



## قرار تعقيبي باسم الشعب التونسي

القضية عدد: 317472

تاريخ القرار : 30 ديسمبر 2019

أصدرت الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقب: المكلف

من جهة،

في شخص ممثلها القانوني، مقرها

والمعقب ضدهما: - الوكالة

، الكائن

، نائبها الأستاذ

، محل مخابرتة بمكتب نائبه الأستاذ

-

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المكلف العام

والمرسّم بكتابة المحكمة بتاريخ 15 نوفمبر 2018 تحت عدد 317472 طعنا في

الحكم الصادر عن الدائرة الاستئنافية الثانية بالمحكمة الإدارية في القضيتين عدد 210606 و 210615

بتاريخ 29 نوفمبر 2017 والقاضي أولا بضم القضية عدد 210615 إلى هذه القضية والقضاء فيهما بحكم

واحد، ثانيا بقبول الاستئنافين الأصليين والعرضيين شكلا ورفضهما أصلا وإقرار الحكم الابتدائي المستأنف

وإجراء العمل به، ثالثا بحمل المصاريف القانونية على المستأنفين أنصافا بينهما.

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنه صدر لفائدة المعقب ضده حكم ابتدائي

عن المحكمة الإدارية بتاريخ 26 ماي 2006 تحت عدد 17452 يقضي بإلغاء القرار الصادر عن وزير

التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 26 ماي 1998 والقاضي بإسقاط حقه في المقسم عدد 47 منفرد

من تقسيم "المنار4" الكائن بتونس وقد أضحي الحكم المذكور نائيا إثر القضاء بسقوط الاستئناف بموجب

الحكم الاستئنائي عدد 25908 الصادر بتاريخ 22 فيفري 2007، وأنه بناء على عدم شرعية قرار الإسقاط وأحقيته في التعويض عن الأضرار الناجمة عن حرمانه من المقسم طيلة الفترة الممتدة من تاريخ إسقاط حقه في شهر سبتمبر 1998 إلى غاية تحوزه به من جديد لاستغلاله بصفة مباشرة أو غير مباشرة أو الانتفاع به أو التفويت فيه، تقدّم المعني بالأمر بدعوى أمام هذه المحكمة طالبا إلزام جهة الإدارة بأن ترجع إليه المقسم المذكور وتمكينه من المصاريف التي تكبدها في تهيئته وإعداده للاستغلال قبل صدور القرار المنتقد بمبلغ جملي قدره (49.906،808) ومن مبلغ قدره مائة ألف دينار (100.000،000) بعنوان غرامة الحرمان من العقار ومبلغ قدره مائة وعشرون ألف دينار (120.000،000) لقاء ضرره المعنوي جراء حرمانه من حقه في الملكية ومبلغ قدره ألفا دينار (2.000،000) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة كما طلب في صورة استحالة إرجاع المقسم لأي سبب قانوني إلزامها بأن تدفع له مبلغا قدره ثلاثمائة وثلاثة وعشرون ألف دينار (2.313.000،000) تعويضا له عن قيمة عقاره باعتماد ثمن لا يقل عن ألف وخمسمائة دينار (1.500،000) للمتر المربع الواحد، فتعهدت الدائرة الابتدائية السادسة بالقضية وأصدرت فيها حكمها بتاريخ 8 جويلية 2013 في القضية عدد 1/18505 والقاضي بقبول الدعوى شكلا وفي الأصل بإلزام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة التجهيز والبيئة بأن يرجع للمدعي المقسم عدد 47 من تقسيم "المنار 4" وفي صورة استحالة ذلك إلزامه بأن يدفع للمدعي مبلغا قدره ثلاثمائة وخمسة آلاف دينار (305.000،000) عن قيمة المقسم المذكور ومبلغا قدره أربعة وأربعون ألفا وأربعمائة وستة دنانير و808 من المليمات (44.406،808) بعنوان مصاريف تهيئة المقسم ومبلغا قدره عشرة آلاف دينار (10.000،000) لقاء ضرره المعنوي ورفض الدعوى فيما زاد عن ذلك وبجمل المصاريف القانونية على المكلف العام بنزاعات الدولة وإلزامه بأن يدفع للمدعي مبلغا قدره أربعمائة وخمسون دينارا (450،000) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة، وهو الحكم الذي استأنفه الطرفان أمام الدائرة الاستئنافية الثانية بهذه المحكمة التي تعهدت بالقضية وأصدرت فيها الحكم المبين منطوقه بالطالع والذي هو موضوع الطعن بالتعقيب الراهن.

