

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية ع 50283 دد:

تاريخ القرار 2018/3/13

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2017/5/2 من ممثل المكلف العام
بنزاعات الدولة في حق وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التجهيز والاسكان
مقره بشارع خير الدين باشا عدد 37 تونس .

- ضد :

"ص.ب.م.ش" مقره المختار بمكتب نائبته الاستاذة "أ.ب.ف" الكائن ب ****

صفاقس .

طعنا في القرار الاستئنافي الصادر عن محكمة الاستئناف بتونس تحت عدد 62177

بتاريخ 2017/5/2 .

والقاضي : "نهائيا بقبول الاستئناف الاصيل والعرضي شكلا وفي الاصل باقرار

الحكم الابتدائي واجراء العمل به وتخطية المستأنف بالمال المؤمن وحمل المصاريف

القانونية عليه وتغريمه للمستأنف ضده ب 600 د لقاء اتعاب تقاضي واجرة محاماة ."

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل التنفيذ

الاستاذ "ع.م" حسب محضره عدد 11862 بتاريخ 2017/5/15 وعلى نسخة القرار

المطعون فيه .

وعلى جميع الاجراءات والوثائق المودعة بكتابة المحكمة في 2017/5/17 حسب

مقتضيات الفصل 185 من م م م ت .

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد على مستندات التعقيب المحررة بواسطة الاستاذة "أ.ب.ف" في حق المعقب ضده .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة في 2017/1/22 والرامية الى الرفض اصلا .

وبعد الاطلاع على اوراق القضية وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع اوضاعه وصيغته القانونية طبق احكام الفصل 175 من م م م ت وما بعده مما يتجه معه قبوله من هذه الناحية .

من حيث الاصل :

حيث تفيد وقائع القضية كيفما اوردها القرار المنتقد والاوراق التي انبنى عليها قيام المدعي في الاصل المعقب ضده الان لدى المحكمة الابتدائية بصفاقس عارضا انه على ملكه جميع قطعة الارض الكائنة ب **** صفاقس مساحتها 13557 م م مشجرة باللوز والكرم والعنب والزيتون تشتمل على فيلا وفسقية وجابية وانه تم بموجب امر الانتزاع عدد 1900 المؤرخ في 2010/7/26 انتزاع جزء هام منها مساحته حوالي 8391 م م وقد اقترحت الادارة غرامة انتزاع دون القيمة الحقيقية للعقار وانه تم تكليف الخبراء "م.ب.س" و"س.د" و"م.غ" بموجب اذن على عريضة بتقدير قيمة العقار المنتزع ارضا واحداثات وقد قدرا قيمته ب 53585.000 د وطلب الزام المطلوب بصفته بان يؤدي له قيمة العقار حسب تقديرات الخبراء المنتدبين مع اجرة الاختبار والفسحة دينار اتعاب تقاضي واجرة محاماة .

وحيث وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 5987 بتاريخ 2011/1/4 بالزام المدعى عليه بان يؤدي للمدعي 53585.000 د بعنوان غرامة الانتزاع لفائدة المصلحة العامة و1200 د لقاء اجرة الاختبار و 300 د لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه والاذن للمطلوب بالتحوز بالعقار المنتزع بعد تامين الغرامة المحكوم بها بالخزينة العامة.

فاستأنفه المدعى عليه ناعيا عليه مخالفة الفصول 4 و 5 و 7 من قانون الانتزاع للمصلحة العامة طالبا النقض والحكم طبق عرض الادارة واصدرت محكمة الاستئناف حكما السالف تضمين نصه فتعقبه المستأنف واصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 81653 بتاريخ 22 افريل 2014 بالنقض مع الاحالة استنادا الى ان اعمال الخبرة لم تراعى معايير التقدير الواردة بالفصول 4 و 5 و 7 من قانون الانتزاع بخصوص تقدير قيمة العقار المنتزع .

