

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القرار ع-66038/59133-دد

تاريخه: 2019/12/06

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب عدد 2174 المقدم بتاريخ 2018/01/15 من الأستاذ ح غ. الكائن مكتبه ب...

في حق : ص ح. ، القاطن ب...

ضد : المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية محل مخابراته بمكاتبه الكائنة بنهج نيجيريا عدد 3 و5 تونس.

طعنا في القرار الإستئنافي ع- 11730 دد الصادر عن محكمة الإستئناف بقابس بتاريخ 2017/01/03 والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا ورفضهما موضوعا وإقرار الحكم الإبتدائي وإجراء العمل به وتخطية الطاعن الصادق حمدي بالمال المؤمن وحمل المصاريف القانونية عليه.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ أ ع. حسب المحضر عدد 100717 بتاريخ 2018/01/24 .

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

وحيث لم يجب المعقب ضده على مستندات التعقيب رغم بلوغها إليه بالطريقة القانونية.

فتعقبه المستأنف بواسطة نائبه الأستاذ الحسين الغنوشي وضمن تعقيبه تحت عدد 59133 والذي نعى عليه المطاعن التالية:

المطعن الأول : خرق القانون: بمقولة أن مأمورية الإختبار المسندة للخبراء نصت ثالثا على تكليفهم بتقدير القيمة الحقيقية للقطع المنتزعة في تاريخ صدور أمر الإنتزاع الموافق لـ 2010/03/15 مع الأخذ بعين الإعتبار طبيعة العقار والإستغلال الفعلي المعد له في تاريخ نشر امر الإنتزاع ومع هذا لم يأخذ الخبراء المنتدبون بذلك المعطى على إعتبار ان عقار منوبه كان يحتوي على كميات كبيرة من الرمال حرم من إستغلالها بمقتضى امر الإنتزاع وكان على الخبراء تقدير قيمتها إنسجاما مع نص المامورية وإعتبارها مجرد أرض فلاحية غير مستغلة خصوصا وانه ثبت من محضر المعاينة المجرى بواسطة عدل تنفيذ بأن منوبه كان بصدد إستغلال أرضه في إستخراج الرمال الصالحة للبناء ولا حظ وجود الآلات ضخمة بالمكان فضلا على حرمان منوبه من إستغلال جزء كبير من أرضه فقد اكد عدل التنفيذ بمناسبة تلك المعاينة حرمانه من الوصول إليه بحكم عدم وجود طريق مؤد له بعد فصلها عن بقية أرضه بسبب تركيز الطريق السيارة ولم يأخذ الخبراء بعين الإعتبار ذلك المعطى.

-المطعن الثاني :هضم حقوق الدفاع وضعف التعليل: بمقولة أن محكمة القرار المطعون فيه تبنت نتيجة الإختبار رغم وهنها ورغم تأكيد الخبراء على إحتواء أرض منوبه على الرمال الصالحة للبناء وتحججوا بعدم حيازته لترخيص قانوني في إستغلال المقطع فضلا على ان القرار المنتقد تعلل بان المستغل الفعلي هي شركة مقاطع الجنوب وليس ص ح. في الوقت الذي ثبت فيه بان ص ح. هو صاحب الشركة المذكورة ووكيلها، مضيفا ان منوبه كان طلب لدى محكمة القرار المطعون فيه التحرير على الخبراء الستة وقد إستجابت المحكمة لطلبه لكن التحريرات لم تكن في المستوى المأمول بعد ان سجل عليهم تمسكهم بنتيجة الإختبارين دون أن يبذل القاضي المقرر مجهودا في مساءلتهم عن كيفية التوصل إلى النتيجة التي ضمنوها بتقريريهما وسبب الفرق الشاسع بين قيمة التقديرات في التقريرين حتى تتضح الحقيقة. وإنتهى إلى طلب نقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

كما تعقبه المستأنف ضده المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية وضمن تعقيبه تحت عدد 66038 ونعى عليه مخالفة القانون عدد 85 لسنة

