

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 29265

تاريخ الحكم: 14 جويلية 2014

## حكم إستئنافي

باسم الشعب التونسي

22 جويلية 2014

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المستأنفة: بلدية المرسى في شخص ممثّلها القانوني، نائبها الأستاذ أ. بن ج. الكائن مكتبه بشارع عدد تونس،

من جهة،

والمستأنف ضدهم: مح الس بن ع بن ع. المذكورين بن ح. و ف بن ع بن مح المذكورين بن ح. و المذكورين بنت ع ن. المذكورين بن ح. و ص الد بن ع بن مح المذكورين بن ح. و ع الر بن ع بن مح المذكورين بن ح. بنت عا بن ع الد بن ح. و بد بنت عا بن ع الد بن ح. و بنت الب بن ع الن وآ بنت ع. اله بن ع بن ح. و بنت ع اله بن ع بن ح. و بنت مح اله بن ع بن ح. والبن بن ع اله بن ع بن ح. نائبهم الأستاذ م الح الكائن مكتبه بشارع عمارة، الطابق المركز، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم من الأستاذ أ. بن ج. نيابة عن المستأنفة المذكورة أعلاه والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 24 مارس 2012 تحت عدد 29265 طعنا في الحكم الابتدائي الصادر عن الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية بتاريخ 22 فيفري 2011 تحت عدد 1/18110 والقاضي بما يلي:

10-2014  
09

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً وأصلاً وإلزام البلدية المدّعى عليها في شخص ممثّلها القانوني بأن تؤدّي إلى المدّعين مبلغ تسعمائة وستّين ألفاً وثلاثمائة وسبعين ديناراً (960.370,000د) بعنوان غرامة الإستيلاء ورفضها فيما زاد على ذلك.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونيّة على الجهة المدّعى عليها كإلزامها بأن تؤدّي إلى المدّعين مبلغ ألف وثلاثمائة وخمسين ديناراً (1.350,000د) لقاء أجرّة الإختبار المعدّلة ومبلغ أربعمائة وخمسين ديناراً (450,000د) لقاء أتعاب تقاض وأجرّة محاماة غرامة معدّلة من هذه المحكمة.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّه على ملك المستأنف ضدّهم العقار المعروف باسم "الدار المباركة II" موضوع الرسم العقاري عدد 129390 تونس البالغة مساحته 1408 متراً مربّعاً والكائن بمدينة المرسى وأنّ بلدية المرسى استولت عليه لتمرير طرقات لذلك تقدّموا بقضية أمام هذه المحكمة طالبين إلزام البلدية بالتعويض لهم عن قيمة العقار المستولى عليه وأداء غرامة حرمانهم من التصرف فيه من سنة 1968 إلى غاية شهر ماي 2008، وتعهّدت الدائرة الابتدائيّة الأولى بالقضيّة وأصدرت فيها حكماً المبيّن منطوقه بالطالع وموضوع الطعن بالإستئناف المائل.

وبعد الإطلاع على المذكّرة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من نائب المستأنفة بتاريخ 23 ماي 2012 والرامية إلى قبول الإستئناف شكلاً وفي الأصل القضاء بنقض الحكم الابتدائي وإعادة الإختبار لتقدم رأي معلّل وبيان القيمة العادلة لغرامة الإستيلاء وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

- خرق الحكم المنتقد لسقوط المطالبة بمرور الزمن لأنّ المستأنف ضدّهم رفعوا دعواهم بتاريخ 22 ماي 2008 والحال أنّ الطريق المدّعى به تمّ إحداثه منذ إنجاز قصر السعادة سنة 1968 أي بعد أكثر من 15 سنة وهو ما يُخالف أحكام الفصل 402 من مجلّة الإلتزامات والعقود إلّا أنّ محكمة البداية لم تأخذ بعين الإعتبار هذا المعطى وتجاوزته من تلقاء نفسها دون أن تعلّل قضاءها.

