

الحمد لله

الجمهورية التونسية

محكمة التعقيب

ع67976-دد القضية

تاريخ القرار: 2020/01/13

قرار تعقيبي مدني

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة بتاريخ

2018/09/27

في حق :وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية
محل مخابراته بمكاتبه الكائنة ب...

ضد : "م. الق. "

القاطنة ب...

محل مخابراتها بمكتب محاميها الأستاذ " ب. ق. "الكائن ب...

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 57007 الصادر عن محكمة الاستئناف
بصفاقس بتاريخ 2015/01/15 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرضي شكلا
وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وتخطئة المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف
القانونية عليه وتغريمه لفائدة المستأنفة بأربعمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2018/10/11 المبلغة للمعقب
ضدها بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ع. الم. " حسب محضره عدد 14207 بتاريخ
2018/10/01.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المقدمة بتاريخ 2018/10/31 من طرف الأستاذ "ب.ق. "في حق المعقب ضدها.
وبعد الاطلاع على نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المقدمة طبق مقتضيات الفصل 185 من م م م ت.
وبعد الاطلاع على ملحوظات الادعاء العام المحررة في 2019/11/15 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.
وبعد المفاوضة طبق القانون، صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصول 175 و 185 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث نفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعية في الأصل (المعقب ضدها الآن) أمام المحكمة الابتدائية بصفافس عارضة بواسطة محاميها أنه على ملكها وفي حوزها وتصرفها جميع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 92754 صفافس مساحته 50697 كائن بطريق ... وهو عبارة عن أرض فلاحية مشجرة زيتونا وعودا رقيقا وأنها فوجئت بدخول أعوان المطلبوتين لعقارها وقلعهم لعدد من أشجار الزيتون وتحوزهم بجزء منه في حدود مساحة قدرها 1991م² وقد صدر بخصوصه أمر عدد 1900 لسنة 2010 مؤرخ في 2010/07/26 يتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة قصد الإدماج بالملك العمومي للطرق لإحداث الطريق السيارة صفافس-قابس وذلك بوضع القطعة المنتزعة على ذمة وزارة التجهيز والإسكان المحاطة بالخط الأحمر بالأمثلة المصاحبة لأمر الانتزاع الواقع نشره بالرائد الرسمي بتاريخ 2010/08/10 لذا وعملا بأحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة فهي تطلب استنادا إلى نتيجة الاختبار المنجز بإذن إلزام المدعى عليه بأن يؤدي لها المبالغ التالية:

- 1 / 68900د. لقاء غرامة انتزاع القطعتين المشخصتين بتقرير الاختبار المؤرخ في 2010/11/30
- 2 / 300د. أجره حمامة عن استصدار الإذن على العريضة
- 3 / 71,145د. أجره رقمي الإعلام بالإذن على العريضة
- 4 / 1200د. أجره الاختبار المؤرخ في 2010/11/30 معدلة
- 5 / 1000د. أتعاب تقاضي وإشراف حمامة وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك أجره رقم الاستدعاء.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 6007 بتاريخ 2012/06/27 ابتدائيا بإلزام المدعى عليهما بأن يؤدي للمدعية المبالغ التالية:

1 / 68900د. لقاء غرامة انتزاع عقار المدعية

2 / 100د. لقاء أجره حمامة عن الإذن على العريضة عدد 9117

3 / 71,145د. لقاء محضري الإعلام بالإذن على العريضة عدد 5144 و7003

4 / 1200د. لقاء أجره الاختبار

وتغريمهما لفائدة المدعية بثلاثمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وإشراف الحمامة وبحمل المصاريف القانونية عليهما.

