الجمهوريــة التـونسيــة

وزارة العــدل

محكمـــــة الـتعقيــب

القـــرار عـ67075ــدد

تــاريخـه :2019/11/11

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المؤرخ في 2018/08/17 تحت عدد8239 المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المعين محل مخابرته بمكاتبه الكائنة بعدد 19 شارع باريس تونس.

ضد: ك ن. قاطنة بـ... محل مخابرتها بمكتب الأستاذ ع د. المحامي الكائن بـ... محاميها الأستاذ ع د.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 48275 الصادر بتاريخ 2018/04/25 عن محكمة الاستئناف بالمنستير والقاضي نهائيا بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي مع تعديله بالنزول بمبلغ التعويض المحكوم به لقاء غرامة الانتزاع إلى 238677.100 دينار وحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ ف ع. حسب محضره عدد 22268 بتاريخ 2018/09/04 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الاجراءات والوثائق المقدمة في 2018/09/06 حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى طلب قبول التعقيب شكلا و رفضه أصلا.

وبعد الاطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ ع د. بتاريخ 2018/09/28.

وبعد الاطلاع على اوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغه القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها) لدى محكمة البداية عارضة أنه استقر على ملكها جميع قطعة الأرض الفلاحية البيضاء مساحتها 14 هك كائنة بالمكان المعروف بـ... زرمدين المنجرة لها بموجب الحجة العادلة المحررة بواسطة عدلي الإشهاد السيدين ع م. وجليسه ه م. بتاريخ 1998/6/19 والمسجلة بالقباضة المالية بجمال بتاريخ 2003/8/21 وبمقتضى الأمر عدد 852 المؤرخ في 2003/4/14 تم انتزاع القطعة المذكورة لانجاز الطريق السيارة مساكن صفاقس بما سينجر عن ذلك قسمة الأرض وصيرورتها غير صالحة للاستعمال واستنادا للفصلين الأول و29 من القانون عدد 26 المؤرخ في 2003/4/14 المنقح لقانون 1976/8/11 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة طلبت الإذن بتكليف ثلاثة خبراء للتوجه للعقار محل النزاع لمعاينته وتشخيصه حدا وموقعا ومساحة وتقدير القيمة العادلة على ضوء الأسعار المعمول بها في المنطقة.

وبعد تكليف الخبراء السادة ج ح. وز ج. وك ب. من قبل محكمة البداية استجابة لطلب المدعية وانجاز هؤلاء المأمورية حددوا قيمة الأرض المنتزعة بمبلغ (241.274.000د) وحرر نائب المدعية الطلبات وذلك بطلب الحكم بالزام المدعى عليه بأن يؤدي لمنوبته غرامة انتزاع قدرها خمسمائة ألف دينارا مع ألف دينارا عن أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 28606 بتاريخ 2010/11/10 والقاضي ابتدائيا بتحويز المدعى عليه بصفته بالعقار المنتزع المشخص بتقرير الخبراء السادة ج ح. وز ج. وك ب. والمؤرخ في 19 ماي 2010 بعد تأمين مبلغ التعويض بالخزينة العامة للبلاد التونسية وقدره مائتين وواحد وأربعون ألفا ومائتين وأربعة وسبعون دينارا (241.274.000) لفائدة المدعية وتغريمه بثلاثمائة دينارا 300د لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنف المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الحكم المذكور وعليه أصدرت محكمة الاستئناف القرار عدد 36600 الصادر بتاريخ 2012/02/23 قاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وحمل المصاريف القانونية على المستأنف.

وحيث عقب المكلف العام بنزاعات الدولة القرار المذكور وعليه أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 7673 بتاريخ 2014/12/04 القاضي بالنقض والإحالة.