- خرق قانون مصادرة أملاك البايات لأنّ المحكمة سهت عن الإطلاع على الرسم العقاري للعقار موضوع التداعي الذي كان على ملك البايات بموجب القانون عدد 27 لسنة 1959 المؤرخ في 5 فيفري 1959 وهو على ملك الدولة الخاص وبالتالي فلا يُمكن للمحكمة أن تقضي بغرامات لأنّ الأمر لا يتعلّق بإستيلاء لأنّ العقار كان مصادراً بمقتضى القانون.

- خرق أمثلة التهيئة العمرانية لبلدية المرسي لأنّ المعيّنين بالأمر لم يتقدّموا بأيّ اعتراضات لمراجعة صبغة العقار المتداعى بشأنه، وقد تخلف الحكم المنتقد عن بيان إن كان العقار مشمول بقانون المصادرة قبل صدور أمثلة التهيئة العمرانية للمنطقة.

- خرق عنصر التنظير في تقدير قيمة العقار لأنّ الخبراء المتدينين من محكمة البداية اعتمدوا عنصر التنظير الذي شمل عقارات بجهة المرسي والحال أنّه لم يشمله قرار في التقسيم حتّى يُضفي عليه قيمة مضافة خاصة وأنّه سيصبح يوما من الأيام طريقا وهو معطى لم يأخذه الخبراء بعين الاعتبار في تقدير القيمة العادلة للعقار كما أنّ محكمة البداية اعتمدت في تقديراتها عنصر التنظير المأخوذ من عقود البيع لسنتي 2005 و2006 ويكون بالتالي حكمها مبنيا على رأي في مشوب بخطأ فادح في التقدير والتنظير كما أنّها لم تأخذ بعين الاعتبار ما انتهى إليه الخبراء وهو ما يُكسي حكمها قصورا في التعليل مما يتعيّن معه إعادة الإختبار بعد التثبت من أنّ العقار تمّت مصادرته من قبل الدولة التونسية كبقية عقارات البايات.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ الح نيابة عن المستأنف ضدّهم بتاريخ 3 أكتوبر 2012 والرامي إلى رفض الإستئناف أصلا وذلك بالإستناد إلى ما يلي:

- بخصوص سقوط المطالبة بمرور الزمن فإنّ عقار التداعي مسجّل بإدارة الملكية العقارية وأنّ فقه قضاء المحكمة الإدارية دأب على استبعاد مبادئ سقوط الدعوى بمرور الزمن بخصوص العقارات المسجّلة.

- بخصوص ادّعاء مصادرة العقار فإنّ القانون عدد 27 لسنة 1956 يتعلّق بمصادرة أملاك وريثة أحمد باي والحال أنّ المستأنف ضدّهم ليسوا من هؤلاء الورثة وبالتالي فإنّ القانون المذكور لا يشملهم.

- بخصوص خرق عنصر التنظير في تقدير قيمة العقار فإنّ التنظير طريقة معتمدة بموجب الفصل 22 من القانون عدد 37 لسنة 1977 وقد اعتمده الخبراء بناء على طلب من المحكمة، وأنّ العقار المستولى عليه كان في السابق قصرا تمّ هدمه وأنشأت فوقه طريق وفق ما تقيده شهادة الملكية والرسم العقاري وأنّ البلدية لم تعترض على تقديرات الخبراء ولم تُدل بعناصر تنظير مخالفة لما قدّمه منوّبه.

وطلب تسجيل قيام منوّبه باستئناف عرضي والحكم بإلزام المستأنفة بأن تؤدّي لهم مبلغ واحد وعشرون ألفا ومائة وعشرون دينارا (21.120,000د) لقاء غرامة حرمانهم من التصرف في عقارهم من تاريخ الإستيلاء إلى تاريخ القيام وإقرار الحكم الابتدائي فيما زاد على ذلك، كإلزامها بأداء مبلغ ألف دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وذلك بالإستناد إلى أنّ محكمة البداية رفضت القضاء لمنوّبه بغرامة الحرمان من التصرف لأنّهم لم يثبتوا تصرفهم في العقار المستولى عليه في أيّ نشاط والحال أنّ العقار المذكور

كان فيما سبق بنيايات مثلما هو ثابت من شهادة الملكية والرسم العقاري وقد تمّ هدم المباني والقصور وشيّد فوقها الطريق والحديقة العموميّة بما يكون من حقّ منوّيه التعويض عن الحرمان من استغلال عقارهم ولو بالسكنى.

