



حكم ابتدائي

القضية عدد: 1/18637

باسم الشعب التونسي،

تاريخ الحكم: 29 فيفري 2012

أصدرت الدائرة الابتدائية التاسعة بالمحكمة الإدارية

30 جوان 2012

الحكم التالي بين:

، نائبهم الأستاذ

وهم

وورثة

المدعين:

الكائن مكتبه

من جهة،

الكائن مكتبه

في شخص ممثلها القانوني، نائبها الأستاذ

والمدعى عليها: بلدية

من جهة أخرى.

نيابة عن المدعين

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ

وورثة والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/18637 بتاريخ 23 أكتوبر 2008

عبر نهج

المعروف

والمتضمنة أنه استقرّ على منك منوّه العقار الكائن

ونهج تقدر مساحته بأربعة آلاف وستمائة وخمسة وثمانين مترا مربعا (4685م²)، وقد تولت

البلدية المدعى عليها إحداث طرقات به تقدر مساحتها بألفين وثمانية وعشرين مترا مربعا (2028م²) دون القيام

بإجراءات الانتزاع، الأمر الذي حدا بهم إلى القيام بالدعوى الراهنة طالبين الإذن تحضيريا بتكليف ثلاثة خبراء مختصين

في قياس الأراضي والشؤون العقارية لتقدير قيمة العقار المستولى عليه على ضوء ثمن المتر المربع الواحد المعمول به حتى

يتسنى لهم تحرير طلباتهم النهائية في ضوء نتيجة الاختبار المأذون به مع تغريمها لفائدتهم بما قدره ألف دينار

(1000,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب بلدية

في الردّ على عريضة الدعوى الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 18 فيفري 2009 والمتضمن أن دور منوّه اقتصر على تطبيق مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه

وفتح الطرقات بمنطقة تواجد عقار التداعي ولا يمكن مؤاخذتها من أجل ذلك إلا إذا تولى المعنيون بالأمر إعداد مثال

تقسيم لعقارهم وإنجاز التجهيزات الأساسية ثم تقدر المساحة التي تجاوزت الربع من المساحة الجمالية وفقا لأحكام

الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير ملاحظا أن أحد المستحقين في عقار التداعي وهو المدعو

قد منح منوّه موافقة كتابية تحمل إمضاءه لفتح طريق مضييفا أنه سبق للمدعين أن قاموا بقضية مدنية رسمت