وحيث أعيد نشر القضية وبعد اتمام جميع الاجراءات أصدرت محكمة الاستئناف قرارها المبين بالطالع فعقبه المكلف العام بنزاعات الدولة ناعيا عليه ما يلي :

1- مخالفة أحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية والفصل 191 م م م ت بمقولة ان محكمة القرار المطعون فيه أذنت بإجراء اختبار ثان لتدارك نقائص الاختبار الأول إلا أن الخبراء اكتفوا بنقل نفس نتيجة الاختبار الأول وبقيت تقريبا نفس القيمة المقترحة كغرامة انتزاع وظلت أعمال الخبرة على حالها وبالرغم من ذلك فقد تبنتها محكمة القرار المطعون فيه ففيما يخص طبيعة العقار المنتزع لم يتطرق الخبراء إلى هذا العنصر بل اكتفوا بالإشارة إلى كونها قطعة ارض فلاحية تم تقدير قيمتها بحساب المتر المربع وكانه ذو صبغة سكنية والحال أن العقارات تقدر بوحدات قياسية اكبر من المتر المربع بحسب العرف الجاري بالجهة وقد تجاهلت المحكمة هذا المعيار رغم تأكيد محكمة التعقيب على هذا المعطى وأنه نتيجة لذلك فإن التقديرات التي انتهت اليها المحكمة كانت متسمة بالمغالاة والشطط ومن جهة أخرى فإن الحكم موضوع الطعن لم يأخذ مطلقا بمعيار للعقار المنتزع مما أورثه هضما لحقوق الدفاع كما ان معيار التنظير يعد عنصرا هاما في عملية التقدير سيما وأنه مشروط بالاطار الزماني وبالاطار المكاني وهو ما يمكن من معرفة قيمة العقار المنتزع الحقيقية بالمقارنة مع قيمة العقارات المجاورة والمشابهة له وتكون أعمال الخبرة مبنية على معايير موضوعية وتقنية وأنه خلافا لما عللت به محكمة القرار المطعون فيه حكمها فقد تبين من الاطلاع على تقرير الاختبار المذكور أنه خلا من ذكر أي عنصر تنظير بالأسعار الجارية عملا بالفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 وعليه فإن محكمة القرار المطعون فيه تكون قد خرقت نص القانون وهضمت حقوق الدفاع.

2- خرق أحكام الفصل 7 من القانون المتعلق بالانتزاع بمقولة أن الخبراء لم يراعوا الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لبقية العقار غير المنتزع عن انجاز الطريق وكذلك المصاريف التي تتطلبها الاشغال المزمع القيام بها مثلما تقتضيه احكام الفصل 7 من القانون المتعلق بالانتزاع الأمر الذي تكون معه غرامة الانتزاع مشطة للغالية وأنه رجوعا إلى الملف يتبين أن الخبراء لم يتطرقوا إلى المصاريف المبذولة لانجاز الأشغال لجعل العقار ذو قيمة اقتصادية بل انكروا تلك الزيادة واقتصروا على تحديد مبلغ 36137.100 دينار بعنوان غرامة نقصان وهذا المبلغ يفوق ثمن الشراء لكامل العقار وقد اصبح عقار التداعي محاذ للطريق الامر الذي يؤدي بالضرورة إلى ارتفاع قيمته وليس العكس وعليه وعملا بما سبق طلب قبول التعقيب شكلا وأصلا والنقض مع الإحالة.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضدها أن الخبراء تولوا فعلا مراعاة طبيعة العقار وهو ذو طبيعة فلاحية كما ان تقديرهم للعقار باعتماد المتر المربع لا يغير شيئا من نتيجة التقدير كما ان العبرة في تقدير غرامة الانتزاع المستحقة تكون على ضوء قيمة العقار في تاريخ الانتزاع ولا عبرة بثمن شراء العقار المنتزع وان تقديرات الخبراء كانت موضوعية بل ودون الحقيقية والأسعار المتداولة إلا أن منوبته ارتضت نتيجة الاختبار حسما للنزاع واختصارا لآجال الحصول على حقها في التعويض وأن المطاعن المثارة من المعقب تشكل مطاعن موضوعية وليست قانونية وهو ما يخرج عن نظر محكمة التعقيب وعليه طلب رفض التعقيب أصلا متى قبل شكلا .

المـــــــحـــكـــمـــــــة

عن المطعنين لتداخلهما ووحدة القول فيهما :

حيث تمحورت دفوعات الطاعن حول النعي على محكمة الحكم المطعون فيه اعتمادها في قضائها على اختبار يفتقر إلى المعايير الفنية في التنظير والتقدير طبقا لأحكام الفصلين 4 و7 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 اوت 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية المنقح والمتمم بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

وحيث اقتضى الفصل 4 فقرة أولى من القانون أعلاه ما يلي : تحدّد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة

نفسها كما اقتضى الفصل 7 من قانون الانتزاع أنه في صورة الانتزاع الجزئي فإن الغرامة الناشئة عن النقص الحاصل في قيمة ما تبقى من العقار يجب أن تضبط بصفة خاصة وان تكون معللة.

