

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب
القرار ع60046-دد
تاريخه: 2019/01/18

نص القرار :

الحمد لله وحده،

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب عدد 4284 المقدم من الأستاذ ف م. الكائن مكتبه ب...بتاريخ 2018/02/19.

في حق : بلدية بنزرت في شخص ممثلها القانوني مقرها بقصر بلدية بنزرت.

ضد : ورثة ع. وتدعى ق ل. وهم:

-إبنتها ي م. مقرها ب...

-إبنتها س م. مقرها ب...

-إبنتها ز م. مقرها ...

-إبنتها س م. مقرها ب...

-إبنتها م م. مقره ...ينوبه الأستاذ ح و. الكائن مكتبه ب...

-حفيدة ه ل م. مقره ...

-حفيدة ه م م. مقره ...

-حفيدة ه ل م. مقرها ...

طعنا في القرار الإستئنافي عـ 19772 دد الصادر عن محكمة الإستئناف ببزرت بتاريخ 2017/11/27 والقاضي نهائيا بقبول الإستئنافين الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم مع تعديل نصه فيما قضى به بخصوص قيمة المساحة الزائدة وذلك بالحط منها إلى مبلغ مائة وإثنان وثلاثون ألفا وتسعمائة وثلاثون دينارا (132930د000) وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن بذلك العنوان إليها وحمل المصاريف القانونية عليها ورفض الإستئناف العرضي موضوعا.

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم بواسطة عدلي التنفيذ الأستاذين أ.ك. و.ا.ص. حسب المحضرين عدد 57181 وعدد 8167 بتاريخ 2018/03/16 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 2018/04/06 من الأستاذ ح. و. نيابة عن المعقب ضده م. م. والرامية إلى طلب الحكم برفض مطلب التعقيب شكلا وعرضيا برفضه أصلا.

وحيث لم يجب بقية المعقب على مستندات التعقيب بواسطة محام رغم بلوغ الإستدعاء إليهم بالطريقة القانونية.

وبعد الإطلاع على ملحوظات الإدعاء العام لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2018/11/05 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون وإرجاع القضية إلى محكمة الإستئناف ببزرت لإعادة النظر فيها بهيئة اخرى والإذن بإرجاع المال المؤمن.

وبعد المفاوضة القانونية صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث اقتضى الفصل 195 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية ما يلي: " يجب على من يريد الطعن بالتعقيب أن يرفع طعنه في أجل لا يتجاوز العشرين يوما من تاريخ إعلامه بالحكم بصفة قانونية ما لم ينص القانون على أجل آخر ويسقط الطعن بمضي الأجل المذكور .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية الحكم عدد 23128 بتاريخ 2014/05/13 والقاضي "ابتدائيا بإلزام المدعى عليها في شخص ممثلها القانوني بان تؤدي للمدعين المبالغ المالية التالية:

أولا : مائتان وإحدى عشر ألف دينار (211000د000) لقاء قيمة المساحة الزائدة.

ثانيا: خمسمائة وسبعون دينارا (570د000) لقاء أجره الاختبار المعدلة.

ثالثا مائتان وخمسون دينارا (250د000) لقاء أتعاب تقاضي وأجور محاماة.

وحمل المصاريف القانونية على من تسلط عليه الحكم بما في ذلك أجره رقيم الاستدعاء للجلسة وقدره ثمانية وثلاثون دينارا ومليمات 150 (38د150) ورفض الدعوى فيما زاد على ذلك "

استنادا إلى تطابق الدعوى وأحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة العمرانية.

فاستأنفته المدعى عليها مركزة طعنها على عدم وجاهة تقديرات الخبراء المنتدبون لقيمة المساحة الزائدة

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها المشار إليه أعلاه. بعد أن أذنت بإعادة الاختبار وتبنيها لنتيجته.

فتعقبته المستأنفة بواسطة نائبها الأستاذ ف م. ناعية عليه مطعنا وحيدا متعلقا بخرق أحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المتعلق بالانتزاع من اجل المصلحة العمومية قولا بأنه و عوض أن تعتمد محكمة القرار المنتقد في التنظير الأسعار الجارية زمن التقسيم أو قريبا منه فقد اعتمدت الثمن الوارد بعقدين أبرم أولهما سنة 2012 و ثانيهما سنة 2013 أي بعد ثماني سنوات كاملة من تاريخ المصادقة على التقسيم وفي ذلك خرق واضح لأحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع. كما كان على محكمة القرار المنتقد أن تعتمد في تنظيرها في غياب عقود بيع متزامنة مع قرار المصادقة على التقسيم على أقرب عقود البيع تاريخا لذلك القرار وهو ما أثبتته منوبته بتقديمها لعقدي البيع المبرمين من المعقب ضدهم أنفسهم والمضامين لتقرير الاختبار الذين أذنت بهما محكمة القرار المنتقد وانتهى إلى

طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف بينزرت للنظر فيها من جديد بهيئة أخرى.