12

تحت عدد 3111 موضوعها طلب كنف شغب وصدر فيها حكم عن محكمة ناحية بعدم سماع الدعوى. وطلب عنى هذا الأساس رفض الدعوى الأصلية لعدم وجاهتها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وأصلا وتغريم المدعين لفائدة منوّبه يبلغ قدره سبعمائة دينار (700,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة وفوض النظر بصفة احتياطية في تكليف خبراء وحفظ حقه في التعليق على نتيجة الاختبار.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 21 فيفري 2009 والمتضمّن تمسّكه بطلباته السابقة مع تغريم البلدية لفائدة منوّبه يبلغ قدره ألف دينار (1.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك أجرة الاختبار وحفظ حق منوّبه فيما زاد على ذلك.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 24 مارس 2009 والمتضمّن تمسّكه بطلباته السابقة مضيفا أنّ الحكم بعدم سماع دعوى كنف الشغب الصادر عن محكمة ناحية ضد منوّبه في القضية عدد 3111 لا يعود لعدم ثبوت الاستيلاء وإثبات من خلال الاختبار المأذون به في القضية المذكورة ثبوت اقتطاع جزء من عقار منوّبه يناهز نصف المساحة الجمالية وبالتالي فإن ما صدر عن البلدية المدعى عليها يعدّ من قبيل الأعمال غير الشرعية ويندرج بالضرورة تحت طائلة مسؤولية الإدارة عن استيلائها على عقار منوّبه وفقا لأحكام الفصل الأوّل من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل الخبراء السادة
و
و
بتاريخ 3 جويلية 2010.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 22 نوفمبر 2010 والمتضمّن طلب الإذن بإرجاع مأمورية الاختبار للخبراء حتى يتسنى لهم تلافي النقائص بخصوص احتساب كامل المساحة المستولى عليها واستبعاد قاعدة الخمسة والعشرين بالمائة لعدم وجود مشروع تقسيم بشأن العقار موضوع التداعي كالترفع في السعر المعتمد للمتر المربع الواحد على ضوء الأسعار المعمول بها في منطقتة نواحي عقار منوّبه ملاحظا أنّ الخبراء قدروا المساحة المستولى عليها بألف ومائتي متر مربع فاصل ثلاثة وعشرين فقط واعتبروا باقي المساحة داخلة في عملية تقسيم العقار والحال أنّ منوّبه لم يتولوا تقسيم عقارهم وبالتالي لا يمكن إخضاعهم لأحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لعدم انطباقه على وضعية الحال.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 22 نوفمبر 2010 والمتضمّن طلب الإذن بإرجاع مأمورية الاختبار للخبراء لمراجعة السعر المعتمد للمتر المربع الواحد واعتبارا لخصوصية الانتزاع وتخصيص المساحة التي تجاوزت خمسة وعشرين بالمائة من كامل مساحة العقار كطريق عمومية، مؤكّدا أنّ ما صدر عن منوّبه يندرج في إطار الأعمال الشرعية المتعلقة بتطبيق مثال التهيئة العمرانية في إطار تسيير المرفق العام.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 1 فيفري 2011 والمتضمّن تمسّكه بطلباته السابقة.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 31 ماي 2011 والذي طلب من خلاله تداخل المستحق في العقار المدعو أصلية الحكم بإلزام المدعى عليها بأن تؤدي لفائدة منوبيه المبالغ التالية:

- أربعمائة وستة وسبعين ألف وأربعمائة دينار (476.400,000د) لقاء التعويض عن المساحة المستولى عليها من العقار لفائدة كافة المستحقين يوزع بينهم كل حسب نسبة استحقاقه.

- ألف وثمانية دنانير (1.008,000د) بعنوان أجره اختبار معدلة بما في ذلك الأداء على القيمة المضافة.

- ألف وخمسمائة دينار (1.500,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجره المحاماة.

وبصفة احتياطية طلب الإذن تحضيريا بتكليف الخبراء المتدئين بإنجاز اختبار تكميلي يقع بموجبه تلافي النقائص بخصوص عنصر التنظير والنظر مجددا في تقدير قيمة العقار الحقيقية والعادلة. وذلك على ضوء الأسعار الراضحة للمتر المربع الواحد بالمكان واحتساب كامل المساحة المستولى عليها واستبعاد قاعدة الخمسة والعشرين لعدم وجود مشروع تقسيم بشأن العقار موضوع التداعي كالترفيغ في السعر المعتمد للمتر المربع الواحد على ضوء الأسعار المعمول بها في منطقة تواجد عقار منوبيه.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 4 جويلية 2011 والمتضمن تمسكه بطلباته السابقة.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية. وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته. وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 16 جانفي 2012، وبما تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد عادل الصباغ في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر الأستاذ الأستاذ في حق زميله الأستاذ وتمسك بما ورد بعريضة دعواه وحضر الأستاذ في حق زميله الأستاذ وتمسك بما ورد بتقريره في الرد.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 فيفري 2012.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

عن الدعوى الأصلية:

من جهة الشكّل:

حيث قدّمت الدعوى ممن له الصفة والمصلحة مستوفية لجميع أركانها الشكلية الجوهرية واتجه لذلك قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن أساس المسؤولية:

حيث تُمدف الدعوى الراهنة إلى التصريح بمسؤولية بلدية
المدّعين وإحداث طرقات به مبرجة بمثل التهيئة العمرانية تقدّر مساحتها بألفين وثلاثمائة واثنين وثمانين متراً مربعاً
(2382م2).