وعلاوة على ذلك فإن تحديد مقدار غرامة الانتزاع يراعى فيه عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن انجاز الأشغال المزمع القيام بها وكذلك عن المصاريف التي قد تتطلبها الأشغال الواجب القيام بها من طرف المنتزع لجعل العقار مستوفيا للقواعد الصحية وكل من هذين العنصرين يحدد بمبلغ يخصم من قيمة العقار ولا تدفع الغرامة إلاّ إذا كانت الزيادة في القيمة الناتجة أو التي ستنتج عن الشغل العمومي المزمع انجازه اقل من الضرر الحاصل من الانتزاع.

وحيث سبق لمحكمة التعقيب ان عهّدت محكمة الحكم المطعون فيه بضرورة اعتماد عناصر التقدير الواردة بالفصلين المذكورين وقد تولت هذه المحكمة باعتبارها محكمة إحالة وعملا بالفصل 191 م م م ت – تكليف الخبراء السادة ج ح. وز ج. وك ب. بإعادة تقدير غرامة الانتزاع طبقا للمعايير القانونية الواردة بالفصلين 4 و7 من القانون المتعلق بالانتزاع.

وحيث خلافا لما تمسك به الطاعن فقد ثبت من تقرير الاختبار المأذون به من قبل محكمة الحكم المنتقد أن الخبراء المنتدبين قد اعتمدوا لتقدير قيمة تلك الغرامة على عنصر التنظير مع الأسعار الجارية في تاريخ صدور أمر الانتزاع بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بنفس المنطقة اعتمادا على ما جاء بالقرار التعقيبي عدد 38466 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 2008/10/20 نظرا لعدم تمكنهم من الحصول على عقود يمكن اعتمادها للتنظير معتبرين أن الانتزاع سينجر عنه قسمة العقار إلى قطعتين تفصلهما الطريق السريعة وتوابعها وينجر عنها تشتت الملكية الفلاحية وبالتالي فإنه لا بد من الاخذ بعين الاعتبار الصعوبات في استغلال الأرض والتكاليف الإضافية التي تتحملها المعقب ضدها الان عند تنقلها بين القطعتين وهو ما يحدث نقصا واضحا في قيمة ما تبقى من عقار مع الأخذ بعين الاعتبار لطبيعة الأراضي الفلاحية المتواجدة في نفس المنطقة باعتبارها في اغلبها أراضي ذات مساحات ضئيلة ويتم ضبطها في اغلب الحالات بالمتر المربع وليس بالهكتار.

وحيث أن تقدير أعمال الخبراء موكول لاجتهاد محكمة الموضوع وقد تولت المحكمة مراقبة أعمال الخبراء ورأت بأن عملية التقدير المعتمدة كانت مطابقة لمعايير التقدير الواردة بالفصلين 4

و7 من قانون 14 أفريل 2003 المشار اليهما بأسباب النقض والاحالة الصادرة لها من قبل محكمة التعقيب.

وحيث تسلطت منازعة الطاعن على مسألة تقدير غرامة الانتزاع وهي مسألة موضوعية تخضع للسلطة التقديرية لمحكمة الموضوع ولا رقابة لمحكمة القانون عليها طالما التزم الخبراء المنتدبين بمقتضيات القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 اوت 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية المنقح والمتمم بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 وكان الحكم المعتمد على نتيجة ذلك الاختبار معللا بالاستناد إلى ما له أصل ثابت من الواقع والقانون.

وحيث لم تأت مستندات الطعن بما يوهن الحكم المنتقد واتجه ردها لانعدام الوجاهة والقضاء برفض التعقيب أصلا.

ولهـــذه الأسبـــاب :

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

صدر هذا القرار بحجرة الشورى بتاريخ 11 نوفمبر 2019 عن الدائرة المدنية الاولى المتركبة من رئيسها السيد البشير المطوي وعضوية المستشارين السيدة مريم البكوش والسيد وليد بن جديدية وبحضور المدعي العام السيد سفيان العرابي و بمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني .

وحرر في تاريخه.