الجمهوريــة التونسيــة **الحمــد لله**

محكمــة التعقيــب

عـ67975ـدد القضيــة

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 2018/09/25

في حق :وزارتي التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وأملاك الدولة والشؤون العقارية محل مخابرته بمكاتبه الكائنة ب...

ضــد : "م.ه. "

محل مخابرته بمكتب محاميه الأستاذ" أ. ق. " الكائن بنهج ...

طعنا في القرار الاستئنافي المدني عدد 67336 الصادر عن محكمة الاستئناف بصفاقس بتاريخ 2017/06/15 والقاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصلي والعرض يشكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي فيما قضى به من إلزام المستأنف بأداء مبلغ غرامة الانتزاع المحكوم بها للمستأنف ضده والقضاء مجددا بتأمين تلك الغرامة المقدرة بـ 168660د. بصندوق الودائع والأمانات لا يمكن سحبها إلا ممن يصدر لفائدته حكم التسجيل في إطار قضية المسح العقاري عدد 12293 المنشورة لدى المحكمة العقارية فرع صفاقس وبإقرار الحكم الابتدائي فيما زاد على ذلك وحمل المصاريف القانونية على المستأنف وبرفض الاستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المقدمة في 2018/10/11 المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ع. الم ."حسب محضره عدد 14206 بتاريخ 2018/10/01.

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 2019/11/15والرامية 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 وصيغه القانونية طبق أحكام الفصول 175 و185 وما بعده من م م م ت وتعين قبوله شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل (المعقب ضده الآن) أمام المحكمة الابتدائية بصفاقس عارضا بواسطة محاميه أنه على ملكه وفي حوزه وتصرفه جميع العقار البالغة مساحته 28930م² آل إليه بموجب عقد هبة محرر بالحجة العادلة في 2004/03/11 وجميع العقار الذي يشمل 59 أصل زيتون المتاخم له والكائنين بطريق ... طريق ... وهما عبارة عن أرض فلاحية مشجرة زيتون وأشجار مثمرة مسيجة بالكامل وبها بئر عميق وخزان كبير وقد شملهما المسح الإجباري وهما بصدد التسجيل، وأنه صدر أمر عدد 1900 لسنة 2010 مؤرخ في 2010/07/26 يتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة لقطع أرض كائنة بالمعتمدية المذكورة وغيرها لازمة لبناء الطريق السيارة صفاقس قابس وشمل الانتزاع جزءا كبيرا من عقاره بلغت مساحته 20441م² لذا وعملا بأحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة وباعتبار المبلغ المعروض عليه مقابل ما وقع انتزاعه وقدره 76590,230د. يعد زهيدا لم يأخذ بعين الاعتبار معايير الفصل 4 المذكور فهو يطلب بعد تحرير دعواه على ضوء نتيجة الاختبار المأذون به إلزام

المدعى عليه بأن يؤدي له مبلغ 250430د. لقاء غرامة الانتزاع مع 1000د. أتعاب تقاضي وإشراف محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك أجرة الاختبار المقدرة بـ1500د. ومعلوم رقيم الاستدعاء وقدره 26,400د.

وحيث وبعد استيفاء الإجراءات القانونية قضت محكمة البداية تحت عدد 53419 بتاريخ 2015/10/12 ابتدائيا بضبط غرامة انتزاع القطعة عدد K264 من ... الواردة بأمر الانتزاع عدد 1900 لسنة 2010 المؤرخ في 26 جويلية 2010 والبالغ مساحتها 20441 متر مربع بمبلغ قدره 168666د. وإلزام المدعى عليه في حق وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بأن يؤدي للمدعي مبلغ الغرامة المذكور و1500د. لقاء أجرة الاختبار المعدلة وتغريمه لفائدة المدعي بأربعمائة دينار لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك أجرة محضر الاستدعاء للجلسة وقدرها 26,400د. والإذن للمدعى عليه بالتحوز بالعقار المنتزع بعد تأمين مبلغ الغرامة على ذمة المدعي بالخزينة العامة للبلاد التونسية.

