الحمد لله،

**الجمهورية التونسية -**
**مجلس الدولة**
**المحكمة الإداريّة**

القضية عدد: 311611
تاريخ القرار: 7 مارس 2011

# قرار تعقيبي

## باسم الشّعب التّونسي،

أصدرت الدائرة التّعقيبية الأولى بالمحكمة الإدارية القرار الآتي نصّه بين:

المعقّب: المكلّف العام بنزاعات الدولة في حقّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، مقرّه بمكاتبه ،

مرجهة،

والمعقّب ضدّهم: ورثة وأرملته وهم القاطنون جميعا ، محل مخابرتهم بمكتب الأستاذ الكائن ،

مرجهة أخرى

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المكلّف العام بنزاعات الدولة في حقّ وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 14 أكتوبر 2010 والمرسّم بكتابة المحكمة تحت عدد 311611 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن الدائرة الإستئنافية الأولى بالمحكمة الإداريّة بتاريخ 26 ماي 2009 في القضيّة عدد 26356 والقاضي بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي المستأنف جزئيا في خصوص ما قضى به من رفض تمكين المستأنف ضدّهم من تعويض لقاء النقص في قيمة ما تبقّى من عقّارهم والقضاء من جديد بإلزام المكلّف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بأن يؤدي لهم مبلغ ثلاثة عشر ألفا وستمائة وتسعة عشر دينارا ومليمات 250 (13.619,250 د) غرامة بهذا العنوان وإقراره فيما زاد على ذلك مع الإذن بتأمين المبالغ الراجعة للقاصر معلّى بصندوق الودائع والأمانات بالخزينة العامة للبلاد التونسية على أن لا

تسحب منه إلاّ بإذن خاص وبحمل المصاريف القانونيّة على المستأنف كإلزامه بأن يؤدي للمستأنف ضدهم مبلغ خمسمائة دينار (500,000 د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة غرامة معدّلة من المحكمة عن هذا الطور.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّه بموجب الأمر عدد 2181 لسنة 1999 المؤرخ في 27 سبتمبر 1999 تقرّر انتزاع قطعة أرض كائنة ترجع بالملكية لمورث المعقب ضدهم تتمثّل في القطعة عدد 194 المساحة 6531 م2 وذلك لمدّ القاصة كلم وقد تحوّزت المنتزعة بالعقار المذكور بموجب الحكم الاستعجالي عدد 27273 المؤرخ في 6 نوفمبر 2000 بعد تأمين مبلغ قدره تسعة آلاف وسبعمائة وستة وتسعون دينارا و مليمات500 (9.796,500د) بعنوان غرامة انتزاع وقتية، وبناء على اعتراض المنتزع منهم على القيمة المعروضة من قبل الإدارة لعدم تماشيها والقيمة الحقيقية للعقار تقدموا بقضية لدى المحكمة الابتدائية طالبين إلزام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بأن يؤدي لهم مبلغ مائة ألف دينار (100.000,000د) لقاء غرامة الانتزاع كتغريمه لفائدتهم بألف دينار (1.000,000 د) عن تلك القضية وبخمسمائة دينار (500,000د) عن القضية الاستعجالية عدد 27273 وبألف دينار (1.000,000د) عن القضية الاستئنافية عدد 24348 وحمل المصاريف القانونية عليه واحتياطيا تعيين ثلاثة خبراء في الشؤون العقارية لتقدير قيمة المساحة المتبقّية من العقار المنتزع، أفضت إلى صدور الحكم الابتدائي عدد 43493 بتاريخ 2 أكتوبر 2006 والقاضي ابتدائيّا بإلزام المطلوب المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارتي أملاك الدولة والشؤون العقارية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بأن يؤدي للمدعين كل حسب منابه الشرعي تسعة وعشرين ألفا وثلاثمائة وتسعة وثمانين دينارا وخمسمائة مليم (29.389,500 د) لقاء غرامة انتزاع عقار مورثهم كإلزامه بأن يؤدي لهم مائتي دينار (200,000 د) لقاء أجرة محاماة عن القضية الاستعجالية عدد 27223 ومائتين وخمسين دينارا (250,000د) لقاء أجرة محاماة عن القضية الاستئنافية عدد 24348 أمام المحكمة الإدارية وثلاثمائة دينار (300,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة عن قضية الحال وبحمل المصاريف القانونية على المحكوم عليه بالأداء بما فيها أجرة الاختبار المعدّلة بألف ومائة دينار (1.100,000د). فاستأنف المكلف العام بنزاعات الدولة الحكم المذكور أمام الدائرة الإستئنافيّة الأولى بالمحكمة الإداريّة التي تعهّدت بالقضيّة وأصدرت فيها حكمها المضمّن منطوقه بالطّالع والذي هو محل الطعن الماثل.

