

شخص ممثلها القانوني بأن تؤدي إلى المدّعين مبلغ سبعة وعشرون ألفاً ومائتين وخمسين ديناراً (27.250,000د) تعويضاً عن الجزء من أرضهم المستولى عليه وتأمين مبلغ التعويض المحكوم به لفائدة الطفل القاصر ر. م. وريث م. م. بالخزينة العامة للبلاد التونسية على أن لا يسحب إلاّ ببلوغه سن الرشد ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك، كحمل المصاريف القانونية على الوكالة المدّعى عليها كإلزامها بأن تؤدي إلى المدّعين مبلغاً قدره ستمائة دينار (600,000د) بعنوان أجرة الاختبار ومبلغ أربع مائة وخمسون ديناراً (450,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة لهذا الطور ومائة وخمسون ديناراً (150,000د) بخصوص أجرة المحاماة عن الإذن على عريضة عدد 56238 غرامة معدّلة من هذه المحكمة.

وبعد الإطلاع على الحكم المستأنف والذي تفيد وقائعه أنّه على ملك المدّعين جميع قطعة الأرض الكائنة بغابة صفاقس بطريق تونس كلم 11، وقد عمدت الوكالة العقارية للسكنى الاستيلاء على جزء منها لتمرير القنوتات والطرق في إطار تهيئة منطقة سكنية. فقام المدّعون برفع قضية لطلب غرامة الانتزاع إلاّ أنّ المحكمة الابتدائية بصفاقس قضت بتاريخ 29 أكتوبر 2007 في القضية عدد 45384 برفض الدعوى استناداً إلى أنّ أمر الانتزاع عدد 493 لسنة 1990 المؤرخ في 2 مارس 1990 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة الوكالة العقارية للسكنى لعدد عقارات كائنة بمنطقة صفاقس لازمة لتهيئة منطقة سكنية وتجهيزات لم يتضمّن في الجدول المرافق له القطعة التابعة لهم وأسمائهم، ويرجع بحل أمر الانتزاع من عقار وأسماء المدّعين إلى التغيير الذي طرأ بعد أمر الانتزاع بخصوص الطريق الجديدة المحدثه ومروردا بعقارهم، إذ أنّ عدم إتباع الوكالة للإجراءات القانونية الخاصة بالانتزاع يجعل عملها من قبيل الاستيلاء وهو ما يخوّل للمدّعين المطالبة بالتعويض على أساس أحكام الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية، لذا تولوا رفع دعواهم وأصدرت الدائرة المذكورة حكمها المبين منطوقه بالطالع والذي هو موضوع الاستئناف المائل.

وبعد الإطلاع على المذكورة في شرح أسباب الطعن المدلى بها من نائب المستشارفة بتاريخ 17 ديسمبر 2014 والمتضمّنة طلب نقض الحكم الابتدائي المطعون فيه والقضاء مجدداً برفض الدعوى لعدم اختصاص المحكمة الإدارية بالنظر فيها باعتبار أنّ اختصاص النظر في النزاعات القائمة بين مؤسسة عمومية غير إدارية والخوادم يرجع بالنظر إلى القاضي العبدلي استناداً إلى أحكام الفصل الثاني من القانون الأساسي عدد 38 لسنة 1996 ومن ناحية أخرى تمسك بأنّ المدّعين لم يثبتوا ملكيتهم لقطعة الأرض موضوع النزاع، كما أنّ المكاتيب المدلى بها للخبراء لم تنطبق كتابياً على العقار معتبراً أنّ الخصوم لا يحقّ لهم المطالبة بالتعويض لعدم ثبوت ملكيتهم للعقار، كما تمسك أنّ الخصوم مطالبين قانوناً بوصفهم محاذين لدائرة التدخل العقاري بالمساهمة العينية بتخصيص حصّة من عقارهم للطرق، وذلك تطبيقاً لمقتضيات الفصلين 2 و5 من أحكام الأمر عدد 189 لسنة 1999 المتعلق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو الشبازية لها أمّا بخصوص مبلغ التعويضات فقد أوضح أنّ منفعة المدّعين ثابتة من خلال ارتفاع قيمة عقارهم حسب ما جاء بتقرير الاختبار، وبالتالي فهم غير محقّين في طلب التعويض الناتج عن الاستيلاء بتلك

القيمة حتى لا يصبح التعويض بابا من أبواب الإثراء بدون سبب وطلب على هذا الأساس القيام بإختبار تكميلي يحدّد قيمة الشريط باعتبار صبغته الفلاحية البحتة بقطع النظر عن الإستفادة التي حصلت له من المرافق التي أنجزتها المستأنفة. وبعد الإطلاع على تقرير الردّ على مستندات الإستئناف المقدم من الأستاذ ب. ج. الد. الم. في حق المستأنف ضدّهم والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 9 جانفي 2015.

وبعد الإطلاع على تقرير الردّ على مستندات الإستئناف المقدم من الأستاذ ع. الر. بن. في حق المستأنف ضدّهم والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 17 أفريل 2017 والذي دفع بمقتضاه بإختصاص المحكمة الإدارية للنظر في النزاع الرأهن كما أبرز أنّ المستأنف ضدّهم يملكون العقار بمقتضى الحجّة العادلة المؤرّحة في 28 أكتوبر 1966 مسجّل في 9 جانفي 1967 تحت عدد 67 وأضاف أنّ عقار منوّيه تضرّر من برنامج التهيئة وأصبح مكنتفا وغير قابل للتوسيع والإستغلال لتجاري وإعتبر أنّ قيمة التعويض المحكوم بها كانت وفق ما قضى به تقرير الإختبار، طالبا تفريم المستأنفة بما قدره ألفي دينار بعنوان مصاريف تقاضي وأتعاب محاماة.

وبعد الإطلاع على بنية الأوراق المطروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية. وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مشاما تم 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 26 أكتوبر 2020 وبها تلت السيّدّة المقرّرة إتهال العطاوي ملخصا من تقريرها الكتابي ولم يحضر الأستاذ ب. ج. وتمّ استدعاؤه بالطريقة القانونية ولم يحضر المستأنف ضدّهم وتمّ استدعاؤهم بالطريقة القانونية.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب الإستئناف في أجله القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة وجاء مستوفيا لمقرّراته الشكلية، لذا تعيّن قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن المستند المتعلّق بالإختصاص الحكمي:

حيث تمسّك نائب المستأنفة بعدم إختصاص القاضي الإداري للبتّ في النزاع الرأهن باعتبار أنّ إختصاص النظر في النزاعات القائمة بين مؤسسة عمومية غير إدارية والخواصّ يرجع بالنظر إلى القاضي العدلي في إطار إسناد كتلة إختصاص لقضاء الحق العام.

وحيث أنّ ما قامت به الوكالة العقارية للسكنى يندرج في إطار تسيير وإدارة مرفق عمومي، كما أنّ النزاع الرأهن يتعلّق بوضع المستأنفة يدها على عقار الخصوم والاستحواذ عليه في نطاق ما خوله لها القانون من امتيازات الساطة العامة، وأنّه بالرغم من أنّ الوكالة العقارية للسكنى هي مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية فإنّ تصرفها في نطاق تنفيذها لمرفق عام ولغاية تحقيق مصلحة عامة من شأنه أن ينزل عملها منزلة العمل الإداري. وأنّ سند القيام بالدعوى هو

الاستيلاء على عقار النزاع وهو ما يجعل هذه المحكمة مختصة بالنظر في النزاع، ويتجه على هذا الأساس رفض المستند المائل.

عن المستند المتعلق بعدم ثبوت صفة المستأنف ضدهم:

حيث تمسك نائب المستأنفة بأنّ المستأنف ضدهم لم يثبتوا ملكيتهم لقطعة الأرض موضوع النزاع، كما أنّ المكاتب المدلى بها للخبراء لم تطبق كلياً على العقار معتبراً أنّ الخصوم لا يحقّ لهم المطالبة بالتعويض لعدم ثبوت ملكيتهم للعقار. وحيث دفع نائب المستأنف ضدهم أنّهم يملكون العقار بمقتضى الحجّة العادلة المؤرّسة في 28 أكتوبر 1966 مسجّل في 9 جانفي 1967 تحت عدد 67.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى تقرير الاختبار المنجز من طرف الخبراء المتدبين بتاريخ 14 جانفي 2007 أنّ ملكيّة المستأنف ضدهم ثابتة بمقتضى عقد بيع بالحجة العادلة مؤرخ في 28 أكتوبر 1966 مسجّل في 19 جانفي 1967 تحت عدد 67 وأنّ ذلك العقد ينطبق على عقار النزاع، وهو ما يجعل للمستأنف ضدهم الصفة، ممّا يتعيّن معه ردّ هذا المستند لعدم استناده إلى أساس واقعي صحيح.

عن المستند المتعلق بعدم أحقية الخصوم في المطالبة بالتعويض:

حيث تمسك نائب المستأنفة أنّ الخصوم لا يحقّ لهم المطالبة بالتعويض لأنّهم مطالبين قانوناً بوصفهم محاذين لدائرة التدخل العقاري بالمساهمة العينية بتخصيص حصّة من عقارهم للطرفات وذلك تطبيقاً لمقتضيات الفصلين 2 و5 من أحكام الأمر عدد 18 لسنة 1999 المتعلّق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها.