وحيث استأنف المكلف العام بنزاعات الدولة الحكم المذكور ناعيا عليها لاستناد إلى تقرير اختبار لم يراع شروط التقدير الثلاثة المتمثلة في مراعاة طبيعة العقار والاستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع والتنظير بين القيمة المقدرة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس المنطقة ومراعاة الزيادة في القيمة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن إنجاز الأشغال المزمع القيام بها عملا بأحكام الفصول 4 و5 و7 من قانون الانتزاع، علاوة على إغفال الفرع المتعلق بتحويله بالعقار على معنى الفصل 30 من نفس القانون والذي يرتبط بالتأمين لا بالأداء.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع،

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه ما يلي:

المطعن الأول: تجاهل العقود المقدمة للتنظير:

بمقولة أنه قدم عقدين للتنظير ومثالا بيانيا يتضمن بالتفصيل موقع العقار المنتزع وموقع العقار المعتمد للتنظير ومساحته وقيمه اعتمدها الإدارة في التقدير لكن محكمة القرار المنتقد تغاضت عنهما وخلصت إلى تقديرات الخبراء معتبرة أنهم راعوا عنصر التنظير في القيمة والحال أن تقرير الاختبار خلا من أي عقد معتمد فكان تقريرهم عاما وسطحيا ومخالفا لأحكام قانون الانتزاع بل إن المحكمة استندت إلى اجتهادها المطلق وخرجت عن واجب الحياد لتقطع إمكانية مناقشة تلك التقديرات.

المطعن الثاني: مخالفة قانون الانتزاع من أجل المصلحة العمومية:

بمقولة أن تقدير قيمة العقارات المنتزعة لا يخضع للسلطة المطلقة للخبراء وإنما هو مقيد بشروط نصت عليها الفصول 4 و5 و7 من قانون الانتزاع وهي مراعاة طبيعة العقار والاستعمال المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع والتنظير بين القيمة المقدرة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس المنطقة ومراعاة الزيادة في القيمة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن إنجاز الأشغال المزمع القيام بها، وقد خلص تقرير الاختبار بصورة سريعة ومباشرة إلى تقدير قيمة العقار المنتزع دون توضيح التمشي المتبع ولا تبرير القيمة المقترحة والحال أنه لا تكفي الإشارة إلى وقوع التقيد بشروط تقدير العقارات المنتزعة أو استعراض النصوص القانونية ذات العلاقة وإنما يجب إقامة الدليل على ذلك حتى يستقر وجدان المحكمة على صحة التقديرات فالتحري والاسترشاد حول الأثمان المتداولة بالجهة بيعا وشراء يبقى مجرد كلام لا يستأنس به إذا لم يقع إثباته مثلما استقر عليه فقه قضاء المحكمة الإدارية، فضلا عن تقدير الخبراء للقيمة بالمتر المربع رغم الصبغة الفلاحية للعقار وهو ما يتجافى مع ما استقر عليه فقه القضاء في هذا الشأن أيضا (قرار عدد 23578 بتاريخ 2015/11/30)، وأنه يراعى في تحديد مقدار غرامة الانتزاع المنفعة التي يمكن أن تحصل للمنتزع منه بما عسى أن يترتب من زيادة في قيمة باقي العقار الذي لم ينتزع خاصة وقد ثبت أن الانتزاع كان بغاية إحداث طريق سريعة فإن من شأن ذلك

أن يترتب عنه زيادة هامة في قيمة الجزء غير المنتزع وهو ما تغاضى عنه تقرير الاختبار المعتمد والذي تأسس على مجرد تخمينات وافتراسات غير مدعومة بأدلة وحجج ثابتة وكان مخالفا لأحكام الانتزاع وقد كان بإمكان محكمة القرار المنتقد أنتخلص إلى صحة تقديرات الإدارة المبنية على عقود تنظير مطروفة بالملف.