وحيث دفعت البلدية المدّعى عليها بأن دورها اقتصر على تطبيق مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه وفتح
الطرقات بمنطقة تواجد عقار التداعي الذي لم يشمل التقسيم.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية أنّ الدوائر الابتدائية تختصّ بالنظر في الدعاوى
الرامية إلى جعل الإدارة مدينة من أجل أعمالها الإدارية غير الشرعية كما يستشف من أحكام الفصل الأول
من القانون عدد 38 لسنة 1996 أنّ الإدارة تسأل من أجل استيلائها على عقارات الخواص.

وحيث يتضح بالرجوع إلى أحكام الباب الثالث من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنّه لا ينجرّ عن المصادقة
على أمثلة التهيئة العمرانية إلاّ التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال على معنى الفصل 19 من نفس المجلة. كما أنّه
لا ينجرّ عنها الإدماج الآلي للمساحات المخصصة للطرق والساحات العمومية في الملك العمومي أو الملك الخاص
للدولة على معنى الفصل 67 من المجلة المذكورة إلاّ في حالة المصادقة على التقسيمات وذلك خلافاً لوضعية العقار
موضوع النزاع.

وحيث أنّ المصادقة على مثال التهيئة العمرانية لا ينجرّ عنها الإدماج الآلي لعقار النزاع بالملك العمومي
ولا تنتقل ملكية العقارات المبرجة كطرقات أو مساحات خضراء بالمثال المذكور إلى الإدارة إلاّ بانتهاج إحدى الطرق
القانونية المقررة لذلك من خلال اللجوء إلى الانتزاع من أجل المصلحة العمومية أو الاقتناء بالتراضي، وهو ما لم
يحصل في قضية الحال بما يتّجه معه التصريح بمسؤولية البلدية المدّعى عليها على معنى أحكام الفصل 17 سالف
الذكر.

بخصوص مبالغ التعويض:

حيث يطلب نائب المدّعين إلزام بلدية
ألف وأربعمائة دينار (476.400,000د) تعويضاً عن كامل المساحة المستولى عليها وذلك بحسب مائتي دينار
(200,000د) للمتر المربع الواحد.

وحيث دفع نائب البلدية المدّعى عليها بإرجاع مأمورية الاختبار للخبراء لمراجعة السعر المعتمد للمتر المربع
الواحد واعتباراً لخصوصية الانتزاع وتخصيص المساحة التي تجاوزت خمسة وعشرين بالمائة من كامل مساحة العقار
كطريق عمومية.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف وخاصة من تقارير الخبراء السادة
المنتدبون في قضية الحال أنّ البلدية المدّعى عليها عمدت إلى الاستيلاء على جزء كبير من عقار المدّعين

موضوع مطلب التسجيل عدد 16614/124020 للملك المعروف باسم " الكائن بمدينة
مساحته الجمالية أربعة آلاف وستمائة وخمسة وثلاثين مترا مربعا (2م4635) وذلك بإحداث ألحج به مبرجة
بمثال التهيئة العمرانية لمدينة
تقدّر مساحتها بألفين وثلاثمائة واثنين وثمانين مترا مربعا
(2م2382).

