

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
القرار ع63438دد
تاريخه: 2019/06/14

نص القرار :
الحمد لله وحده،
أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب عدد 8040 المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة بتاريخ
2018/05/07.

في حق : وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية والمعين محل مخابراته بمكاتبه الكائنة بعدد
19 شارع باريس تونس .

ضد :

- ز ك. ، قاطنة ب...

- ف ن. ، قاطن ب...

- م ن. ، قاطن ب...

- ف ن. ، قاطن ب...

- ن ن. ، قاطن ب...

- س ن. ، قاطن ب...

- ك ن. ، قاطن ب...

طعنا في القرار الإستئنافي ع 45139 دد الصادر عن محكمة الإستئناف بالمنستير بتاريخ 2018/01/11 والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم من حيث المبدأ مع تعديل نصه وذلك بالحظ من غرامة الإنتزاع المحكوم بها إلى مائة وإثنين وستون ألفا وثلاثمائة وثمانية وأربعون ديناراً (162348د000) وحمل المصاريف القانونية على المستأنف بما في ذلك اجرة الإختبار المعدلة بسبعمئة دينار (700د000).

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدّهم بواسطة عدلي التنفيذ الأستاذين ه. ح. وف. ع. حسب المحضرين عدد 20551 وعدد 20849 بتاريخ 2018/05/14 و2018/05/21.

وبعد الإطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة في الأجل القانوني طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة في 2018/06/12 من الأستاذ ه. خ. نيابة عن المعقب ضدّهما ف. وم. إبن ر. ن. والرامية إلى طلب الحكم برفض التعقيب أصلاً.

وحيث لم يجب بقية المعقب ضدّهم على مستندات التعقيب رغم بلوغها إليهم بالطريقة القانونية.

وبعد الإطلاع على ملحوظات الإدعاء العام لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2019/05/14 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً ورفضه أصلاً والحجز. وبعد المفاوضة القانونية صرح علناً بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية الواردة بالفصل 175 وما بعده من م م م ت مما اتجه معه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المعارض في الأصل المعقب ضدّه الآن لدى محكمة البداية عارضاً أن المحكمة الابتدائية

بالمستير أصدرت بتاريخ 2010/07/07 الحكم عدد 26911 بين المدعين في الأصل ز ك. وف. وم. وف. ون. وس. أبناء ر ن. والمدعى عليه المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية يقضي بتحويل المدعى عليه بصفته بالعقار المنتزع المشخص بتقرير الخبراء السادة ج ح. وك ب. وم ف. المؤرخ في 2010/03/28 بعد تأمين مبلغ التعويض بعنوان قسمة العقار المنتزع بالخرزينة العامة للبلاد التونسية وقدرها مائة وتسعة وستون ألفا وثمانية دنانير (169008د000) والإذن للمدعين بسحب المبلغ المؤمن طبق القانون

وقد تم السهو عن إدراجه بذلك الحكم رغم كونه من ورثة المرحوم ر ن. حسبما هو ثابت من حجة وفاته وانتهى إلى طلب الإذن له بمعية بقية المعترض ضدهم بسحب المبلغ المؤمن بعنوان غرامة الانتزاع.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 32415 بتاريخ 2013/06/26 والقاضي "ابتدائيا بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بتحويل المعترض ضده السابع بالعقار المنتزع المشخص بتقرير الخبراء السادة ج ح. وك ب. وم ف. والمؤرخ في 2010/03/28 بعد تأمين مبلغ التعويض بعنوان قيمة العقار المنتزع بالخرزينة العامة للبلاد التونسية وقدرها مائة وتسعة وستون ألفا وثمانية دنانير (169008د000) والإذن للمعترض ك ن. والمعترض ضدهم ز. وف. وم. وف. ون. وس. بسحب المبلغ المؤمن طبق القانون كتغريم المعترض ضده السابع لفائدتهم بثلاثمائة دينار (300د000) عن أتعاب تقاض وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك أجرة الاختبار وقدرها أربعمائة وخمسون دينارا (450د000).