المطعن الثالث: مخالفة أحكام الفصل 30 جديد و30 مكرر من قانون الانتزاع من أجل المصلحة العمومية:

بمقولة أنه عملا بأحكام الفصل 30 من القانون المتعلق بالانتزاع تصدر المحكمة في بحر الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ أول جلسة تعين لها القضية حكما يقضي بضبط غرامة الانتزاع وبالإذن للمنتزع بالتحوز بالعقار المنتزع بعد تأمين الغرامة المحكوم بها بالخزينة العامة للبلاد وهو نص يتحدث عن التأمين لا عن الأداء كما أن الحكم القاضي بضبط غرامة الانتزاع يتضمن عنصرين متلازمين وهما التأمين والتحويز وقد أغفلت محكمة القرار المنتقد عنصر التحويز في نص حكمها.

طالباً نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

وحيث ردت المعقب ضدها على مستندات الطعن ملاحظة بواسطة محاميها:

- في خصوص المطعن الأول المتعلق بتجاهل العقود المقدمة للتنظير أن العقدين المدلى بهما والمتعلقين بالتفويت في عقارين بصفة رضائية بقيمة أقل من تقديرات الخبراء التي استندت إليها المحكمة لا يحتج بهما ضدها عملاً بقاعدة نسبية العقود على معنى الفصل 240 من م ا ع فضلاً عن اختلاف العقار المنتزع عن العقارين موضوعي التنظير من حيث موقعه ومحتواه وأهمية النشاط الممارس فيه وقد تسلط الانتزاع على قطعتي أرض تقتطعان من عقارها حسبما تضمنته الصفحة 4 من تقرير الخبراء وتتمثلان في قطعة أرض بياض جوفية غربية مثلثة الشكل مساحتها 358م² مرقمة بعدد 5 وهي قطعة صغيرة مستغلة في الإنتاج

الفلاحي وتوجد بها الماء الصالح للري وقطعة أرض بياض قبلية غربية مساحتها 1633م²مرقمة بعدد 6 لإحداث محول يربط الطريق السيارة بطريق صفاقس -بئر علي وتوجد القطعة المنتزعة على حافة الطريق المعبدة المذكورة وتمثل كامل الواجهة الأمامية للرسم العقاري عدد 92754 صفاقس وهي قابلة للاستغلال الصناعي وإحداث وحدات من الصناعات الغذائية والتحويل الفلاحي والقطعتان مجهزتان بعدة مرافق منها الماء الصالح للري والتواجد على حافة الطريق المعبدة فضلا عن القابلية للاستغلال الصناعي وكلها عناصر لا تتوفر في العقارين موضوع عقدي التنظير.

- في خصوص المطعن الثاني المتعلق بمخالفة الاختبار لقانون الانتزاع أنه يتضح بالرجوع إلى تقرير الاختبار المنجز من الخبراء " م.س. "وع.الف. "و"الم. م. " المنتدبين بإذن على عريضة أن أعمالهم تأسست على المعايير الوطنية والقواعد الفنية الدقيقة والمعطيات القانونية والعناصر الفعلية المتوفرة وكان تقديرهم لغرامة الانتزاع متماشيا مع الضوابط المحددة بقانون الانتزاع وقد أجرت عليها محكمة القرار المنتقد رقابتها وبينت ذلك بوضوح في مستنداتها.

- في خصوص المطعن الثالث المتعلق بمخالفة أحكام الفصلين 30 جديد و30 مكرر من قانون الانتزاع أن حقوق المنتزع في التحوز بالعقار تكون محفوظة بمجرد تأمين الغرامة المحكوم بها بالخزينة العامة وهي مستمدة من القانون الذي نص عليها صراحة دون حاجة إلى تضمينها صلب منطوق الحكم القاضي بأداء غرامة الانتزاع.

وهي تطلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعنين الأولين المتعلقين بتقدير غرامة الانتزاع لارتباطهما واتحاد القول فيهما:

حيث ولئن كان تقدير أعمال الخبراء ومناقشة النتيجة التي توصلوا إليها من الأمور الموضوعية التي تخضع في تقديرها إلى اجتهاد محكمة الأصل ولا رقابة عليها مبدئياً في ذلك من هذه المحكمة باعتبارها محكمة قانون وليست درجة ثالثة للتقاضي، فإن ذلك يبقى مشروطاً بحسن تطبيق القانون في إجراء الرقابة على تلك الأعمال وعدم التقيد بنتيجتها في غياب ذلك.