1976 المتعلق بالانتزاع من اجل المصلحة العامة كما نقح سنة 2003 قولاً بان تقدير الغرامة الغرامة كما ذهبت إليه محكمة القرار المطعون فيه يبقى مجرداً نظراً وانها لم تبين المراجع والأسس التي إعتدتها في تقديرها للغرامة والتي حدد قانون الإنتزاع الإحتكام لها عند التقدير حتى تكون حقيقية وهي خاصة البيوعات الحاصلة في تلك الفترة لعقارات مماثلة والتي تضبط الثمن المتداول بما يقيم عنصر التنظير الذي على أساسه تتحد الأسعار أو الرجوع إلى التصريحات التي يدلي بها المطالبون بالضرائب خلال الثلاث سنوات التي تسبق عملية الإنتزاع أو للتقييمات التي أصبحت نهائية بمقتضى القوانين الجبائية مضيافاً ان الإستعانة باهل الخبرة في تحديد قيمة غرامة الإنتزاع لا تعني إعتداد نتيجته بصفة آلية فهم لم يعتمدوا في تقييمهم للقطعة موضوع الإنتزاع على مختلف العناصر الواردة بالفصل 4 من قانون الإنتزاع كما لم يدلوا بحجج وعقود تؤيد النتيجة المتوصل إليها ولم يبينوا تاريخ تحديد الغرامة وأهملوا باقي عناصر التقدير الواردة بالفصل 7 من نفس القانون ، وانتهى إلى طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار المطعون فيه مع الإحالة.

المحكمة

عن المطعن الأول المثار صلب المطلب عـ59133دد والمتعلق بمخالفة القانون:

حيث يتضح بدراسة هذا المطعن أنه لايتعلق بمخالفة القانون بقدر تعلقه بمناقشة نتيجة الإختبار المنجز لدى محكمة البداية وبالتحديد مدى إلتزام الخبراء المنتدبين بنص المأمورية المسندة إليهم فيما يتعلق بتقدير القيمة الحقيقية للقطع المنتزعة بعد الأخذ بعين الإعتبار طبيعة العقار والإستغلال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الإنتزاع .

وحيث وبقطع النظر عن وجهة تقديرات الخبراء للقيمة الحقيقية للعقار المنتزع وعلى خلاف ما تمسك به المعقب فإن الخبراء المنتدبون لم يهملوا عند تحديدهم صبغته وطبيعته إحتوائه على مخزون رمال صالحة للبناء ووقوعه بمنطقة تنطوي تحت طائلة التملك لتركيز مقاطع أو توسع لمقاطع موجودة ومستغلة بل أكدوا ان العقار المنتزع يمثل إمتداداً لمقطع مستغل إلا انهم إنتهوا إلى إستخلاص ان قيمتها المضافة لإحتوائها على مخزون من الرمال لم

يكن شائعا بين عموم المالكين بالجهة وعليه فإن صبغته الفلاحية هي الأساس في تحديد الأثمان.

عن المطعن الثاني المثار صلب المطلب عـ59133دد والمتعلق بهضم حقوق الدفاع وضعف التعليل:

حيث نعى المعقب على محكمة القرار المطعون فيه ضعف التعليل عند تبنيها نتيجة الإختبار رغم تأكيد الخبراء على إحتواء أرضه رمالا صالحة للبناء.

وحيث بمراجعة أسانيد القرار المنتقد يتضح أن محكمة الموضوع عللت أسباب تبنيها لنتيجة الإختبار بصورة مستفيضة وإعتبرت "أن الخبراء المنتدون بنوا تقريرهم على معاينة شخصية مباشرة وموطنية على عين العقار المنتزع ولم يعاينوا أي إستعمال فعلي لذلك العقار كمقطع رمال أو آثار تدل على إستعماله من سابق وبتاريخ نشر أمر الإنتزاع كمقطع رمال وكان ذلك بحضور طرفي النزاع" مضيئة " ان العبرة في تقدير قيمة الأرض لا بما أعدت إليه من إستعمال وإستغلال مستقبلي إحتمالي مبرمج ومزعم إنجازه وإنما بالإستعمال الفعلي الواقعي وهو ما يجعل من رخصة الإستغلال كمقطع المحتج بها من المستأنف في كون العقار المنتزع مبرمج ومزعم إعداده مقطعا للرمال وإستغلاله كذلك بتاريخ لا حق عن الإنتزاع ولا يمكن أن تعارض تلك الرخصة ما جاء بمعاينة الخبراء من كون العقار المنتزع يمثل أرضا بيضاء غير مستغلة في الفلاحة" بما يتعين معه رد هذا الفرع من المطعن الأول المتعلق بضعف التعليل.

وحيث كان طلب المعقب من محكمة القرار المطعون فيه الإذن بالتحريير على الخبراء المنتدبين في خصوص أسباب عدم أخذهم بعين الإعتبار عند تقدير غرامة الإنتزاع الإستغلال الفعلي لذات العقار المنتزع وإستجابت المحكمة لطلبه وتبقى مسألة تقدير قيمة تلك التحرييرات من علائق المحكمة وبالتالي فإن هذا الفرع من المطعن المثار لا ينطوي على حالة من حالات هضم حقوق الدفاع.