وحيث جوابا على مستندات التعقيب لاحظ نائب المعقب ضده م م. الأستاذ ح و. بداية أن الطعن مختل من الناحية الشكلية لوروده خارج الآجال القانونية من جهة ومن أخرى لعدم تبليغ مستندات التعقيب للمعقب ضدهم السادس والسابع والثامنة القاطنين بفرنسا بالطريقة الديبلوماسية تطبيقا للفصل 6 من الاتفاقية التونسية الفرنسية للتعاون القضائي .

مضيفا بصفة عرضية وفيما يتعلق بالمطعن المتعلق بمخالفة الفصل 4 من قانون الانتزاع فإن كامل القانون عدد 85 لسنة 1976 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية قد ألغي بموجب الفصل 48 من القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 2016/07/11 وتعين رفض ذلك المطعن وبصورة احتياطية لاحظ أن ما ورد بالفقرة الثانية من الفصل 67 من مجلة التهيئة العمرانية من أن تقدير التعويض يكون وفق التشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية يقصد النواحي الإجرائية لا غير دون تحديد لطريقة تقدير التعويض.

وفيما يتعلق بمنازعة قيمة العقار فإن تلك المسألة تتعلق بجدل موضوعي يهدف إلى مناقشة محكمة الموضوع في تقديرها للوقائع واستخلاص النتائج القانونية منها وبمراجعة القرار المنتقد يتضح انه استعرض كل المؤيدات والعقود المدلى بها من طرفي النزاع وتولت تحليل مضمونها والوقوف على القيمة المضمنة بها وعللت قرارها تعليلا سليما مستمدا مما له أصل ثابت من أوراق الملف وانتهى إلى طلب الحكم برفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعن الوحيد المتعلق بخرق أحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية:

حيث نعت المعقبة على محكمة القرار المنتقد اعتمادها على تقرير اختبار تأسس عند تحديد قيمة المساحة الزائدة على التنظير بعقدين مبرمين خلال سنتي 2012 و2013 أي بعد ثماني

سنوات كاملة من تاريخ المصادقة على التقسيم عوض الاعتماد في التنظير الأسعار الجارية زمن التقسيم أو قريبا منه وفي ذلك خرق واضح لأحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع.

وحيث تأسست الدعوى على أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة العمرانية.

وحيث اقتضت أحكام ذلك الفصل ما يلي: "تدمج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية بمجرد المصادقة على التقسيم في الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعات العمومية المحلية ولا يترتب عن ذلك مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد على ربع مساحة التقسيم وعلى أساس معدل أثمان الأراضي المدمجة.

ويتم تقدير الغرامة في حالة عدم الاتفاق عليها بالمرضاة من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية...".

وحيث تم تقسيم الرسم العقاري ع...دد المسمى " ز 1." بموجب قرار بلدي بتاريخ 19/07/1997 وتمت المصادقة على ذلك التقسيم بتاريخ 12/05/2005 وطالما كان القيام بالدعوى في 23/12/2011 فإن القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية يكون هو المنطبق على وقائع قضية الحال.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 4 من ذلك القانون 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 أن معيار التنظير من شأنه أن يسهل عملية التقدير وأن يبين القيمة المالية لعقار النزاع وغاية المشرع في ذلك تنحصر في حث الخبراء على إعتداع عناصر واقعية مستمدة من واقع البيوعات العقارية زمن التقسيم حتى لا يصبح التقدير مجرد تخمين ووجهة نظر خاصة.

وحيث بمراجعة تقرير الاختبار سند القرار المطعون فيه يتضح أن الخبراء المنتدبون اعتمدوا عند إعمالهم معيار التنظير على عقود شراء مبرمة بعد سنوات من تاريخ المصادقة على التقسيم وتجاهلوا عقود شراء كانت أدلت بها المعقبة الآن مبرمة في تواريخ قريبة من تاريخ المصادقة على التقسيم ومن شأن ذلك التأثير على حقيقة قيمة عقار النزاع وفق المعايير الواردة بالفصل 4 من قانون الانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

وحيث ولئن كان تبني محكمة موضوع النتيجة التي انتهى إليها الاختبار مسألة تقديرية من مشمولات اختصاصها فإن ذلك متوقف على ضرورة تأسيس الاختبار على معطيات قانونية سليمة خصوصا إذا تعلق الأمر بتطبيق معايير ومقاييس دقيقة واردة بقانون له صلة بالنظام العام كقانون الانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

وحيث وطالما تأسس القرار المنتقد على تقرير اختبار تضمن خرقا لأحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية فإنه يتعين قبول هذا المطعن ونقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية على محكمة الاستئناف بينزرت لإعادة النظر فيه بهيئة أخرى.

ولهاته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض القرار المطعون فيه وإحالة ملف القضية على محكمة الإستئناف بينزرت لإعادة النظر فيه بهيئة أخرى وإعفاء الطاعة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم 18 جانفي 2019 عن الدائرة المدنية العاشرة برئاسة السيدة سلوى النهدي وعضوية المستشارين السيدين هاجر العياري وفاخر بركات وبمحضر المدعي العام السيدة رجاء الخضراوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة كريمة الغزواني.