فاستأنفه المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المشار إليه أعلاه.

فتعقبه المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ناعيا عليه المطاعن التالية:

-المطعن الأول: مخالفة الفصل 251 من م م م ت وبطلان القرار المطعون فيه: لثبوت عدم عرض ملف القضية على النيابة العمومية وفي ذلك مخالفة صريحة لمقتضيات الفصل 251 من م م م ت ويعرض القرار المنتقد للإبطال لخرقه إجراء أساسيا.

-المطعن الثاني: مخالفة الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة: ويتجلى ذلك من خلال اعتماد محكمة القرار المنتقد على تقرير اختبار لم يعتمد على معياري طبيعة العقار المنتزع والتنظير مع عقارات مماثلة واقعة بالمنطقة نفسها عند تحديد غرامة الانتزاع من ذلك أن العقار المنتزع يمثل عقارا فلاحيا ومع ذلك قدرت قيمته بالمتر المربع عوضا عن الهكتار هذا من جهة ومن اخرى كان على الخبراء السعي بكل جدية للحصول على معطيات ثابتة بخصوص الأسعار المتداولة بالمنطقة من الجهات الإدارية التي لها علاقة بذلك.

-المطعن الثالث: خرق الفصل 7 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة وهضم حقوق الدفاع: قولاً بان الخبراء لم يراعوا في تقديرهم الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لبقية العقار غير المنتزع الذي أصبح يفتح على طريق عام وهو ما يضيف للعقار المتبقي قيمة اقتصادية وتجارية هامة ويجعل من القيمة المتوصل إليها مشطاً ومجحفة بحقوق المنتزع.

وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل وبصفة أساسية بإبطال الحكم المطعون فيه واحتياطياً بنقضه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعن الأول المتعلق بخرق أحكام الفصل 251 من م م م ت:

حيث وخلافا لما تمسك به الطاعن فقد ثبت عرض ملف القضية على النيابة العمومية وفق ما تقتضيه أحكام الفصل 251 من م م م ت والتي طلبت تطبيق القانون بتاريخ 2015/07/15 و2015/09/22 لدى محكمة الدرجة الثانية وبتاريخ 2009/10/07 لدى محكمة الدرجة الأولى وتعين رد هذا المطعن.

عن المطعنين الثاني والثالث لتداخلهما وإتحاد القول فيهما:

حيث اقتضت أحكام الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية ما يلي: "تحدد 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.

ولا يمكن أن تتجاوز تلك القيمة في جميع الصور القيمة المقدرة للعقار في تاريخ آخر نقل لملكيته سواء بعوض أو بدونه والمبينة بالعقود المبرمة أو التصريحات المدلى بها بهذه المناسبة وذلك إذا مضت على نقل تلك الملكية مدة تقل عن ثلاث أعوام من تاريخ نشر أمر الانتزاع.."

وحيث اقتضت أحكام الفصل 7 من نفس القانون ما يلي: "في صورة الانتزاع الجزئي فإن الغرامة الناشئة عن النقص الحاصل في قيمة ما تبقى من العقار يجب أن تضبط بصفة خاصة وأن تكون معللة.

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

وحيث يؤخذ من أحكام الفصلين المذكورين أن تقدير غرامة الانتزاع تكون بحسب قيمة العقار محل التداعي مع مراعاة عناصر التقدير المنصوص عليها بقانون الانتزاع للمصلحة العمومية والمتمثلة في:

-طبيعة العقار.

-الاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع.

-التنظير بين الغرامة المستحقة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها .

-التصاريح الجبائية للمطالبين بالضرائب خلال الثلاث سنوات السابقة للانتزاع أن التقييمات النهائية بمقتضى القوانين الجبائية.