وبموجب مطلب اعادة النشر المقدم من قبل نائب المستأنف ضده اعيد نشر القضية وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت المحكمة قرارها السالف تضمين نصه فتعقبه المستأنف توصلا الى نقضه ناعيا عليه ما يلي :

بمقولة ان محكمة القرار المنتقد اعتمدت تقرير الاختبار والحال انه لم يحترم عناصر التقدير المنصوص عليها قانونا من ذلك مراعاة موقع وطبيعة العقار وكذلك التنظير باثمان العقارات المجاورة اضافة للزيادة المحتملة في بقية العقار اذ ان الخبراء المنتدبين انتقلوا مباشرة بعد وصف العقار الى تقدير قيمته دون توضيح التمشي المتبع ودون ادنى تبرير للقيمة المقترحة او الادلاء باي مؤيد يمكن الاستئناس به ذلك ان تقدير قيمة العقارات لا يخضع الى محض اجتهاد الخبراء وانما هو مرتبط بشروط نص عليها القانون وخصوصا عنصر التنظير بقيمة العقارات المجاورة والاثمان المتداولة بتاريخ الانتزاع وقد ادلى المعقب لمحكمة القرار المنتقد بعقدي بيع لعقارات مجاورة تجاهلتها المحكمة ولم تعرها أي اهتمام وطلب النقض مع الاحالة .

وحيث جاء في رد الاستاذة "آ.ب.ف" عن مستندات التعقيب في حق المستأنف ضده ان مطاعن المعقب غير سديدة بالنظر الى ان محكمة القرار المنتقد كلفت الخبراء المنتدبين باجراء اختبار تكميلي يراعون فيه طبيعة العقار والتنظير بينه وبين قيمة عقارات مجاورة له ومراعاة الزيادة في القيمة بالنسبة للجزء غير المنتزع وقد نفذوا المأمورية التكميلية طبق نصها والحكم المطعون فيه لما اعتمد عملهم تلك كان في طريقه ومتماشيا واحكام الفصول 4 و 5 و 7 من قانون الانتزاع وطلبت رفض التعقيب اصلا .

المحكمة

عن المطعن الوحيد :

حيث تمسك الطاعن بخرق محكمة الحكم المطعون فيه لاحكام الفصلين 4 و7 من القانون المتعلق بالانتزاع من اجل المصلحة العامة والمتعلقة بمعايير تقدير غرامة الانتزاع .

وحيث اقتضى الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية كما تم تنقيحه بموجب القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 افريل 2003 ما يلي : "تحدد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر امر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والاسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة الى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها .

ولا يمكن أن تتجاوز تلك القيمة في جميع الصور القيمة المقدرة للعقار في تاريخ آخر نقل لملكيته سواء بعوض او بدونه والمبينة بالعقود المبرمة او التصريحات المدلى بها بهذه المناسبة وذلك اذا مضت على نقل تلك الملكية مدة لا تقل عن ثلاثة اعوام من تاريخ نشر امر الانتزاع. غير أنه يجب ان يضاف الى تلك القيمة ما يلي :

1) مصاريف اكتساب العقار بعد الادلاء بما يثبتها قانونا وذلك الى حد 25٪. من قيمة العقار .

2) زيادة سنوية في القيمة مساوية لنسبة الاسقاط المقرر من البنك المركزي التونسي .

3) وعند الاقتضاء القيمة الذاتية المعتبرة في تاريخ صدور امر الانتزاع للبناءات و الغروس والمصاريف الاخرى التي صرفت على العقار خلال المدة الواقعة بين نقل الملكية وبين الانتزاع .

ولا يراعى في جميع الحالات ارتفاع الاسعار لسبب الاحتكار ولو أثبتته عقود بيع والذي قد يكون ناتجا عن اعلان الاشغال المبررة للانتزاع او انجازها جزئيا او عن تغيير جوهرى في استعمال العقارات المنتزعة وذلك طبقا للفقرة الرابعة من الفصل الاول من هذا القانون .

ولا تعطى أية غرامة للمستحقين الذين يدخلون بقصد الاحتكار الموما اليه تغييرات على حالة الاماكن او يبرمون في شأنها عقودا ."

وحيث اقتضى الفصل 7 من قانون الانتزاع انه : "في صورة الانتزاع الجزئي فان الغرامة الناشئة عن النقص الحاصل في قيمة ما تبقى من العقار يجب أن تضبط بصفة خاصة وان تكون معللة .