وبعد الاطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقب بتاريخ 4 ديسمبر 2018 والتي

طلب من خلالها نقض الحكم المطعون فيه مع الإحالة بالاستناد إلى ما يلي:

أولا: مخالفة القواعد القانونية المتعلقة بالمسؤولية: بمقولة أنّ طلب التعويض تأسس على صدور حكم بإلغاء قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية القاضي بإسقاط حق المعقب ضده في المقسم موضوع النزاع وصيرورة ذلك الحكم باتا والحال أنّ القرار المذكور اتخذ نتيجة تقاعس المعقب ضده عن الشروع في أشغال البناء وإنجائها في أجل الستين من تاريخ بدايتها طبقا لمقتضيات الفصل 9 من الأمر عدد 33 لسنة 1974 المتعلق

بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى وهو الشرط الذي تمّ التنصيص عليه ضمن الفصل 5 من عقد البيع، مؤكداً أنّ المعقب ضدّه اقتصر على بناء سور دون وجود ما يحول دون القيام بتلك الأشغال كما أنّ الإدارة لم تتسرع في اتخاذ قرار الإسقاط بل انها انتظرته لمدة تزيد عن العشر سنوات وبعد أن تولت التنبيه عليه وحثه على الشروع في الأشغال ومنحه أجلا إضافيا.

ثانيا: مخالفة القواعد المتعلقة بالتعويض:

1/ بخصوص الشطط في تقدير مبلغ التعويض عن المقسم: بمقولة أنّه خلافا لما انتهت إليه محكمة الحكم المطعون فيه وتطبيقا لقواعد العدل والإنصاف فإنّه يتجه تعويض المعقب ضدّه بمبلغ لا يتجاوز الثمن الذي بمقداره تولت المعقبة التفويت في المقسم للمشتري الثاني وهو 117.530,000د حتى لا يتم الإجحاف بحقوق الإدارة وإثقال كاهلها وتطبيقها لمقتضيات الأمر عدد 33 لسنة 1974 وحتى لا يؤدي المبلغ المحكوم به إلى الإثراء بدون سبب.

2/ بخصوص التعويض عن المصاريف المتعلقة بتهيئة المقسم عدد 47 منفرد: بمقولة أنّه فضلا عن أنّ القيمة المحكوم بها غير مطابقة للأسعار المعمول بها فإنّ الوصل المعتمد يفتقر إلى أدنى الشروط المطلوبة قانونا في فواتير الخلاص.

3/ بخصوص التعويض عن الضرر المعنوي: بمقولة أنّ التعويض المحكوم به لا يتماشى وحقيقة الضرر الحاصل للمعقب ضده باعتباره هو من تسبب في حرمانه من مقسمه نتيجة تقاعسه عن الشروع في الأشغال وإنهائها في الآجال القانونية رغم انتظاره لما يزيد عن العشر سنوات ومنحه أضلا إضافيا لم يتمتع به غيره من المشتريين للمقاسم المجاورة.

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المطروفة بالملف.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في غرة جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص الألاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 21 نوفمبر 2019، وبما تلت المستشارية المقررة السيدة

ملخصا من تقريرها الكتابي.

لم يحضر ممثل المكلف العام بنزاعات الدولة وبلغه الاستدعاء. ولم يحضر ممثل الوكالة العقارية للسكنى وبلغه الاستدعاء. ولم يحضر المعقب ضدّه الثاني ووجه إليه الاستدعاء بالطريقة القانونية.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار بجلسة يوم 30 ديسمبر 2019.

وبها، وبعد المفاوضة القانونية صُحِّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب في أجله القانوني ومُنّ لهما الصفة واستوفى موجباته الشكلية الجوهرية بما يجعله حرّياً بالقبول من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

أولاً: عن المطعن المتعلق بمخالفة قواعد المسؤولية:

حيث تمسّك المعقّب بأنّ طلب التعويض تأسّس على صدور حكم بإلغاء قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية القاضي بإسقاط حق المعقّب ضدّه في المقسم موضوع النزاع وصرورة ذلك الحكم باتا والحال أنّ القرار المذكور اتخذ نتيجة تقاعس المعقّب ضدّه عن الشروع في أشغال البناء وإنهائها في أجل السنتين من تاريخ بدايتها طبقا لمقتضيات الفصل 9 من الأمر عدد 33 لسنة 1974 المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية للسكنى وهو الشرط الذي تمّ النصيص عليه ضمن الفصل 5 من عقد البيع، مؤكّدا أنّ المعقّب ضدّه اقتصر على بناء سور دون وجود ما يحول دون القيام بتلك الأشغال كما أنّ الإدارة لم تتسرع في اتخاذ قرار الإسقاط بل انها انتظرت له مدة تزيد عن العشر سنوات وبعد أن تولت التنبيه عليه وحثه على الشروع في الأشغال ومنحه أجلا إضافيا.