وحيث استأنف المكلف العام بنزاعات الدولة الحكم المذكور ناعيا عليه هضم حقوق الدفاع ومخالفة أحكام الفصلين 4 و7 من قانون الانتزاع.

وحيث أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المبين نصه بالطالع،

فتعقبه الطاعن ناعياعليه ما يلي:

المطعن الأول:مخالفة أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع المؤرخ في 2003/04/14 الذي تم الانتزاع في إطاره:

بمقولة أنه خلافا لما ذهبت إليه محكمة القرار المنتقد فإن الخبراء لم يؤسسوا النتيجة التي توصلوا إليها على عناصر ضبط غرامة الانتزاع المنصوص عليها بالفصل 4 من قانون الانتزاع لسنة 2003 والذي يبقى ساري المفعول طبق الأحكام الانتقالية المنصوص عليها بالقانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/7/11 كما قدروا الغرامة على أساس

الأسعار المتداولة بالمنطقة حسب تصريحهم دون اعتماد مرجع دقيق وحقيقي يهم بيوعات حصلت بالجهة وتتعلق بعقارات شبيهة وإن عدم بيان عناصر التنظير المعتمدة يضفي على أعمالهم صبغة سطحية والاعتماد على معارف شخصية وليس على مراجع ثابتة وجدية واستنادا إلى أرقام واقعية مستقاة من وثائق ومصادر معتمدة قانونا مثلما ذهبت إليه المحكمة الإدارية في فقه قضائها، وأنه ولئن ثبت أن عقار النزاع كائن بمنطقة فلاحية فإن الخبراء قدروا الغرامة على أساس ثمن المتر المربع وهو ما يتجافى مع ما استقر عليه فقه القضاء في خصوص وجوب التقدير بحساب الهكتار في الأراضي الفلاحية ومن ذلك القرار التعقيبي المدني عدد 23578 الصادر في 2015/11/30 فضلا عن إغفال الخبراء لمعطى هام يتمثل في حصول الانتزاع بغاية إدماج العقار بالملك العمومي للطرقات وإنجاز طريق سريعة بما كان معه عليهم أن يراعوا في تقديرهم طبيعة العقار وموقعه ومكوناته والغرض المنتزع من أجله وقد كان على المحكمة استبعاد النتيجة المضمنة بتقريرهم لما اعتراها من ضعف ولمخالفتها أحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع.

المطعن الثاني: مخالفة الفصل 7 من قانون الانتزاع المؤرخ في 2003/04/14 الذي تم الانتزاع في إطاره:

بمقولة أنه عملا بالفقرة الثانية من الفصل 7 من قانون الانتزاع يراعى في تحديد مقدار غرامة الانتزاع عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن إنجاز الأشغال المزمع القيام بها والمصاريف التي قد تتطلبها 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 ستنتج عن الشغل العمومي المزمع إنجازه أقل من الضرر الحاصل من الانتزاع، وطالما كان الانتزاع بغاية إحداث طريق سريعة فإن من شأن ذلك أن يترتب عنه زيادة هامة في قيمة الجزء غير المنتزع والذي أصبح على حافة طريق سريعة مما يسهل الوصول إليه وهو ما لم يأخذه الخبراء بعين الاعتبار، كما أن تهيئة القطعة المنتزعة لجعلها ملائمة لإحداث طريق سريعة تتطلب مصاريف باهظة لم يأخذها الخبراء بعين الاعتبار ومن بعدهم محكمة القرار المنتقد وقد كان عليهم طرح الزيادة في القيمة الناتجة عن تنفيذ المصلحة العمومية المنتزع من أجلها القطعة

موضوع النزاع بالنسبة لبقية العقار غير المنتزع كما كان عليهم أن يعتبروا في تقديرهم للغرامة المصاريف الباهظة التي تتطلبها تهيئة تلك القطعة حتى تدمج في الطريق السريعة لاستعمالها من قبل المجموعة بما فيها المنتزع منهم أنفسهم الذين أصبح عقارهم غير المنتزع على حافة طريق سريعة ومحكمة التعقيب مستقرة في هذا الموقف (قرار عدد 23578 بتاريخ 2015/11/30).