وعلاوة على ذلك فان تحديد مقدار غرامة الانتزاع يراعى فيه عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن انجاز الاشغال المزمع القيام بها وكذلك عن المصاريف التي قد تتطلبها الاشغال الواجب القيام بها من طرف المنتزع لجعل العقار مستوفيا للقوا عد الصحية وكل من هذين العنصرين يحدد بمبلغ يخصم من قيمة العقار ولا تدفع الغرامة الا اذا كانت الزيادة في القيمة الناتجة أو التي ستنتج عن الشغل العمومي المزمع انجازه أقل من الضرر الحاصل من الانتزاع ."

وحيث يؤخذ من خلال احكام الفصول 4 و7 من قانون الانتزاع للمصلحة العامة السابق ذكرها أن تقدير الخبير المنتدب للقيمة المقترحة للعقار المنتزع يخضع الى معايير حددتها تلك الفصول وهي الاتي ذكرها:

- معيار طبيعة العقار و الاستعمال الفعلي المعد له ويقتضي هذا المعيار التمييز بين العقارات الفلاحية والعقارات المعدة للبناء أو السكنى والعقارات التي اكتسحها العمل أن (وهي عقارات فلاحية أحاط بها العمران والمرافق العمومية من ماء صالح للشرب او انارة عمومية او خطوط الهاتف او شبكات التطهير) و العقارات المعدة للصناعة أو التجارية او الحرفة اذ تختلف قيمة كل عقار باختلاف طبيعته.

– معيار التنظير وهو معيار مشروط بالاطار الزمني (أي الاسعار الجاري بها العمل في تاريخ الانتزاع) وبالاطار المكاني (العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها) .

وحيث واعمالا لهذه المعايير على تقرير الاختبار الاصلي المنجز في الطور الابتدائي وتقرير الاختبار التكميلي الماذون به من محكمة القرار المنتقد يتضح بصفة جلية ان الخبراء تعرضوا تفعيللا للفصل 7 السالف تامين احكامه الى انه لم ينتج عن الانتزاع أي زيادة في قيمة الجزء المتبقي من العقار وعللوا موقفهم تعليلا سليما مستساغا استنادا الى ان وجوده بمحاذاة طريق سيارة يجعل امكانية الولوج اليه صعبة ومرتبطة بوجود محولات بالقرب منه كما تفرض على المعقب ضده احترام مسافات تراجع هامة عن الطريق تماهيا مع قرارات التصنيف المتعلقة بالطرقات السيارة بما يكون معه المطعن في جزئه المتعلق بعدم مراعاة الخبراء المنتدبين لمقتضيات الفصل 7 في اعمالهم غير سديد وتعين رده .

وحيث وبخصوص مراعاة عناصر التقدير المنصوص عليها بالفصل 4 المشار اليه اعلاه فقد ثبت رجوعا الى تقرير الاختبار المظروفين بالملف ان الخبراء المنتدبين لم يفعلا معيار التنظير بقيمة عقارات كائنة بنفس المنطقة ولم يستندوا في ذلك الى عقود بيع موضوعها عقارات مجاورة وفي مقابل ذلك ادلى المعقب بعقود احالة رضائية تتعلق بعقارات تم انتزاعها بموجب نفس امر الانتزاع وكائنة بمناطق مجاورة لمحل النزاع وطلب اعتمادها كعقارات تنظير الا ان المحكمة اعرضت عن التعرض لها ولم تبين موقفها منها او تعلق اسباب عدم اعتبارها .

وحيث أن اعتماد محكمة القرار المنتقد نتيجة تقرير الاختبار التكميلي رغم عدم اعتماده للمعايير الواردة بالفصل 4 السالف الاشارة اليه لتقدير غرامة الانتزاع رغم منازعة المعقب في عدم توفر المعايير القانونية المستوجبة صلب تقرير الاختبار دون تعليل موقفها تعليلا سليما مستساغا مؤسسا على عناصر قانونية مقبولة أورث حكمها المطعون فيه خرقا للقانون وهضما لحقوق الدفاع وضعفا في التعليل يتعين معه نقضه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بصفاقس لاعادة النظر فيه بهيئة مغايرة .

ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا واصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بصفاقس لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة اخرى .

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الثلاثاء 2018/3/13 عن الدائرة المدنية الثانية برئاسة السيد كمال مصطفى العلاني وعضوية المستشارين السيدة ماجدة الرياحي والسيدة سامية القطاري وبمحضر المدعي العمومي السيد لطفي الواقع وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة امال بن نصر .

- وحرر في تاريخه -