وهو ما يحطّ من قيمتها، وأنّ ما اعتبرته محكمة البداية من أنّ إعلان مشروع بناء المعهد الأعلى

على أرض النزاع يجردها من صبغتها الغابية في غير طريقه. بما يكون معه تقدير الخبراء لثمان المتر المربع الواحد بـ 54,998 حسب تجاربهم الشخصية بعيدا عن حقيقة الأسعار الرائجة بالمنطقة. وعليه، فإن عرض الإدارة المقدر بـ 2,000 عن المتر المربع الواحد مناسب ولا إجحاف فيه.

وبعد الإطلاع على تقرير الأستاذ محامي المستأنف ضده في الرد على مذكرة الإستئناف والوارد بتاريخ 18 مارس 2010 والمتضمن بالخصوص طلب رفض الإستئناف شكلا واحتياطيا رفضه أصلا وإقرار حكم البداية مع تغريم المستأنف بألف دينار (1.000,000د) عن أتعاب تقاض وأجرة محاماة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

① بخصوص الخطأ في السند القانوني، بالنظر لتاريخ رفع الدعوى في 11 ديسمبر 2007، أي في ظل القانون عدد 26 المؤرخ في 14 أبريل 2003 والمتعلق بتنقيح قانون الانتزاع من أجل المصلحة العمومية، فإن القانون الجديد هو المنطبق على القضية وبالتحديد الفصل 29 (جديد) منه على نحو ما جاء بالحكم الابتدائي.

② عن مخالفة الفصل 4 (قديم) من قانون الانتزاع وشطط الغرامة المحكوم بها، قدر الخبراء قيمة الأرض إبان صدور أمر الانتزاع، نظرا لعدم وجود عقود بيع في ذلك التاريخ، لذلك فإنهم اعتمدوا عقدا راجعا لسنة 2007 مع طرح الزيادة السنوية في قيمة الأرض وكذلك خبرتهم في تحديد هاته القيمة. كما اعتمدت المحكمة المثال التقسيمي المعد من طرف ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط الذي أكد أن المنطقة صالحة للبناء وهو ما أكده الخبراء، وأن وجود بعض الأشجار لا يضيف على العقار الصبغة الغابية ولا يجرده من طبيعته كأرض صالحة للبناء.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد إستيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية والمنقح والمتمم بالقوانين اللاحقة وخاصة القانون الأساسي عدد 2 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 85 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 26 المؤرخ في 14 أبريل 2003.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 4 مارس 2011، وبها تم الإستماع إلى المستشارة المقررة السيّدة سلوى قريرة في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، ولم يحضر ممثل المكلف العام بنزاعات الدولة، فيما حضر الأستاذ محامي المستأنف ضده وتمسك بالردود الكتابية. ثم قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتّصريح بالحكم لجلسة يوم 1 أبريل 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث قدّم الإستئناف ممّن له الصفة والمصلحة وفي ميعاده القانوني وجاء مستوفيا لبقية شروطه الشكلية الأساسية، فتعيّن قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تمسك المستأنف بأنّ الحكم الابتدائي انبنى خطأ على الفصل 29 (جديد) من قانون الإنتزاع، لذا أتجه استبداله بالسند القانوني الصّحيح وهو النص القديم لذات الفصل.

وحيث اقتضى الفصل 5 من القانون عدد 26 لسنة 2003 بأن "تبقى الإنتزاعات التي تمت بصدور أوامر قبل تاريخ دخول هذا القانون حيّز التنفيذ خاضعة إلى أحكام القانون عدد 85 المؤرخ في 11 أوت 1976 المشار إليه أعلاه قبل تنقيحه أو إتمامه".

وحيث أنه بالنظر إلى تاريخ صدور أمر الإنتزاع في 22 أوت 1994 أي قبل دخول القانون عدد 26 حيّز التنفيذ، يكون قانون الإنتزاع عدد 85 المؤرخ في 11 أوت 1976 هو المنطبق على النزاع المائل. ويتعيّن، عملا بالمفعول الإنتقالي للإستئناف الذي يمكن المحكمة في هذا الطّور تصحيح ما شاب الحكم الابتدائي من خطأ في السند القانوني، اعتبار أنّ الفصل 29 (قديم) هو المنطبق على النزاع.

وحيث تمسك المستأنف بأنه خلافا لما جاء بالحكم الابتدائي، فإن بعث المشروع الصادر من أجله أمر الإنتزاع لا يمكن أن يكون معيارا لتقدير قيمة الأرض المنتزعة ضرورة أن التقدير يتم على أساس قيمة الأرض في تاريخ صدور أمر الإنتزاع وأن مجرد إعلان تلك الأشغال من شأنه أن ينتج فائض قيمة لا بد من مراعاته عند ضبط الغرامة، فضلا عن طبيعة الأشغال التي تغيّر حالة المنطقة بكاملها لجعل المشروع قابلا للإستغلال في أحسن الظروف ومنها إحداث المرافق العامة كالطرق وقنوات التصريف والتطوير العمومي وهي عناصر مادية ثابتة تخصم بنسبة هامة من قيمة الأرض الذاتية.