-النقص أو الزيادة الحاصلة في قيمة بقية العقار الذي لم يشمل الانتزاع.

وحيث أن معيار طبيعة العقار والاستعمال المعد له يعتبر بالغ الأهمية في تقدير قيمة الغرامة إذ أن الحقيقة تقتضي في تطبيق بقية المعايير الأخرى التوقف على معرفة طبيعة العقار واستعماله. وهو ما يتطلب الوقوف عند التمييز بين العقارات الفلاحية والعقارات المعدة للبناء والعقارات التي إكتسحها العمران ويضاف إلى الأول، معيار التنظير لأن المقارنة من شأنها أن تسهل عملية التقدير وأن تبين القيمة المالية للعقار المنتزع وغاية المشرع في ذلك تنحصر في حث الخبراء على إعتناء عناصر واقعية مستمدة من واقع البيوعات العقارية زمن الانتزاع حتى لا يصبح التقدير مجرد تخمين ووجهة نظر خاصة.

وحيث أذنت محكمة القرار المنتقد بإعادة تكليف الخبراء بتقدير غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار محل التداعي مع مراعاة عناصر التقدير المنصوص عليها بقانون الانتزاع للمصلحة العمومية .

وحيث أوجب الفصل 110 من م م م م ت على الخبير بيان رأيه الفني بغاية الإيضاح وتنفيذ المأمورية المستندة إليه دون زيادة أو نقصان.

وحيث أنجز الخبراء المأمورية المسندة إليهم طبق نصها وأكدوا عند تقديرهم لقيمة العقار المنتزع على أخذهم بعين الاعتبار صبغته وفق ما ورد بالصفحات 3 و4 و5 و9 من تقرير الاختبار مستخلصين عدم وجود زيادة في قيمته جراء الانتزاع بالصفحة العاشرة من تقرير الاختبار وتوصلوا إلى تحديد قيمة القطع المنتزعة بمائة واثان وستين ألفا وثلاثمائة وثمانية وأربعين ديناراً (162346-000) بعد البحث عن الأسعار المتداولة في المنطقة رجوعاً إلى متساكني المنطقة وعمدتي منزل كامل لعدم إدلاء طرفي التداعي بعقود بيع للتنظير بها.

وحيث أن إعتناء الإختبار بعد تمحيص النتائج التي توصل إليها الخبير أو الخبراء وبيان مدى قانونيتها وتأثيرها في فصل الدعوى يبقى دائماً من إختصاص قضاة الموضوع.

وحيث تبنت محكمة القرار المنتقد نتيجة أعمال الخبراء إقتناعا منها بإحترامهم لمقتضيات
المأمورية المسندة إليهم ولإبنائها في حدود ما أمكن على المعايير القانونية الواردة بالفصلين
7 و4 من قانون الإنتزاع للمصلحة العمومية.

وحيث أن ما نعه المعقب على القرار المخدوش فيه من مطاعن يشكل مناقشة لمحكمة
الموضوع في أمور تتعلق بتقدير الوقائع وأدلتها وإستخلاص النتائج القانونية منها وهي من
مشمولات إجتهادها المطلق الذي لا رقابة لمحكمة التعقيب عليه متى كان حكمها معللا بصفة
قانونية .

وحيث عللت محكمة القرار المنتقد قرارها من الوجهتين الواقعية والقانونية على نحو سليم
وتعرضت للدفعات التي تمسك بها الخصوم وتولت مناقشتها والرد عليها ردا مستساغا
مستمدا مما له أصل ثابت بأوراق القضية، وتعين رد هذين المطعنين.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التّعقيب شكلا ورفضه أصلا .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 14 جوان 2019 عن الدائرة المدنيّة العاشرة برئاسة
السيدة سلوى النهدي وعضوية المستشارين السيدين مفيدة الصولي وفاخر بركات وبمحضر
المدعي العام السيد وبمساعدة كاتب الجلسة السيد أحمد عبيد .

وحرر في تاريخه