وحيث قدّر الخبراء المنتدبون قيمة المتر المربع الواحد بمائتي دينار (200,000د) بالاعتماد خاصة على عقود
تنظير لأراضي مجاورة لعقار النزاع آخذين بعين الاعتبار مساحة العقار وارتفاع الأسعار.
وحيث ترى هذه المحكمة أن تقدير الخبراء لقيمة المساحة المستولى من عقار المدّعين بحساب مائتي دينار
(200,000د) للمتر المربع الواحد في طريقه وجرى بالاعتماد ويتمشى مع حقوق الطرفين في تاريخ القيام.
وحيث ولئن أشار الخبراء المنتدبون إلى أن المساحة المستولى عليها تفوق المساحة القانونية المعتمدة عند إجراء
التقسيم المقدّرة بربع العقار، فإنّ عدم قيام المدّعين بتقسيم عقارهم مثلما هو مشار إليه بتقرير الخبراء يجعل الغرامة
المستحقة تشمل كامل المساحة المستولى عليها والبالغة ألفين وثلاثمائة واثنين وثمانين مترا مربعا (2م2382) بمبلغ
جمالي يقدر بأربعمائة وستة وسبعين ألف وأربعمائة دينار (476.400,000د).
وحيث نظرا إلى حالة الشيع التي عليها عقار التداعي فإنه يتّجه القضاء بتأمين الغرامة المستحقة بالخرزينة
العامة للبلاد التونسية على ذمة من سيثبت استحقاقه لها.

مخصوص أجرّة الاختبار:

حيث يطلب نائب المدّعين إلزام بلدية
بأن تؤدي إلى منوييه مبلغ ألف وثمانية دنانير
(1.008,000د) بعنوان أجرّة اختبار معدّلة بما في ذلك الأداء على القيمة المضافة.

وحيث ثبت تكبّد المدّعين أجرّة الاختبار المأذون به من هذه المحكمة، لذلك يتعيّن إلزام البلدية المدّعى عليها
بأن تؤدي إليهم المبلغ المطلوب.

عن أتعاب التقاضي وأجرّة الحمامة:

حيث يطلب نائب المدّعين إلزام بلدية
بأداء مبلغ ألف وخمسمائة دينار
(1.500,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرّة الحمامة.

وحيث لئن كان الطلب وجيها من حيث المبدأ إلا أنه يتّسم بالشطط مما يتّجه معه تعديله وذلك بالخطّ منه
إلى ما قدره أربعمائة وخمسون دينارا (450,000د) غرامة معدّلة من المحكمة.

عن الدعوى المعارضة:

من جهة الشكّل:

حيث ورد الطلب في نطاق ما أجازته الفصل 46 من القانون الأساسي المتعلّق بالمحكمة الإدارية للمدّعى عليه
من إمكانية تقديم دعوى معارضة بقصد الحصول على غرم الضرر الناجم عن القضية أو غير ذلك من المطالب التي لها
علاقة بالدعوى الأصلية، وأتجه لذلك قبولها شكلا.

من جهة الأصل:

حيث يطلب نائب البلدية المدعى عليها تغريم المدعين لفائدة منوّته بمبلغ قدره سبعمائة دينار (700,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وحيث طالما أفلح المدعون في دعواهم فإنه يتّجه رفض الطلب المائل لعدم وجاهته.

ولهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائياً بما يلي:

أولاً: قبول الدعوى شكلاً وفي الأصل بالزام بلدية بتأمين مبلغ قدره أربعمائة وستة وسبعون ألف وأربعمائة دينار (476.400,000د) لدى الخزينة العامة للبلاد التونسية لفائدة من سيثبت استحقاقه للعقار المستولى عليه على ألاّ تسحب إلاّ بإذن قضائي خاصّ.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على البلدية المدعى عليها كإلزامها بأن تؤدّي إلى المدعين مبلغاً قدره ألف وثمانية دنانير (1.008,000د) بعنوان أجرة اختبار ومبلغاً قدره أربعمائة وخمسون ديناراً (450,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

ثالثاً: قبول الدعوى المعارضة شكلاً ورفضها أصلاً.

رابعاً: توجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

ويصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية التاسعة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد سنية بن عمّار وعضوية المستشارين السيّد رفقة الحمدي والسيّد حمدي مراد.

وتلي علنا بجلسة يوم 29 فيفري 2012 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة آمنة البليش.

المستشار المقدم
عادل الصباغ

رئيسة الدائرة

سنية بن عمّار

المستشار المقدم
عادل الصباغ