

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

المحمد لله،



حكم استئنافي

الفضية عدد: 27923

باسم الشعب التونسي

تاريخ المحكمة: 29 مارس 2011

أصدرت الدائرة الاستئنافية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي نصه بين:



، نائبهما الأستاذ الكائن مكتبه

المستأنفين:

من جهة،

، نائبها الأستاذ

في شخص ممثلها القانوني مقرها

والمستأنف ضدّهما: - بلدية

الكائن مكتبه

- المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري، مقره بمكاتبه

من جهة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب الاستئناف المقدم من الأستاذ نيابة عن المستأنفين المذكورين أعلاه والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 27923 بتاريخ 15 أبريل 2010 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية تحت عدد 1/16897 بتاريخ 15 جويلية 2009 والقاضي ابتدائيا بقبول الدعوى شكلا وفي الأصل بإلزام بلدية في شخص ممثلها القانوني بأن تؤدّي للمدعي مبلغ أربعة وسبعين ألفا وسبعمائة دينار (74.700,000د) وللمدعية مبلغ ثلاثة وأربعين ألفا وستمائة وخمسين دينار (43.650,000د) بعنوان قيمة العقار الذي تمّ تخصيصه كمنطقة خضراء بموجب مثال التهيئة العمرانية ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك، وبإخراج المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري من نطاق المنازعة وبحمل المصاريف القانونية على البلدية المدعى عليها وإلزامها بأن تؤدّي للمدّعين مبلغ ستمائة دينار (600,000د) بعنوان أجره الاختبار ومبلغ ثلاثمائة وخمسين دينارا (350,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة غرامة معدّلة من هذه المحكمة.

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه استقرّ على ملك المستأنفين منابات مشاعة من العقار المسمّى " موضوع الرسم العقاري عدد 62802 تونس الكائن والذي تمّ تخصيصه لإحداث منطقة خضراء بمقتضى مثال التهيئة العمرانية لبلدية المصادق عليه بالأمر عدد 3399 الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2005 فتقدّما إلى المحكمة الإدارية قصد الإذن تحضيريا بتعيين ثلاثة خبراء لتقدير قيمة العقار في حدود المنابات الراجعة لهما ثمّ الحكم بإلزام البلدية بأن تؤدّي لهما التعويضات المستحقة بعنوان غرامة الاستيلاء عليه وكذلك بعنوان الحرمان من التصرف فيه، وتعهّدت الدائرة الابتدائية الثالثة بالقضية وأصدرت فيها الحكم المبين منطوقه بالطالع والذي هو موضوع الاستئناف المائل.

وبعد الاطلاع على مذكرة بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المستأنفين بتاريخ 27 ماي 2010 والرامية إلى قبول الاستئناف شكلا وفي الأصل إقرار الحكم الابتدائي المستأنف من حيث المبدأ مع تعديل نصّه وذلك بالترفيف في الغرامة المحكوم بها إلى حدود (200.000,000د) لفائدة وإلى (150.000,000د) لفائدة ونقضه جزئيا في خصوص ما قضى به من رفض التعويض بعنوان غرامة الحرمان من التصرف والقضاء من جديد بإلزام البلدية بأن تؤدّي لكل واحد منهما مبلغا قدره (100.000,000د) كإلزامها بأن تؤدّي لهما مبلغ ألف دينار (1.000,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة عن هذا الطور، وذلك بالاستناد إلى سوء تقدير غرامة الاستيلاء المحكوم بها بمقولة أن محكمة البداية انتهت إلى تقدير قيمة المتر المربع الواحد من عقار التزاع بخمسة وخمسين دينارا ومليمات 33 (55,033د) فيما قدرها الخبراء بمائتين وخمسة وعشرين دينارا (225,000د) بالنظر لموقع العقار ومساحته دون بيان السند الواقعي والقانوني. وأفاد بخصوص غرامة الحرمان من التصرف أن اقتناء منوبيه للعقار موضوع التداعي كان لغاية إقامة محلات للسكنى وذلك بعد القيام بعملية التهيئة والتقسيم وأنه بتخصيص عقارهما منطقة خضراء تكون الإدارة قد حرمتها من التمتع به لهذا الغرض رغم اعتراضهما على مشروع مثال التهيئة العمرانية في الآجال، كما أنها أحلت بمبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية بالنظر إلى ما لحقهما من ضرر غير عادي مقارنة بالأشخاص المجاورين لهما والذين تمكنوا من التمتع باستغلال عقاراتهم في السكن.

وبعد الإطلاع على التقرير في الردّ على مستندات الاستئناف المدلى به من المكلف العام بتراعات الدولة بتاريخ 13 أكتوبر 2010 والرامي إلى قبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف فيما قضى به من إخراجه من نطاق المنازعة.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 1 مارس 2011 وبها تم الاستماع إلى المستشارة المقررة السيّدة ألفة القيراس في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، وحضر الأستاذ نيابة عن زميله الأستاذ نائب المستشارين وتمسك في حقه بمستندات الاستئناف في حين لم يحضر من يمثل المكلف العام بتراعات الدولة وبلغه الاستدعاء كما لم يحضر الأستاذ نائب بلدية وبلغه الاستدعاء أيضا.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 مارس 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

*** من جهة الشكل:**

حيث قدّم الاستئناف ممن له الصفة والمصلحة وفي آجاله القانونية واستوفى جميع مقوماته الشكلية، لذا فقد اتجه قبوله من هذه الناحية.