وبعد الإطلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقّب بتاريخ 9 ديسمبر 2010 والرّامية إلى التّصريح بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة، وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

**أولا**- خرق الفصل 4 من قانون الإنتزاع بمقولة أنّ الحكم المطعون فيه تبنى نتائج الإختبار والحال أنّ الخبراء أهملوا عنصر التنظير في تقدير القيمة الحقيقية للعقار من خلال عدم استدلالهم بعقود بيع عقارات مماثلة أبرمت زمن صدور أمر الإنتزاع أو الرجوع إلى التصريحات والتقييمات الجبائية التي أوجب الفصل 5 من قانون الانتزاع على الإدارات المالية مدّ الخبراء المعينين والمحاكم المختصة بها.

**ثانيا**- مخالفة الفصل 7 من قانون الإنتزاع بمقولة أنّ الخبراء برّروا النقص في قيمة ما تبقى من العقار بعدم قدرة مالكيه على استغلاله في البناء والحال أنّ عقار التداعي أرض فلاحية معدّة أساسا للإستغلال الفلاحي وبالتالي لا وجود لنقص في قيمة العقار خلاف ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه.

**ثالثا**- مخالفة الفصل 26 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية بمقولة أنّ ما قضى به الحكم المطعون فيه من أجور محاماة عن القضية الاستعجالية عدد 27273 والقضية الاستئنافية عدد 24348 لا يندرج ضمن موضوع الدعوى الأصلي الذي يقتصر على تقدير غرامة الانتزاع وأجرة المحاماة وأتعاب التقاضي المتعلقة بها أمّا ما عدى ذلك فإنّه يكون موضوع قضية مستقلة طبقا للفقرة الثانية من الفصل 26 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 والمتعلّق بالمحكمة الإداريّة كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاّحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرّخ في 11 أوت 1976 المتعلّق بمراجعة التشريع المتعلق بالإنتزاع للمصلحة العمومية.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطّرفين بالطّريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 21 فيفري 2011 وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد منير العربي في تلاوة ملخّص من تقريره الكتابي وحضرت ممثلة المكلف العام بنزاعات الدولة وتمسكت بما قدّمه هذا الأخير من مستندات تعقيب ولم يحضر من يمثل المعقب ضدهم وكانوا قد أعلموا بموعد انعقاد هذه الجلسة.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 7 مارس 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي :

- من جهة الشكل :

حيث قدّم مطلب التعقيب في الأجل القانوني ممّن له الصفة والمصلحة واستوفى مقوّماته الشكليّة فكان بذلك حريّا بالقبول من هذه الناحية.

-من جهة الأصل :

- عن المطعن الأول المتعلق بخرق الفصل 4 من قانون الإنتزاع :

حيث تمسّك المعقّب بأنّ الحكم المطعون فيه جاء مخالفا لأحكام الفصل 4 من قانون الإنتزاع ذلك أنّه تبنى نتائج الإختبار والحال أنّ الخبراء أهملوا عنصر التنظير في تقدير القيمة الحقيقية للعقار من خلال عدم استدلالهم بعقود بيع عقارات مماثلة أبرمت زمن صدور أمر الإنتزاع أو الرجوع إلى التصريحات والتقييمات الجبائية التي أوجب الفصل 5 من قانون الانتزاع على الإدارات المالية مدّ الخبراء المعينين والمحاكم المختصة بها.

وحيث اقتضى الفصل الرّابع من قانون الإنتزاع أنّه " تحدّد غرامة الإنتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقّار والإستعمال المعدّ له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع وبالتّنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التّاريخ بالنّسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها".