وحيث اقتضى الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11/08/1976 المتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالانتزاع للمصلحة العمومية كيفما نقحه القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14/04/2003 أن غرامة الانتزاع تحدد بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعته والاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة للعقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها، واقتضى الفصل 5 من نفس القانون أنه يؤخذ بالتقديرات المعتمدة كمرجع لضبط قيمة العقارات المنتزعة إذا كانت مطابقة للتصريحات التي يدلي بها المطالبون بالضرائب خلال الثلاث سنوات التي تسبق عملية الانتزاع أو للتقييمات التي أصبحت نهائية بمقتضى القوانين الجبائية.

وحيث تبين بالرجوع إلى تقرير الاختبار المنجز بمقتضى إذن على عريضة بطلب من المنتزع منها والمعتمد من محكمة البداية ومن بعدها محكمة القرار المنتقد أن الخبراء المنتدبين أشاروا به إلى اعتمادهم في تقدير القطعتين المنتزعتين لفائدة الطريق السيارة على وجودهما على حافة الطريق المعبدة وبمنطقة سكنية تتوفر بها مرافق التيار الكهربائي والماء الصالح للشرب والهاتف وبعض المصانع مقدرين قيمة المتر المربع الواحد من القطعة عدد 5 البالغة مساحتها 358م² والمستغلة في الإنتاج الفلاحي بمبلغ 10د. استناداً إلى وجودها بمنطقة بها الماء الصالح للري وقيمة المتر المربع من القطعة عدد 6 البالغة مساحتها 1633م² والمنتزعة لإحداث محول يربط الطريق السيارة بطريق صفاقس - بئر علي بمبلغ 40د. استناداً إلى تواجدها على حافة الطريق المعبدة وباعتبارها تمثل كامل الواجهة الأمامية للرسم المنتزع وقابلة للاستغلال الصناعي وإحداث وحدات الصناعات الغذائية والتحويل الفلاحي.

وحيث وفضلا عن عدم استناد الخبراء المنتدبين لتقدير قيمة الأرض المنتزعة إلى الأسعار المتداولة بالمنطقة في تاريخ صدور أمر الانتزاع وإنما إلى مجرد الخبرة والمهنة والاجتهاد وفق ما بينوه بتقريرهم مما بقيت معه أعمالهم منقوصة من هذه الناحية غير مؤسسة على معطيات موضوعية ولا مستندة إلى مصدر مختص في بيع وشراء العقارات أو عقد تنظير أو حتى بناء على معلومات مستنقاة من الأجوار في هذا الخصوص، فقد أغفلت محكمة البداية ومن بعدها محكمة القرار المنتقد تحديد موقفها من حجج التنظير المقدمة من الطاعن ولم تبين رأيها حول مدى مراعاتها لموجبات الفصل 5 من نفس القانون وقابليتها للاعتماد بما يعد معه اكتفاؤها بما ضبطه الخبراء من تقديرات احتكاما إلى مطلق اجتهادهم مخالفة منها لروح نص الفصلين 4 و5 من قانون الانتزاع وإعطاء لصلاحيات هامة للخبراء تتجاوز حدود اختصاصهم واتجه نقض قرارها في هذا الشأن.

وحيث وعلاوة على ما سبق بيانه فقد اقتضى الفصل 7 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11/08/1976 المتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالانتزاع للمصلحة العمومية أن تحديد مقدار غرامة الإنتزاع يراعى فيه عند الإقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن إنجاز الأشغال المزمع القيام بها وكذلك عن المصاريف التي قد تتطلبها الأشغال الواجب القيامها من طرف المنتزع لجعل العقار مستوفيا للقواعد الصحية وكل من 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 إنجازها أقل من الضرر الحاصل من الإنتزاع.