كما يعيب المستأنف على الحكم الابتدائي استناده إلى المثال التقسيمي المعد من ديوان الذي بين أن الأرض صالحة للبناء، والحال أنها تخضع لنظام الغابات الذي يترتب عنه تحجير البناء أو إقامة أي منشأة عليه ولا يتمتع مالكة سوى بحق الإنتفاع مثلما جاء بمجلة الغابات وهو ما يحط من قيمته لإستحالة تداوله بالبيع والشراء، وأن ما اعتبرته محكمة البداية من أن إعلان مشروع بناء المعهد الأعلى

على أرض النزاع يجردّها من صبغتها الغابية في غير طريقه. بما يكون معه تقدير الخبراء لثمان المتر المربع الواحد بـ 54,998د بعيدا عن حقيقة الأسعار الراجعة بالمنطقة. وعليه، فإن عرض الإدارة المقدّر بـ 2,000د عن المتر المربع الواحد يعدّ مناسبا ولا إجحاف فيه.

وحيث طلب في المقابل محامي المستأنف ضده إقرار حكم البداية بالنظر أساسا للصبغة السكنية للعقار كما أثبتته الخبراء، ولا التفات بالتالي لما تمسكت به الإدارة بخصوص صبغته الغابية.

وحيث ثبت بالرجوع إلى أوراق الملف أن الإنتزاع موضوع الدعوى تم بموجب الأمر عدد 1729 المؤرخ في 22 أوت 1994.

وحيث يقتضي الفصل 4 (قديم) من قانون الإنتزاع أن تحدّد غرامة الإنتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والإستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع، وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها.

وحيث عملاً بما جاء بالفصل المذكور من أنّ تحديد غرامة الإنتزاع يكون في تاريخ نشر أمر الإنتزاع، فقد اتّجه ردّ ما تمسّك به المستأنف من وجوب مراعاة أنّ مجرد إعلان الأشغال موضوع الإنتزاع من شأنه أن ينتج فائض قيمة لا بدّ من مراعاته عند ضبط الغرامة، ضرورة أنّ غرامة الإنتزاع هي تعويض عن العقار قبل إدخال أيّ إصلاحات عليه. كما اتّجه كذلك ردّ ما تمسّك به المستأنف من أنّ العقار موضوع النزاع يخضع لنظام الغابات، ضرورة أنه لا يوجد بالملف وخاصةً بتقرير الإختبار أيّة إشارة إلى هذا المعطى الواقعي.

وحيث تبين بالرجوع إلى تقرير الإختبار، أن محرّريه شخصوا العقار المنتزع وبينوا أنه عبارة عن أرض صالحة للبناء تقع جنوب مدينة كانت مغروسة ببعض الأشجار، وهي أرض مسجلة موضوع الرّسم عدد 52386، وانتهوا، مع مراعاة كلّ المعطيات المذكورة وبعد البحث والإسترشاد واعتماداً على عقد تنظير لعقار مجاور مبرم سنة 2007، إلى تقدير قيمة العقار بحساب 54,998 دينار للمتر المربع الواحد، وقد أيدت محكمة البداية هذا التقدير.

وحيث أنّ العقد المذكور بتقرير الإختبار الذي حدّد فيه ثمن المتر المربع الواحد بـ 64,730 لا يعكس القيمة الحقيقية للأراضي بمنطقة النزاع، لا فقط لإبرامه سنة 2007 أي في تاريخ لاحق للإنتزاع بـ 13 سنة، بل وكذلك لتعلّقة بمساحة صغيرة قدرها 120,50 م.م لا غير.

وحيث ترى المحكمة بناء على ما توفّر بالملف وبتقرير الإختبار من معطيات موضوعية تتعلّق بتشخيص العقار المنتزع وخاصةً غياب التهيئة والمرافق به وقربه من مدينة رادس، وبناء على ما تتمتع به من سلطة في التقدير وقياساً بما سبق القضاء به بالنسبة لعقار كائن بنفس المنطقة التي يوجد بها العقار المنتزع وتمّ انتزاعه بمقتضى نفس الأمر، أنّ ثمن المتر المربع المعتمد من محكمة البداية والمحدّد بـ 54,998 دينار للمتر المربع الواحد يتّسم، كما تمسّك به المستأنف، بالشطط. ممّا يتّجه معه الحطّ منه إلى حدود 15,000 د عن نفس وحدة القيس، وبذلك يكون المبلغ الجملي لغرامة الإنتزاع 20.922,500 د (8369 م.م x 15,000 ÷ 6).

عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب محامي المستأنف ضده إزام المستأنف بأن يؤدي لمنوبه مبلغ ألف دينار (1.000,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وحيث بالنظر لتوفّق المستأنف في استئنافه ولو جزئيا، فإن طلب المستأنف ضده أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة متّجه الرّفص.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة:

أولا: بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم المستأنف مع تعديل نصّه وذلك بالخطّ من غرامة الإنتزاع المحكوم بها إلى ما قدره عشرون ألفا وتسعمائة وإثنان وعشرون دينارا و500 مليمات (20.922,500د).
ثانيا: بحمل المصاريف القانونيّة على المستأنف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإستئنافية الخامسة برئاسة السيّد أحمد صواب وعضوية المستشارتين السيّدتين حسناء بن سليمان ومنى القيزاني.

وتلي علنا بجلسة يوم 1 أفريل 2011 بحضور كاتب الجلسة السيّد فوزي البدوي.

المقرّرة

لها سلوى قريرة

الرئيس

أحمد صواب

الكاتب العام للمحكمة الابتدائية
الإبضاء: جليل بن جويي