وحيث ثبت من أوراق الملف أنّ الخبراء أهملوا عنصر التنظير من خلال الرجوع إلى بيوعات تهمّ عقارات مجاورة للعقار المنتزع في تاريخ صدور أمر الانتزاع واقتصروا على الاشارة إلى أنهم اعتمدوا قاعدة العرض والطلب والأثمان المتداولة في تاريخ الانتزاع فتمّت مطالبتهم بإنجاز تقرير اختبار تكميلي لتحديد المساحة الفعلية التي وقع انتزاعها وبيان ثمن المتر المربّع الواحد وتحديد عناصر التنظير المعتمدة لتقدير غرامة الانتزاع غير أنّه تعذّر عليهم الإطلاع على بيوعات تتزامن مع تاريخ أمر الانتزاع واكتفوا بالاعتماد على قاعدة العرض والطلب في مجال بيع وشراء العقارات الكائنة بنفس المنطقة التي يوجد بها العقار المنتزع وعلى الأبحاث المجراة مع بعض المالكين الجدد لعقارات مماثلة بالمنطقة.

وحيث استقرّ فقه قضاء المحكمة الإداريّة على أنّ محكمة الموضوع تتمتّع بسلطة اجتهاد كاملة في تقدير غرامة الإنتزاع النهائيّة وأنّها ليست محمولة على اعتماد جميع عناصر التقدير التي عدّدها المشرّع

وإنّما يكفيها الإستعانة ببعضها للوصول إلى ثمن عادل ومنصف لحقوق الطّرفين، وعلى أنّ عنصر التنظير لا يعدو أن يكون عنصرا من بين عناصر أخرى تعتمد لتقدير غرامة الإنتزاع، وبالتّالي فإنّ اعتماده من قبل قضاة الأصل ليس وجوبيّا بل مرتبطا بإمكانية توفر عقود التنظير من عدمه، لأنّ الغاية الأساسية التي أرادها المشرّع من خلال وضعه لعناصر التّقدير صلب الفصل الرّابع المذكور هي الحكم للمنتزع منهم بغرامة عادلة.

وحيث تبعا لذلك فإن اكتفاء محكمة الموضوع بما احتواه الإختبار من تشخيص لعقار النزاع بالرّغم من أنّ الخبراء لم يرفقوا تقريرهم بما يفيد أخذهم بعناصر تّنظير جديرة بالإعتماد لا يعيب قضاءها خاصة وأنّ تقدير غرامة الإنتزاع يخضع لاجتهاد قاضي الأصل الذي يمكنه من هذا المنطلق تجاوز النّقص الذي قد يشوب تقرير الإختبار وله أن يقدّر الغرامات بالإستناد إلى ما يتضمّنه التّقرير أو سائر الوثائق الأخرى المضمّنة بالملف من معطيات موضوعية في باب تشخيص العقار المنتزع ومعاينته.

وحيث أنّ ما انتهت إليه محكمة الإستئناف من أنّ قيمة الغرامة المحدّدة بتقرير الإختبار والمقدّرة بتسعة وعشرين ألفا وثلاثمائة وتسعة وثمانين دينارا ومليمات 500 (29.389,500 د) باعتماد ثمن أربعة دنانير وخمسمائة مليم (4,500 د) للمتر المربّع الواحد كان عادلا ومنصفا بالنّظر إلى المعطيات الموضوعية المضمّنة بتقرير الإختبار المتعلقة بطبيعة العقار المنتزع وموقعه ومساحته وبالنّظر إلى أنّ الإدارة لم تقدّم للمحكمة ما من شأنه أن يوهن هذه التقديرات، وبالتالي كان الحكم المطعون فيه معلّلا وغير مخالف لأحكام الفصل الرّابع من قانون الإنتزاع، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا المطعن.

## - عن المطعن الثاني المتعلق بخرق الفصل 7 من قانون الإنتزاع

حيث تمسّك المعقّب بمخالفة الحكم المطعون فيه لأحكام الفصل 7من قانون الإنتزاع بمقولة أنّ الخبراء برّروا النقص في قيمة ما تبقى من العقار بعدم قدرة مالكيه على استغلاله في البناء والحال أنّ عقار التداعي أرض فلاحية معدّة أساسا للإستغلال الفلاحي وبالتالي لا وجود لنقص في قيمة العقار خلاف ما انتهى إليه الحكم المطعون فيه.