وحيث لم تجب محكمة القرار المنتقد عن المطعن المتعلق بمخالفة أحكام الفصل 7 من قانون الانتزاع والذي يقتضي أخذ ما زاد في قيمة الجزء غير المنتزع نتيجة الأشغال المزمع القيام بها والمصاريف التي تتطلبها تهيئته بعين الاعتبار في تقدير غرامة الانتزاع، ولم ترد على المطعن المتعلق بعدم التزام الخبراء المنتدبين في عملهم بمقتضياته فبقي تعليها قاصرا ومنطويا على سوء تطبيق للقانون وحريرا بالنقض من هذه الناحية أيضا.

عن المطن الثالث المتعلق بمخالفة أحكام الفصل 30 جديد و30 مكرر من قانون الانتزاع من أجل المصلحة العمومية:

حيث ولئن ضبط القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية مسألة التحوز بالعقارات المنتزعة واقتضى الفصل 27 منه أنه يتم التحوز بالعقارات المنتزعة بصرف النظر عن وضعيتها العقارية أو ما تحتويه من غراسات أو بنايات أو إحداثات بمقتضى إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا بناء على طلب من المنتزع وبعد الإدلاء بنسخة من أمر انتزاع من أجل المصلحة العمومية وبما يفيد تأمين الغرامة المعروضة من قبل المنتزع بالخرينة العامة للبلاد التونسية وبما يفيد إعلام المنتزع منه بعرض الإدارة مع نسخة من تقرير الاختبار المنجز من قبل المنتزع ونسخة من تقرير الاختبار المنجز من قبل اللجنة المحدثة بالفصل 16 منه، فإنه عملا بأحكام الفصل 44 من نفس القانون تسري أحكام الفصلين 27 و28 منه على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 على أن يبيت في مطالب الأذن بالتحوز بالنسبة للقضايا المنشورة لدى محاكم الاستئناف وتلك الراجعة من التعقيب رئيس المحكمة المتعددة.

وحيث صدر كل من الحكم الابتدائي والقرار المنتقد في تاريخ سابق لصدور أحكام القانون المشار إليه بما تبقى معه أحكام الفصلين 30 و30 مكرر من القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14/04/2003 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11/08/1976 المتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالانتزاع للمصلحة العمومية هي المنطبقة على صورة الحال.

وحيث عملا بأحكام الفصل 30 المذكور يتعين على المحكمة المتعددة إصدار حكمها بضبط غرامة الانتزاع وبالإذن للمنتزع بالتحوز بالعقار المنتزع بعد تأمين الغرامة المحكوم بها بالخرينة العامة للبلاد التونسية وبسحب تلك الغرامة في حدود القيمة المضبوطة وفق الفصل 11 (جديد) من هذا القانون، وهو ما يكون من آثاره أنه لا يترتب عن الطعن في ذلك

الحكم تعطيل تنفيذ الفرعين المتعلقين بتحويل المنتزع وبسحب الغرامة في حدود القيمة المضبوطة تطبيقاً لمقتضيات الفصل 30 مكرر من نفس القانون.
وحيث خالفت محكمة البداية ومن بعدها محكمة القرار المنتقد أحكام الفصلين 30 و30 مكرر من قانون الانتزاع فبات منطوق حكمها منقوصاً من هذه الناحية واتجه نقض قرارها في هذا الشأن أيضاً.

وحيث تبعا لما تقدم بات من المتجه نقض القرار المطعون فيه مع إحالة الملف إلى محكمة الاستئناف بصفاقس لإعادة النظر فيه بهيئة أخرى.

لهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلاً وفي الأصل نقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الاستئناف بصفاقس لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 13 جانفي 2020 عن الدائرة المدنية التاسعة والثلاثين برئاسة السيد وجدي الهذيلي وعضوية المستشارين السيدين رجاء بوسمة ومحمد الورهانوي بحضور المدعي العام السيدة رجاء الخضراوي، وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه