

ش/ف

الجمهورية التونسية
وزارة العدل
محكمة التعقيب

الحمد لله

*ع2017.54153 عدد القضية

تاريخه: 2018/10/17

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم بتاريخ
2017/8/4 من طرف المكلف العام بنزاعات الدولة
في حق : وزارة "أ.د.ش.ع" المعين محل مخابراته
بمكاتبه الكائنة *** تونس.

ضد : "ب.ب" القاطن بنهج *** مساكن والمعين
محل مخابراته بمكتب الأستاذ "ص.ج" الكائن بشارع ***
سوسة

ينوبه الأستاذ "ص.ج" المحامي لدى التعقيب

طعنا في الحكم الاستئنافي الصادر عن محكمة
الاستئناف بسوسة تحت عدد 57915 بتاريخ 2017/5/10
والمعلم به بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ "ح" و"ه" حسب
محضره عدد 14580 بتاريخ 2017/7/21 والقاضي نهائيا
بقبول الاستئناف الاصيلي والعرضي شكلا ورفضهما
موضوعا وإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وحمل
المصاريف القانونية على الطاعن بما في ذلك أجره
الاختبار المجرى بهذا الطور والمقدرة بالف وخمسين دينارا
(1050د).

وبعد الاطلاع على مذكرة مستندات الطعن
وبعد الاطلاع على جميع الوثائق التي أوجب الفصل 185 م
م م ت.

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية
الكتابية والاستماع الى شرح ممثلها بالجلسة .

وبعد الاطلاع على الحكم المنتقد وعلى كافة اوراق
القضية

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث خلافا لما دفع به نائب المعقب ضده فان
المشروع لم يوجب الفصل 185 من م م م م ت على الطاعن
وابلاغ خصومه نسخة من عريضة الطعن وبالتالي فإن
الدفع في غير محله واتجه بذلك عدم اعتماده بما يكون معه
مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية
لذلك فهو حري بالقبول شكلا .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردها الحكم المنتقد
والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الأصل المعقب
ضده الآن لدى محكمة الدرجة الاولى عارضا أنه على ملكه
العقار موضوع الرسم العقاري عدد 63965 الكائن
بالنحاجرة من معتمدية مساكن والبالغ مساحته 86ص
و89 آر والمقسمة الى 8986 جزء واعتبار صدور أمر
انتزاع عدد 2201 لسنة 2000 وصدور حكم تحويز
استعجالي بتاريخ 2000/12/12 وذلك بعد تأمين مبلغ مالي
قدره 5961.000 دينار وباعتبار أن المبلغ المعروض عليه
لا يتلاءم والقيمة الحقيقية للعقار وبذلك طلب تكليف ثلاث
خبراء مختصين في القيس لتحديد القيمة الحقيقية للعقار
المنتزع والقضاء وفق طلباته على ضوء ذلك.

وبعد استيفاء الاجراءات القانونية أصدرت محكمة
البداية حكمها عدد 53797 بتاريخ 2014/2/10 يقضي
إبتدائيا بالزام المدعى عليه بأن يؤدي للمدعي
125.840.000 دينار لقاء غرامة الانتزاع
و800.000 دينار لقاء أجره الاختبار وتغريمه لفائدته بمائتي

دينار (200د) لقاء أجره المحاماة وأتعاب التقاضي وحمل
المصاريف القانونية عليه .

فاستأنفه المحكوم ضده وأصدرت محكمة الدرجة
الثانية حكمها عدد 57915 بتاريخ 2017/5/10 المبين
نصه بالطالع

فتعقبه الطاعن ناعيا عليه ما يلي :

أولا : ضعف التعليل وخرق أحكام الفصل الرابع من
قانون الانتزاع :

بمقولة أن الاختبار جاء ضعيفا مخالفا للقانون إذ أن
الخبراء لم يقدموا ما يفيد أنهم استرشدوا للوقوف على
طبيعة العقار بتاريخ الانتزاع أو بحثوا لدى مصالح القباضة
حول الاسعار المتداولة في ذلك التاريخ العقارات المماثلة
لعقار التداعي كما أنهم أصروا على التنظير بالعقارات
المجاورة التي اصبحت مقاسم بناء عصري بها كامل
التجهيزات دون بيان طبيعتها زمن الانتزاع اضافة لم يأخذ
الخبراء بعين الاعتبار ما ورد بالمأمورية من طلب تقدير
النقص الحاصل في قيمة العقار غير المنتزع وإنما تم
تجاوزه لتقدير قيمة الجمالية باعتباره أصبح غير قابل
للاستغلال دون بيان ذلك فنيا ذلك أنه بالاطلاع على المثال
المصاحب لتقرير الاختبار تبين أن القطعتين عدد 5 التي
تمسح 818 م م والقطعة عدد 4 التي تمسح 372 م م قابلتين
للاستغلال بشكل منفرد ويستنتج من ذلك أن الاختبار جاء
مخالفا لجميع المعايير التي اكد عليها فقه القضاء في العديد
من القرارات منها القرار عدد 79968 المؤرخ في
2014/3/13 رهن معايير قانونية وينتج عن مخالفتها أو
عدم الاشارة إليها في تقرير الاختبار قصورا في التقدير
ومخالفة للقانون.

ثانيا : خرق أحكام الفصلين 3 و7 من قانون الانتزاع

:

بمقولة أن ما جاء بتقرير الاختبار بخصوص الاجزاء المتبقية من العقار المقدرة بـ1204 م م التي اعتبروا أنها فقدت قيمتها الاقتصادية باعتبار أنها لم تعد تمثل مكسبا صالحا للاستغلال وأكد رأيه يتجه ادماجها بالملك العمومي للسكك الحديدية فيه مخالفة لاحكام الفقرة الاولى من الفصل 7 التي حصرت الغرامة في النقص الحاصل في القيمة ولم تذكر امكانية اجبار الادارة على شراء الجزء المتبقي وأن احكام الادارة على شراء الجزء المتبقي وأن الزام الفصل 3 من قانون الانتزاع توجب على المنتزع منه تقديم مطلب كتابي للادارة من أجل أقصاه ستون يوما لشراء العقار بأكمله وهو ما لم يقيم به المدعى مما يجعل معه في المطالبة بقيمة الاجزاء المتبقية قد سقط وهو ما يجعل التعليل الذي انهجته محكمة القرار المنتقد مخالفا لاحكام الفصل 7 آنف الذكر الذي تجاوزت منطوقه وقضت بالتعويض الكامل عن الاجزاء مقابل تملك الدولة بها دون تعليل وهو ما يجعل قرارها خارقا للقانون ذلك انه يستنتج من الفصل الثالث المشار اليه ان طلب اقتناء العقار ليس أليا وانما يبني على الشروط السالف ذكرها وهو ما لم تتوفر في قضية الحال وطلب المعقب على أساس ذلك نقض الحكم المطعون فيه مع الاحالة .

وحيث أجاب نائب المعقب ضده على ما جاء بمستندات التعقيب ملاحظا من حيث الشكل أن المعقب قام بتبليغ المعقب بمستندات التعقيب دون عريضة الطعن واتجه لذلك رفض المطلب شكلا ولاحظ من حيث الاصل بأن المطاعن التي أثارها الطاعن يتمحور كلها حول مناقشة الوقائع وتقرير الاختبار لا مناقشة القانون وهو ما يتجه رد المطاعن وعدم الاستجابة لها وان تبين محكمة الاصل للاعمال الفنية المجراة وتعليلها حكمها كان قانونيا وبالتالي محكمة التعقيب لا تراقب اجتهاد محكمة الاصل وأن القول

بكون الاعمال الفنية المجراة فيها خرق للمعايير المنصوص عليها بقانون لانتزاع به تعسف كبير خاصة وان المعقب يعتمد تحريف الوقائع والمعطيات المادية والواقعية التي اعتمدها الخبراء وأن المحكمة تثبت من أعمال الخبراء من خلال التحرير عليهم والتمحيص في النتيجة المتوصل إليها وأن جميع القرائن الفعلية القانونية قد توفرت لثبوت اعتماد جميع المعايير القانونية من قبل الخبراء وحسن تنفيذهم المأمورية وحسن تطبيقهم القانون وأن جميع المطاعن المثارة لا ترتقي الى الجدية والجدوى وطلب على أساس ذلك رفض مطلب التعقيب أصلا إن تم قبوله شكلا.