وحيث رفض قضاة البداية طلب التعويض عن النقص في قيمة ما تبقى من العقار معتبرين أنّ تقدير غرامة الانتزاع لا يشمل إلاّ ما وقع انتزاعه قانونا بموجب أمر الانتزاع وما تحوّزت به المنتزعة فعليا وأنّ ما تبقّى من العقار لا تزال ملكيته بيد المنتزع منهم غير أنّ الحكم المطعون فيه نقض الحكم الابتدائي في هذا الخصوص وقضى من جديد بإلزام المكلّف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة

والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بأن يؤدي للمنتزع منهم مبلغ ثلاثة عشر ألفا وستمائة وتسعة عشر دينارا ومليمات 250 (13.619,250 د) غرامة بهذا العنوان.

وحيث اقتضى الفصل 7 من قانون الانتزاع أنّه في صورة الانتزاع الجزئي فإن الغرامة الناشئة عن النقص الحاصل في قيمة ما تبقى من العقار يجب أن تضبط بصفة خاصة وأن تكون معلّلة.

وحيث أكّد تقريرا الاختبار الأصلي والتكميلي أنّ الانتزاع تسبب في تجزئة العقار الراجع للمنتزع منهم على نحو أصبح معه الجزء المتبقي عبارة على شريط غير قابل للاستغلال وقدّر الخبراء النقص الحاصل في الجزء المتبقيّ بـ 13.619,250د باعتماد ثمن دينارين ومائتين وخمسين مليما (2,250د) للمتر المربّع الواحد، الأمر الذي يكون معه الحكم المطعون فيه مؤسسا واقعا وقانونا واتجه بالتالي رفض هذا المطعن.

## - عن المطعن الثالث المتعلق بمخالفة الفصل 26 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية:

حيث تمسك المعقب بمخالفة الحكم المطعون فيه لأحكام الفصل 26 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية مقولة أنّ ما قضى به الحكم المطعون فيه من أجور محاماة عن القضية الاستعجالية عدد 27273 والقضية الاستئنافية عدد 24348 لا يندرج ضمن موضوع الدعوى الأصلي الذي يقتصر على تقدير غرامة الانتزاع وأجرة المحاماة وأتعاب التقاضي المتعلقة بها أمّا ما عدى ذلك فإنّه يكون موضوع قضية مستقلة طبقا للفقرة الثانية من الفصل 26 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

وحيث اقتضت أحكام الفقرة الأولى من الفصل 26 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية أنّه إذا كانت الدعوى شاملة لعدة فروع ناشئة عن سبب واحد فإن تلك الفروع تضاف لتعيين مرجع النظر ودرجة الحكم.

وحيث طالما ثبت أنّ المنتزع منهم تكبّدوا مصاريف تقاض وأجرة محاماة كانوا في غنى عنها بمناسبة القضية الاستعجالية عدد 27223 القائم بها المكلّف العام بنزاعات الدولة في حقّ الوزارتين المعنيتين قصد تحويزهما بالعقار المنتزع والتي تمّ استئناف الحكم الصادر في شأنها أمام المحكمة الإدارية تحت عدد 24348 وبالتالي لم تخرج تلك الأتعاب عن إطار المنازعة موضوع قضية الحال وهو ما يجعل أنّ الحكم المطعون فيه كان في طريقه لمّا قضى لفائدتهم بالتعويض عنها، واتجه تبعا لذلك ردّ ما تمسّك به المعقب في هذا الخصوص.

ولهذه الأسباب

قرّرت المحكمة :

أوّلا: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقّب.

وصدر هذا القرار عن الدائـــرة التعقيبيّة الأولى بالمحكمة الإدارية برئـــاسة السيد الحبيب جاء بالله وعضويّة المستشارين السيّدين محمد السعيدي وحسين عمارة.

وتلـــي علنـــا بجلسة يوم 7 مارس 2011 بحضور كاتبـــة الجلســـة السيدة سماح الماجري.

الرئيس
الحبيب جاء بالله

المستشار المقرّر
منير العربي