وحيث انتهى الحكم المطعون فيه إلى أنّ ثبوت صدور حكم بات يقضي بإلغاء قرار إسقاط الحق يحول دون إعادة الخوض في مناقشة شرعية القرار المذكور.

وحيث وأنّه خلافا لما تمسّك به المعقّب فإنّه فضلا عن ثبوت عدم شرعية قرار الإسقاط فإنّ المعقّب ضدّه لم يساهم في حصول المضرة اللاحقة به باعتباره لم يتمكّن من إنجاز أشغال البناء بسبب انزلاق الأرض، وتعيّن لذلك ردّ المستند المائل.

ثانياً: عن المطعن المتعلق بمخالفة القواعد المتعلقة بالتعويض:

حيث تمسّك المعقّب بأنّ تقدير مبلغ التعويض عن المقسم اعتراه الشطط وأنّه تطبيقا لقواعد العدل والإنصاف يتجه تعويض المعقّب ضدّه بمبلغ لا يتجاوز الثمن الذي بمقداره تولت المعقبة التفويت في المقسم للمشتري الثاني وهو 117.530,000 د حتى لا يتم الإجحاف بحقوق الإدارة وإثقال كاهلها وتطبيقها لمقتضيات الأمر عدد 33 لسنة 1974 وحتى لا يؤدي المبلغ المحكوم به إلى الإثراء بدون سبب. كما تمسّك من جهة أخرى بأنّه

فضلا عن أنّ القيمة المحكوم بها بخصوص التعويض عن المصاريف المتعلقة بتهيئة المقسم غير مطابقة للأسعار المعمول بها فإنّ الوصل المعتمد يفتقر إلى أدنى الشروط المطلوبة قانونا في فواتير الخلاص، وأنّ التعويض المحكوم به بعنوان الضرر المعنوي لا يتماشى وحقيقة الضرر الحاصل للمعقب ضده باعتباره هو من تسبب في حرمانه من مقسمه نتيجة تقاعسه عن الشروع في الأشغال وإنهائها في الآجال القانونية رغم انتظاره لما يزيد عن العشر سنوات ومنحه أضلا إضافيا لم يتمتع به غيره من المشترين للمقاسم المجاورة.

وحيث فضلا عن أنّ المعقب لم يثبت وجود أي شطط بعنوان التعويضات المذكورة فإنّ تقدير التعويض المستحق بعنوان القرارات غير الشرعية التي تصدرها الإدارة وعدم تنفيذ أحكام الإلغاء الصادرة في شأنها يدخل في مطلق اجتهاد قاضي الموضوع الذي يجربه وفقا لما يتوفر لديه من معطيات بملف القضية ولا رقابة عليه في ذلك من قبل محكمة القانون إلاّ في حدود التعليل وعدم ارتكاب خطأ فادح في التقدير أو مخالفة للقانون أو تحريف للوقائع.

وحيث أنّ اعتماد محكمة الحكم المنتقد على جملة من المعطيات الموضوعية ومنها ثمن بيع العقار موضوع النزاع من قبل الوكالة للمشتري الثاني وتاريخ نزع حيازته من المعقب ضده والوصلات والفواتير المتعلقة بمصاريف تهيئة المقسم والممضاة من قبل الرئيس المدير العام للمقاولات المتعهددة بالتهيئة كثبوت عدم شرعية قرار الإسقاط وما تسبب فيه للمعقب ضده من آلام وإحساس بالظلم وإنّما يندرج في إطار عناصر تقدير التعويض المستحق وهو يخضع إلى السلطة التقديرية الواسعة لقاضي الموضوع ولم يفلح المعقب في إثبات الخطأ الفادح في تقدير ذلك التعويض، وتعيّن لذلك رفض هذا المطعن كسابقه كرفض التعقيب برمّته.

ولهذه الأسباب

قررت المحكمة:

أولا: قبول التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المعقب.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثالثة بالمحكمة الإدارية برئاسة السيدة سميرة قيزة وعضوية المستشارتين السيدتين نجلاء براهيم وفاتن هادف.

وتلي علنا بجلسة يوم 30 ديسمبر 2019 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفري.

المستشارة المقررة

ليلي الخليفة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: لطفي الخالدي

رئيسة الدائرة

سميرة قيزة