طالبا نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعنين معا لارتباطهما واتحاد القول فيهما:

حيث عملا بأحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 1976/08/11 المتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالانتزاع للمصلحة العمومية كيفما نقحه القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 2003/04/14 فإن 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.

وحيث يعد التنظير على معنى أحكام الفصل 4 المذكور من المسائل الواقعية التي تؤسس على معطيات موضوعية يعتمدها أهل الخبرة وتراقبها المحكمة دون أن يشترط فيها شكل معين كالاستناد إلى عقود أو غيرها من الحجج وإنما يخضع الوقوف على مدى جديتها إلى اجتهاد المحكمة طالما عللت حكمها كما يجب ولم تنطو مستنداتها على ما ناقض ما احتواه الملف من مؤيدات.

وحيث ولئن تبين بالرجوع إلى تقرير الاختبار المعتمد من محكمة البداية ومن بعدها محكمة القرار المنتقد أن الخبراء المنتدبين أشاروا إلى اعتمادهم الأسعار المتداولة في تاريخ صدور أمر الانتزاع دون بيان سندهم في ذلك، فقد استكملت محكمة البداية أعمالهم بالتحرير

عليهم في خصوص المصدر الذي رجعوا إليه لتحديد تلك القيمة فبينوا أنه تم الاسترشاد من الأجوار ومن أصحاب العقارات المجاورة أمام تعذر حصولهم على كتائب وعقود تنظير مع الاستناد إلى خبرتهم في التقدير بالرجوع إلى موقع العقار والصبغة السقوية للتربة ونوعيتها واستغلاله في النشاط الفلاحي مؤكدين انعدام الفرق بين التقدير بالمتر المربع أم بالهكتار باعتبارها تعادل 6د. للمتر المربع الواحد أو 60000د. للهكتار الواحد على حد السواء.

وحيث تبعا لما تقدم وطالما أجرت محكمة البداية ومن بعدها محكمة القرار المنتقد رقابتها على أعمال أهل الخبرة طبق ما يخوله لها القانون وفي نطاق سلطتها الاجتهادية في تقدير الوقائع بصفتها محكمة موضوع ولم يقدم المعقب ما من شأنه أن يدحض ما انتهت إليه ويقيم الدليل على خلافه فقد بات أخذها بنتيجة الاختبار والتفاتها عن دفعها لمجرد مندرجا في إطار اطمئنانها لما توصل إليه الخبراء الذين اختارتهم للقيام بالمأمورية استنادا لما ارتأته فيهم من كفاءة ونزاهة وقدرة على التقدير ولو لم يكن رأيهم مؤيدا بعقود تنظير كتابية تدعمه وهو ما لا رقابة معه في ذلك من هذه المحكمة طالما كان حكمها معللا تعليلا سليما ومستندا إلى معطيات واقعية جدية من هذه الناحية.

وحيث وعلاوة على ما سبق بيانه فقد أجابت 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، مستنتجة بعد وقوفها على صحة ما جاء بالاختبار أن الانتزاع تسبب في الحط من قيمة ذلك الجزء لا الزيادة فيه بسبب الجسر المزمع إنجازه في الطريق السيارة وحرمان تلك القطعة من واجهة الطريق.

وحيث بناء على ما سلف بسطه وطالما اعتبرت محكمة القرار المنتقد أن تقرير الاختبار استوفى مقوماته الفنية ورأت فيه وفي باقي مؤيدات الدعوى ما يكفي لتكوين قناعتها بعدل القيمة المقدرة من الخبراء المنتدبين من قبلها واستيفائه لعناصر التقدير المقررة قانونا وخاصة محضر التحريرات المكتبية المجراة مع الخبراء والذي يمثل محتواه جزءا لا يتجزأ من رأيهم، فقد بات قضاؤها على نحو ما ذكر استنادا إلى عدم إثبات الطاعن للشطط المدعى به في طريقه ولم ينطو على أي خرق للقانون بما اتجه معه رفض مطلب التعقيب أصلا.

لـــــهـــــذه الأســـبـــــاب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا .

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 الورهانيوبحضور المدعي العام السيدة رجاء الخضراوي،

وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة منيرة المانعي.

وحرر في تاريخه