وبعد الإطلاع على بقيّة 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 الإداريّة وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة للجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 26 ماي 2014، وبها تلت المستشارة المقرّرة السيّدة ص بن ر ملخصا من تقريرها الكتابي، ولم يحضر الأستاذ أ بن ب وحضر الأستاذ م الح وتمسك برده على مستندات الإستئناف وطلب إقرار الحكم الابتدائي مع تعديل نصّه في خصوص غرامة الحرمان من التصرف.

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم للجلسة يوم 14 جويلية 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم الإستئنافان الأصلي والعرضي في ميعادهما القانوني وتمنّ لهم الصفة والمصلحة وأنّجه لذلك قبولهما من جهة الشكل.

من جهة الأصل:

عن الإستئناف الأصلي:

عن المستند المتعلق بخرق الحكم المنتقد لسقوط المطالبة بمرور الزمن:

حيث تمسك نائب المستأنفة بأنّ المستأنف ضدّهم رفعوا دعواهم بتاريخ 22 ماي 2008 والحال أنّ الطريق المدعى به تمّ إحداثه منذ إنجاز قصر السعادة سنة 1968 أي بعد أكثر من 15 سنة وهو ما يُخالف أحكام الفصل 402 من مجلة الإلتزامات والعقود إلاّ أنّ محكمة البداية لم تأخذ بعين الإعتبار هذا المعطى وتجاوزته من تلقاء نفسها دون أن تعلّل قضاءها.

وحيث وعلى نحو ما تمسك به نائب المستشار ضدّهم، فإنّ عقار التّداعي مسجّل بإدارة الملكية العقارية وأنّ فقه قضاء المحكمة الإدارية دأب على استبعاد مبادئ سقوط الدّعوى بمرور الزمن بخصوص العقارات المسجّلة، الأمر الذي يجعل المستند المائل حريّاً بالرفض.

عن المستند المتعلّق بخرق قانون مصادرة أملاك البايات:

حيث يعيب نائب المستشار على محكمة البداية عدم الإطلاع على الرسم العقاري للعقار موضوع التّداعي الذي كان على ملك البايات بموجب القانون عدد 27 لسنة 1959 المؤرخ في 5 فيفري 1959 وهو على ملك الدولة الخاص وما كان لها أن تقضي بغرامات لأنّ الأمر لا يتعلّق باستيلاء لأنّ العقار كان مصادراً بمقتضى القانون.

وحيث تمسك نائب المستشار ضدّهم بأنّ القانون عدد 27 لسنة 1956 يتعلّق بمصادرة أملاك وريثة أحمد باي والحال أنّ المستشار ضدّهم ليسوا من هؤلاء الورثة وبالتالي فإنّ القانون المذكور لا يشملهم. وحيث أنّ القضاء بالزام الإدارة بالتعويض عن إستيلائها على عقارات الخواص يبقى معلّقاً على شرط أساسي يتمثّل في ثبوت ملكيتهم لذلك العقار بصورة قطعية ولا لبس فيها.

وحيث يتبيّن بالإطلاع على الرسم العقاري عدد 100252 أنّ عقار التّداعي كانت مساحته 23 آر 05 ص تمّ تسجيله بموجب حكم صادر عن المحكمة العقارية بتونس بتاريخ 14 جوان 1958 تحت عدد 26581 لفائدة كلّ من س بنت ع البنت ب، و ب بنت الد الب وأته تمّ بتاريخ 9 جانفي 1960 بيع جزء منه لفائدة المدعو الح بن ع الح الح أصبح يمسح 21 آر 06 ص المتمثلة في القطعة رقم 3 من مثال التقسيم، كما يتبيّن من حجة وفاة المدعوة س بنت ع البنت ب أنّ المستشار ضدّهم هم ورثتها.

وحيث أنّ القانون الذي استند إليه نائب البلدية يتعلّق بمصادرة أملاك وريثة أ ب والحال أنّ المستشار ضدّهم ليسوا من هؤلاء الورثة.

وحيث لم يثبت من ملف القضية صدور أيّ قانون يتعلّق بمصادرة العقار المتداعي بشأنه فضلاً عن أنّ المستشار ضدّهم أدلوا بشهادة ملكية تفيد ملكيتهم للعقار المذكور، الأمر الذي يجعل المستند المائل حريّاً بالرفض.

عن المستند المتعلق بحرق أمثلة التهيئة العمرانية لبلدية المرسى:

حيث تمسك نائب المستأنفة بأن المستأنف ضدهم لم يتقدموا بأي اعتراضات لمراجعة صبغة العقار المتداعى بشأنه، وأن الحكم المنتقد تخلف عن بيان إن كان العقار مشمول بقانون المصادرة قبل صدور أمثلة التهيئة العمرانية للمنطقة.

وحيث أن عدم بيان الحكم المطعون فيه إن كان العقار مشمول بقانون المصادرة قبل صدور أمثلة التهيئة العمرانية للمنطقة ليس له أي تأثير على أحقيتهم في التعويض طالما ثبتت ملكيتهم للعقار المذكور.

وحيث أن عدم إعتراض مالكي العقار على مثال التهيئة العمرانية ليس من شأنه أن يجرمهم من حقهم في التعويض، الأمر الذي يكون معه المستند المائل حريا بالرفض.

عن المستند المتعلق بحرق عنصر التنظير في تقدير قيمة العقار :

حيث تمسك نائب المستأنفة بأن الخبراء المتدينين من محكمة البداية اعتمدوا عنصر التنظير الذي شمل عقارات بجهة المرسى والحال أنه لم يشمل قرار في التقسيم حتى يضاف عليه قيمة مضافة خاصة وأنه سيصبح يوما من الأيام طريقا وهو معطى لم يأخذه الخبراء بعين الإعتبار في تقدير القيمة العادلة للعقار كما أن محكمة البداية اعتمدت في تقديراتها عنصر التنظير المأخوذ من عقود البيع لسنتي 2005 و2006 وكان حكمها مبنيا على رأي فني مشوب بخطأ فادح في التقدير والتنظير كما أنها لم تأخذ بعين الإعتبار ما انتهى إليه الخبراء وهو ما يكسي حكمها قصورا في التعليل.

وحيث تمسك نائب المستأنف ضدهم بأن التنظير طريقة معتمدة بموجب الفصل 22 من القانون عدد 37 لسنة 1977 وقد اعتمده الخبراء بناء على طلب من المحكمة، وأن العقار المستولى عليه كان في السابق قصرا تم هدمه وأنشأت فوقه طريق وفق ما تفيده شهادة الملكية والرسم العقاري وأن البلدية لم تعترض على تقديرات الخبراء ولم تُدل بعناصر تنظير مخالفة لما قدمه منووبه.

وحيث استقرّ عمل هذه المحكمة على أنه إذا جاء تقرير الإختبار منقوصا أو مفتقرا إلى المقومات التي من شأنها تشكيل قناعة المحكمة حول ما خلص إليه من نتائج فإنها مدعوة إلى إعمال ما تستأثر به من الاجتهاد في تقدير الغرامة المستوجبة انطلاقا مما له أصل ثابت في الواقع والقانون في نطاق ما هو محوّل لها من استبعاد بعض تلك النتائج أو حتى كلها.

وحيث يتضح من ملف القضية وخاصة تقرير الإختبار الثلاثي المأذون به من محكمة البداية أنه على ملك المستأنف ضدّهم عقارا بجهة المرسى مساحته 1408 متر مربع موضوع الرسم العقاري 129390 تونس، وأنّ العقار ينقسم إلى مساحات مختلفة حسب الإستعمال المخصّص له إذ أنّ مساحة 1290 متر مربع تمّ تخصيصها أفجّ معبّدة وأرصفة ومساحة 112 متر مربع مساحة خضراء و6 متر مربع من مشمولات بناء على ملك الغير، وأنّ المساحتين المخصصتين للأفجّ والمساحة الخضراء في تصرف وحوز البلدية منذ سنة 1968 كما أكّد الخبراء أنّ المساحة المخصصة للمساحة الخضراء تمّ إدماجها في تهيئة الطرقات.

وحيث أنّ ما دفع به نائب المستأنفة ليس من شأنه أن يعيب تقرير الإختبار أو التوجّه الذي انتهجته محكمة البداية ضرورة أنّ الخبراء المتدّبون من المحكمة اعتمدوا عنصر التظّير بالإستئناس بعقدي بيع الأول مؤرخ في شهر ديسمبر 2005 بلغ ثمن المتر المربع فيه مبلغ 570 دينار والعقد الثاني مؤرخ في شهر سبتمبر 2006 لعقارين كائنين بالمرسى. بلغ ثمن المتر المربع فيه مبلغ 800 دينار فضلا عن أنّ محكمة الحكم المنتقد، وفي نطاق ما هو محوّل لها من اجتهاد، استندت إلى ما انبنى عليه تقرير الإختبار من معطيات مادية وفنيّة وانتهت إلى استبعاد تقرير الإختبار المنجز سنة 2000 الذي استند إليه الخبراء لتقدير قيمة المتر المربع الواحد باعتباره لا يتناسب مع حقيقة ارتفاع الأسعار وهو توجّه في طريقه لأنّ تقدير قيمة العقارات موضوع طلب التعويض يكون في تاريخ رفع الدعوى.

وحيث أنّ ما تمسكّ به نائب المستأنفة من أنّ عقار التداعي لم يشمل قرار في التقسيم حتّى يُضفي عليه قيمة مضافة ليس له ما يُبرّره بالنظر إلى موقعه وثمان المتر المربع الواحد بتلك المنطقة ووجوده بموقع استراتيجي هام وسط مدينة المرسى سيّما ولم يكن ثمن المتر المربع الواحد الذي اعتمده محكمة البداية متّسما بالمغالاة أو الشطط كما لم يكن حكمها مشوبا بأيّ خطأ فادح في التقدير أو بضعف في التعليل، وهو الأمر الذي يجعل المستند المائل حريا بالرفض.

عن الإستئناف العرضي:

حيث طلب نائب المستأنف ضدّهم تسجيل قيام منوّيه باستئناف عرضي والحكم بإلزام المستأنفة بأن تؤدّي لهم مبلغ واحد وعشرون ألفا ومائة وعشرون ديناراً (21.120,000د) لقاء غرامة حرمانهم من التصرف في عقارهم من تاريخ الإستيلاء إلى تاريخ القيام.

وحيث أن غرامة الحرمان من التصرف تقتضي تمكين المتضررين من تعويض لقاء حرمانهم من الأرباح والمنافع التي تنجرّ لهم من استغلال عقارهم بفعل الإدارة، كما أن تقدير غرامة الحرمان من التصرف في العقارات المستولى عليها لا يكون إلاّ بثبوت تصرف المالكين في العقارات المذكورة قبل وقوع عملية الإستيلاء.

وحيث طالما لم يُثبت المستأنف ضدّهم أوجه تصرفهم في العقار موضوع التداعي قبل الإستيلاء عليه والمنافع أو الأرباح التي حرّموا منها جرّاء فعل الإدارة، فإنّ الطلب المائل يكون حرياً بالرفض.

عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب نائب المستأنف ضدّهم إلزام المستأنفة بأن تؤدّي لمنويّه مبلغ ألف ديناراً (1.000,000د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وطالما لم يُوفق المستأنف ضدّهم في استئنافهم العرضي، فإنّ الطلب المائل يغدو حرياً بالرفض.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة بما يلي:

أولاً: قبول الإستئناف الأصلي والعرضي شكلاً ورفضهما أصلاً وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المستأنفة.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية الثالثة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد ن ع وعضوية المستشارين السيّد ه التو والسيّد ع الق

وتلي علناً بجلّسة يوم 14 جويلية 2014 بحضور كاتبة الجلّسة السيّد س الج

القاضية المقرّرة

8/08/14

الرئيسة

بن ع

بن ر

الكاتبة المقرّرة

المرجعيات: صحت  
المرجعيات: صحت