وحيث دفع نائب المستأنف ضدهم أنّ مساهمة مالكي العقارات الكائنة في دائرة التدخل العقاري في إنجاز المشروع المتعلّق بالتهيئة يكون شريطة إنتفاعهم بالبنية الأساسية والمرافق وهي غير صورة الحال، ضرورة أنّ عقار منوّيه تضرّر من برنامج التهيئة وأصبح مكنتنا وغير قابل للتوسيع والإستغلال التجاري.

وحيث أنّه من المستقرّ عليه فقها وقضاء أنّ حقّ الإرتفاق لا يشمل سوى حقّ الإنتفاع ولا يمكن أن يشمل كل عناصر الملكية، وأنه لا يجوز بالتالي للإدارة أن تضع يدها على العقارات الخاصة دون أن تتوخّى إمّا إجراءات الإنتزاع مع ضمان مبدأ التعويض العادل أو البيع بالمرضاة.

وحيث طالما ثبت من أوراق الملف أنّ الجهة المستأنفة وضعت يدها على عقار الخصوم دون أن يكون لها سند شرعي في ذلك طالما أنّها لم تدل بما يفيد اقتناء الأرض موضوع النزاع بموجب التراضي أو قيامها بالانتزاع، فإنّ عملها يكون من قبيل الاستيلاء الذي هو عمل يعمر ذمتها على معنى الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية.

عن المستند المتعلق بقيمة التعويضات المطلوبة:

حيث تمسك نائب المستأنفة أنّ منفعة المستأنف ضدهم ثابتة من خلال ارتفاع قيمة عقارهم حسب ما جاء بتقرير الاختبار، وبالتالي فهم غير محقّين في طلب التعويض الناتج عن الاستيلاء بتلك القيمة حتى لا يصبح التعويض باباً من أبواب الإثراء بدون سبب.

وحيث ورد بتقرير الإختبار المأذون به قضائيا أنّ عقار النزاع ظلّ خارج حدود المنطقة المهيمنة وهو من ضمن المناطق الفلاحية مساحته 1030 مترا مربعا استعمل لفائدة الطريق المحدث من قبل الوكالة العقارية للسكنى أثناء تهيئة حي الأوس وهو مُعبّد وبه قنوات المياه والتطهير والكهرباء والهاتف وبه أرصفة على الجانبين.

وحيث وخلافا لما ذهب إليه نائب المستأنفة فإنّ المستأنف ضدهم وإن إستفادوا من تدخل الوكالة في تهيئة المنطقة فإنّ قيمة التعويض التي تحصلوا عليها ليست من باب الإثراء بدون سبب طالما ظلّ عقارهم خارج منطقة التدخل العقاري واحتفظ بصبغته الفلاحية، الأمر الذي يجعل من قيمة المتر المربع الواحد المحكوم به من قبيل التعويض العادل جزاء نزاع ملكيتهم، ويتّجه على هذا الأساس رفض المستند المائل كرفض الإستئناف برّمته.

عن أتعاب المحاماة ومصاريف التقاضي:

حيث طالب نائب المستأنف ضدهم الأول تغريم المستأنفة لفائدة منوّبيهم بمبلغ قدره ألف دينار (1.000.000 د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وحيث طالب نائب المستأنف ضدهم الثاني تغريم المستأنفة لفائدة منوّبيهم بمبلغ قدره ألفي دينار (2.000.000 د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وحيث وطالما أفلح المستأنف ضدهم في دعواهم فإنّه يتّجه الاستجابة للطلب المائل من حيث المبدأ مع الخطّ من المبلغ المطلوب إلى ما قدره سبعمائة دينار (700,000 د) غرامة معدّلة من المحكمة عن هذا الطور.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة :

أولاً: بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف وإجراء العمل به.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المستأنفة وإلزامها بأن تؤدي إلى المستأنف ضدهم مبلغ سبعمائة دينار (700,000 د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة غرامة معدّلة من المحكمة عن هذا الطور.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الاستئنافية العاشرة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيّد م. السيد ص. القا والسيدة م. م.

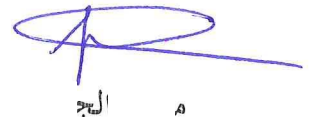
وتلي علنا بجلّسة يوم 30 نوفمبر 2020 بحضور كاتب الجلّسة السيد ف. بن.

المستشارة المستقرّة


السيدة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
السيد

رئيسة الدائرة


السيدة