*** من جهة الأصل:**

- عن المستند المأخوذ من سوء تقدير الغرامة المحكوم بها:

حيث يعيب نائب المستشارين على محكمة البداية الخطأ في التقدير بمقولة أنها انتهت إلى تحديد قيمة المتر المرّبع الواحد من عقار النزاع بخمسة وخمسين دينارا ومليّمات 33 (55,033د) فيما قدرها الخبراء بمائتين وخمسة وعشرين دينارا (225,000د)، دون بيان سندها الواقعي والقانوني في ذلك، وطلب على هذا الأساس الترفيع في الغرامة المحكوم بها إلى حدود مائتي ألف دينار (200.000,000د) لفائدة العقار ومساحته وإلى حدود مائة وخمسين ألف دينار (150.000,000د) لفائدة بالنظر لموقع

وحيث أنّ الإخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية يشكّل سندا لقيام المسؤولية الإدارية وانعقادها وإقرار أحقية المتضرّر منه في التعويض بمجرد ثبوت الضرر وقيام العلاقة السببية بينه وبين الأعمال الإدارية أو المباني أو الأشغال العمومية كلّما تبين أنّها آلت إلى إثقال كاهله وتحميله بوجه خاص عبئا استثنائيا وغير عاديّ ترتّب عن أغراض المصلحة العامّة التي تتنزل في نطاقها.

وحيث أنّ تخصيص عقار المستشارين لإحداث منطقة خضراء بموجب مثال التهيئة العمرانية لبلدية المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 3399 الصادر بتاريخ 26 ديسمبر 2005 يعكس إخلالا بمبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية على النحو السالف بيانه، ضرورة أنّ من تبعاته إثقال كاهلها من خلال حرمانها من التصرف فيه مقابل انتفاع العموم به نتيجة توظيفه كمنتزه حضري.

وحيث تكون مسؤولية البلدية المستأنف ضدها منعقدة بما من شأنه تعمير ذمتها بقدر الأضرار الناشئة من هذه الناحية.

وحيث تبين بالإطلاع على تقرير الاختبار الأصلي والتكميلي أن عقار التداعي يتمثل في قطعة أرض مستطيلة الشكل مغروسة أشجارا غايية من نوع الصنوبر منذ الستينات وأنه شمله مثال التهيئة العمرانية السابق المصادق عليه بالأمر عدد 1497 لسنة 1995 والمؤرخ في 9 أوت 1995 كمنطقة خضراء غايية ثم أصبح منطقة خضراء طبيعية بموجب مثال التهيئة العمرانية لسنة 2005 الذي حجّر مباشرة أي نشاط به ولم يسمح بالبناء فيه بأي شكل من أشكال استعمال الأرض باعتباره فضاء طبيعيا هشا.

وحيث قدر الخبراء قيمة المتر المربع الواحد من عقار النزاع بمائتين وخمسة وعشرين دينارا (225,000د) بالنظر لموقعه وطبيعة الاستعمال المعدّ له واستثناسا بالأسعار الجارية بالمنطقة مع الأخذ بعين الاعتبار حالة الشروع التي هو عليها وعدم الشروع في عمليات التهيئة والتقسيم به.

وحيث أهمل الخبراء التنظير بعقود بيع شملت عقارات مجاورة كائنة بنفس المنطقة وتم إبرامها في تاريخ قريب لتاريخ القيام واكتفوا بالاعتماد على الأثمان المتداولة بالمناطق العمرانية والتي تخصّ أراض مقسّمة ومهيأة وخارجة عن المنطقة الغايية ويمكن استغلالها في البناء، مما جعل أعمالهم تكون منقوصة من هذه الناحية ومفتقرة إلى المقومات التي من شأنها تشكيل قناعة المحكمة حول النتيجة التي خلصوا إليها وهو ما يخوّل لها أعمال سلطتها في تقدير الغرامة المستحقة.

وحيث وعليه فإن استناد محكمة البداية إلى الاختبار المأذون به دون تبني النتيجة التي انتهى إليها الخبراء لا يشكّل خروجاً عن سلطتها ولا ينال بالتالي من شرعية الحكم المستأنف سيما أن الاختبار لا يعدو أن يكون سوى وسيلة استقرائية تستنير بها المحكمة وهي خاضعة لمطلق اجتهادها إذ تملك تعديل نتائجها وتصويب النقائص التي قد تشوبها بالاستناد إلى ما يتضمّنه تقرير الاختبار من معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار ومعاينته وإلى جملة الوثائق والمؤيدات الخاصة بمميزاته والمضمنة بملف القضية للتوصل إلى القضاء بغرامة عادلة تعكس قيمته الحقيقية بعيدا عن الغبن والشطط.

وحيث بناء على ما سلف بيانه، وأخذاً بعين الاعتبار موقع العقار الكائن بإحدى المناطق الراقية بالضاحية الشمالية لتونس العاصمة وما شهدته من توسّع عمراي وما عرفته أسعار العقارات بها من ارتفاع هامّ في تاريخ رفع الدعوى، ترى هذه المحكمة في ظلّ الاجتهاد المخوّل لها أن الغرامة المحكوم بها ابتداءً غير ملائمة للقيمة الحقيقية للعقار، واتجه لكلّ ذلك الاستجابة لطلب نائب المستأنفين الرامي إلى الترفيع فيها وذلك في حدود مبلغ قدره مائة وتسعة وأربعون ألفا وثلاثمائة وثمانية عشر دينارا ومليمتا 720 (149.318,720د) لفائدة سهيل اللّموشي وإلى ما قدره سبعة وثمانون ألفا وثلاثمائة دينار ومائة مليمتا (87.300,100د) لفائدة ضحي اللّموشي وذلك بحساب مائة دينار (100,000د) للمتر المربع الواحد.

- بخصوص غرامة الحرمان من التصرف:

حيث طلب نائب المستشارين نقض الحكم الابتدائي جزئياً فيما قضى به من رفض التعويض بعنوان غرامة الحرمان من التصرف والقضاء من جديد بإلزام البلدية بأن تؤدّي لكلّ واحد من منوّيه مبلغاً قدره مائة ألف (100.000,000د) بالاستناد إلى أنّ اقتنائهما للعقار موضوع التداعي كان لغاية إقامة محلات للسكنى وأنّ تخصيصه كمنطقة خضراء فوّت عليهما التصرف فيه بهذا العنوان.

وحيث خلصت محكمة البداية إلى انتفاء أحقية المستشارين في الحصول على غرامة الحرمان من التصرف في عقارهما لعدم توصلهما إلى إقامة الدليل على استغلالهما للأرض محلّ النزاع في نشاط ما بطريقة تكفل لهما تحقيق أرباح أو بما يجزم بقيمة الاستغلال الحقيقية لتلك الأرض.

وحيث دأب عمل هذه المحكمة على اعتبار أنّ غرامة الحرمان من التصرف تقتضي تمكين المتضرّر من تعويض لقاء حرمانه من الأرباح والمنافع التي كانت ستجنّره له من استغلال عقاره كلّما كانت محقّقة.

وحيث طالما خلت أوراق الملفّ ممّا يفيد أنّ عقار التداعي كان يستغلّ في نشاط معيّن من قبل المستشارين وأنّهما حرما من أرباح محقّقة نتيجة عدم استغلاله، سيّما وقد تبين من تقرير الاختبار أنّه مغروس أشجاراً غايّة من نوع الصنوبر منذ الستينات، وقد شمله مثال التهيئة العمرانية السابق المصادق عليه بالأمر عدد 1497 لسنة 1995 والمؤرخ في 9 أوت 1995 كمنطقة خضراء غايّة ثمّ أصبح منطقة خضراء طبيعية بموجب مثال التهيئة العمرانية لسنة 2005 وهو ما ينفي إمكانية استغلاله بأي وجه من الوجوه.

وحيث لا تثريب على محكمة البداية لما انتهت إلى التصريح بعدم أحقية المستشارين في طلب التعويض لهما بعنوان الحرمان من التصرف وكان حكمها في طريقه ومستندا لما يؤسّسه واقعا وقانونا، وتعيّن بالتالي إقراره ورفض الطلب الرامي إلى نقضه من هذه الناحية.

- بخصوص أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب نائب المستشارين إلزام البلدية بأن تؤدّي لمنوّيه مبلغاً قدره ألف دينار (1.000,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة عن هذا الطور.

وحيث طالما وفق المستشاران في استئنافهما فقد اتجه الاستجابة لطلبهما المائل ولكن في حدود مبلغ قدره خمسمائة دينار (500,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة غرامة معدّلة من المحكمة عن هذا الطور.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة:

أولاً: بقبول الاستئناف شكلاً وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المستأنف مع تعديل نصّه وذلك بالترفيف في الغرامة المحكوم بها إلى ما قدره مائة وتسعة وأربعون ألفاً وثلاثمائة وثمانية عشر ديناراً ومليماً 720 (149.318,720د) لفائدة وإلى ما قدره سبعة وثمانون ألفاً وثلاثمائة ديناراً ومليماً 100 (87.300,100د) لفائدة

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على البلدية المستأنف ضدّها وإلزامها بأن تؤدّي إلى المستأنفين مبلغ خمسمائة دينار (500,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة غرامة معدّلة من المحكمة عن هذا الطور.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الأولى برئاسة السيد محمد عثمان موسى وعضوية المستشارين السيدين سليم البريكي وأحمد سهيل الراعي.

وتلي علنا بجلسة يوم 29 مارس 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد فوزي البدوي.

المقرّرة
ألفه القيراس

الرئيس

محمد عثمان موسى

اللجنة العامة للمحكمة الإدارية
الإعضاء: *يحتاج إلى التوقيع*