وحيث وعلى خلاف ذلك فإن محكمة القرار المنتقد جانبت الصواب لما إعتبرت القرار المتعلق بإستغلال مقطع لإستخراج الرمال المحتج به من طرف المعقب والمؤرخ في 2008/12/24 لا يخصه ويخص شركة مقاطع الجنوب" أ ح" لثبوت صفة المستأنف ص ح. كوكيل لها وهو مايشكل هضما لحقوق الدفاع من شأنه التأثير بصفة مباشرة على ما كان تمسك

به من سبق إستغلاله للعقار المنتزع كمقطع للرمال وعلى سلامة نتيجة الإختبار سند الدعوى في ذلك الخصوص وتعين قبول هذا الفرع من المطعن الثاني.

عن المطعن المثار صلب المطلب عـ66038دد والمتعلق بمخالفة الفصلين 4و7 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المتعلق بالانتزاع من اجل المصلحة العامة كما نقح سنة 2003: حيث نعى المعقب على محكمة القرار المنتقد إعتماها على نتيجة تقرير إختبار قدر قيمة العقار المنتزع دون إعتما المعايير الواردة بالفصلين 4و7 من قانون الإنتزاع للمصلحة العمومية.

وحيث 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 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 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 يستخلص من الفصلين المذكورين أن تقدير غرامة الانتزاع يكون بحسب قيمة العقار محل التداعي مع مراعاة عناصر التقدير التالية:

-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 إعتداد عناصر واقعية مستمدة من واقع البيوعات العقارية زمن الانتزاع حتى لا يصبح التقدير مجرد تخمين ووجهة نظر خاصة.

وحيث أن معيار التنظير من شأنه أن يسهل عملية التقدير وأن يبين القيمة المالية لعقار النزاع وغاية المشرع في ذلك تنحصر في حث الخبراء على إعتداد عناصر واقعية مستمدة من واقع البيوعات العقارية زمن التقسيم حتى لا يصبح التقدير مجرد تخمين ووجهة نظر خاصة.

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

وحيث ولئن كان تقدير غرامة الانتزاع بعد الالتجاء لأهل الخبرة مسألة خاضعة لاجتهاد محكمة الموضوع إلا أن ذلك يقتضي عند المنازعة في القيمة المعتمدة بعنوان تلك الغرامة الرد عن الدفوعات المتعلقة بعناصر التنظير المحددة بالفصل 4 من قانون الانتزاع والواجب

اعتمادها للوصول إلى تحديد تلك القيمة والنظر في مدى إمكانية تطبيق أحكام الفصل 7 من نفس القانون فيما يتعلق بالزيادة في قيمة العقار المتبقي من موضوع الانتزاع بالنظر لموضوع استغلال العقار المنتزع وقد تبين أن منازعة المعقب المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة تعلقت بعدم إتباع الخبراء لقواعد التنظير السليمة بالنظر لموقع وصبغة العقار المنتزع ورغم أهمية هذه الدفوعات على وجه الفصل بالنسبة للمعقب فإن محكمة القرار المنتقد تجاهلتها ولم تناقشها ولم تبد رأيها فيها واكتفت لتبرير قضائها بسلامة أعمال الخبراء فنيا رغم أن ذلك لا يثبت بالضرورة اعتماد الخبراء لعناصر التقدير الواجب إتباعها المحددة بالفصل 4 من قانون الانتزاع بما أورث حكمها مخالفة لأحكام الفصلين 4 و7 من قانون الانتزاع للمصلحة العمومية وكانت أسانيد القرار المنتقد قاصرة الوضوح والأسباب التي تأسس عليها بما يحول دون تمكين هذه المحكمة من إجراء رقابتها على سلامة قضائها ومطابقته للقانون ويجعل الطعن فيه في محله بما يحتم نقضه.

ولهاته الأسباب

قرّرت المحكمة قبول مطلبي التّعقيب موضوع القضيتين عدد 59133 وعدد 66038 شكلا و أصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الإستئناف بقايس لإعادة النظر فيها بهيئة أخرى وإعفاء الطّاعنين من الخطيّة وإرجاع معلومها المؤمن إليهما.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 06 ديسمبر 2019 عن الدائرة المدنيّة العاشرة برئاسة السيّد سلوى النّهدي وعضوية المستشارين السيّد هاجر العياري وفاخربركات وبمحضر المدعي العام السيّد محمد الرمضاني وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة عائدة إسكندر.

وحرّر في تاريخه