المحكمة

عن المطعنين معا لاتحاد القول فيهما :

حيث لا جدال وأن من أوكد واجبات محكمة الموضوع مراقبة أعمال الخبير وتوجيهه حتى يأتي بها على وجهها تحقيقا للغاية المرجوة وعدم الاكتفاء بقبولها على ما هي عليه من هنات وإخلالات سيما وأن رأي الخبير لا يقيدها .

وحيث ثبت أن المعقب كان تمسك لدى محكمة الحكم المنتقد بمخالفة الخبراء في تقديرهم لقيمة غرامة الانتزاع عناصر التنظير المنصوص عليها بالفصل الرابع من قانون الانتزاع كمخالفتهم لاحكام الفصلين 3 و 7 في خصوص تقدير قيمة الاجزاء المتبقية من العقار المنتزع .

وحيث أنه وطبقا لاحكام الفصول 4 و 5 و 7 من قانون الانتزاع يخضع تقدير غرامة الانتزاع لمعايير حددتها الفصول المذكورة وهي جوهرية في البعض منها وفي صورة تعيينها يصبح الاختبار معيبا ومن أهمها معيار طبيعة العقار والاستعمال الفعلي المعدله وكذلك القيمة المصرح بها عند آخر نقل للملكية .

وحيث يتضح بالاطلاع على تقرير الاختبار المعتمد من طرف محكمة الحكم المنتقد وبخصوص عنصر التنظير أن الخبراء المنتدبين اقتصروا على القول أنهم بحثوا على الاسعار المتداولة بالجهة دون تدعيم رأيهم بعقود بيع ثابتة المصدر لعقارات مماثلة لعقار النزاع من حيث طبيعتها والاستعمال الفعلي المعدة له حتى يتمكن التحقق من الاسعار المتداولة بالجهة وهو ما يورث تقرير الاختبار قصورا ومخالفة للقانون.

وحيث ثبت كذلك أن تقدير الخبراء المنتدبين لقيمة الاجزاء المتبقية من العقار المنتزع جاءت مخالفة لاحكام الفصل 7 من قانون الانتزاع التي حصرت الغرامة في خصوص الاجزاء في النقص الحاصل في القيمة وتنص الفقرة الاولى منه على أن تلك القيمة يجب أن تضبط بصفة خاصة وأن تكون معللة في حين أنه تبين من الاختبار أن الخبراء اعتمدوا من تقديرهم للاجزاء المتبقية ونفس قيمة المتر المربع الواحد المعتمدة بالنسبة للاجزاء المنتزعة استنادا الى أن تلك الاجزاء أصبحت غير صالحة للاستغلال وذلك دون ابراز ذلك بطريقة فنية وهو ما يجعل أعمالهم معيبة ومخالفة للقانون .

وحيث وترتبيا عليه فإن محكمة الحكم المنتقد باعتمادها تقرير الاختبار دون مراقبة وتقويم ما شابه من هنات واخلالات تكون قد أورثت حكمها ضعف في التعليل وخرق للقانون يستوجبان نقضه .

لذا ولهذه الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف بسوسة لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم
2018/10/17 عن الدائرة المدنية الثالثة المتألفة من رئيسها
السيدة نعيمة رحيم وعضوية المستشارتين السيدتين مفيدة
الطلحاوي وبسمة العبساوي وبحضور المدعي العام السيد
السيد لطفي البدوي وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة سنية
عبداوي .

وحرر في تاريخه