

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

\*ع-39125.2016دد القضية

تاريخه: 2017/04/12

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي :

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المرفوع في 03 جوان 2016 من  
المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية .

ضدّ:

(1) "ح.ش".

(2) "ص.ش".

(3) "ر.ش".

(4) "م.ش".

(5) "ج.ش".

محاميهم الأستاذ "م.م" .

طعنا في الحكم الاستئنافي المدني الصادر عن محكمة الاستئناف  
بالمستير بتاريخ 02 نوفمبر 2015 تحت عدد 41024 والقاضي نهائيا بقبول  
الاستئناف شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي وإجراء العمل به وحمل  
المصاريف القانونية على المستأنف .

وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده بواسطة عدل  
التنفيذ بتونس الاستاذة "ع.ج" حسب رقيمها عدد 657 المؤرخ في 16 جوان  
2016 وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وبقية الوثائق المقدمة في 23 جوان  
2016 .

وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية المحررة ي 25 ديسمبر  
2016 والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا والحجز .

وبعد المفاوضة القانونية بحجرة الشورى صرح بما يلي :

## من جهة الشكل :

حيث استوفى مطلب التعقيب جميع الشروط والصيغ القانونية طبق الفصل 175 وما بعده من م م م م ت مما يتعين التصريح بقبوله شكلا.

## من جهة الأصل :

حيث تفيد وقائع القضية كما أوردها الحكم المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية (المعقب راهنا) بتاريخ 11 ماي 2009 عارضا انه بمقتضى امر الانتزاع عدد 3246 لسنة 2008 المؤرخ في 1006 2008 انتزعت من أجل المصلحة العمومية لفائدة الدولة قصد بناء مدركة الساحل (قسط ولاية المنستير ) القطعة عدد 371 الموافقة للقطعة 1 بمثال الرسم العقاري عدد 30613 المنستير وتم نشر أمر الانتزاع بالرائد الرسمي عدد 84 المؤرخ في 2008/10/17 وقدرت الإدارة القيمة الجمالية للقطعة المنتزعة بأربعة آلاف وسبعمائة وستة عشر ديناراً (4716.000د) وتم إعلام المطلوبين في الأصل المعقب ضدهم راهنا بانتزاع القطعة وبذل الغرامة وفقاً للفصلين 13 (جديد) و14 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 1976/08/11 والمتمم والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 2003/4/14 واقتضى الفصل 29 جديد من قانون الانتزاع ان الغرامة تضبط بواسطة المحكمة اذا لم تتوصل لجنة الاستقصاء والمصالحة الى إيجاد اتفاق في الغرض بين المنتزع والمنتزع منهم او حصل نزاع يمس بأصل الحق او بصفة الطالبين واقتضت احكام الفقرة 1 من الفصل 30 (جديد) من قانون الانتزاع ان المحكمة الابتدائية التي توجد بدائرتها العقارات المنتزعة تختص بالنظر ابتدائياً في الدعاوي المذكورة وورد بالفقرة 2 من ذات الفصل ان المحكمة تصدر في بحر الثلاثة أشهر الموالية لتاريخ أول جلسة تعين لها القضية حكماً يقضي ضبط غرامة الانتزاع والاذن للمنتزع بالتحوز بالعقار المنتزع ولذلك فإن المقرر يطلب الحكم بتقدير غرامة الانتزاع

للقطعة المذكورة بمبلغ جملي قدره 4716.000د والإذن له بالتحوز بالعقار المنتزع .

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة البداية حكمها عدد 97086 بتاريخ 2010/1/27 القاضي " ابتدائيا بتحويل المدعي بصفته بالعقار المنتزع المشخص بتقرير الخبراء السادة "ج.ح" ، "ز.ج" و "ك.ب" والمؤرخ في 3 نوفمبر 2009 بعد تأمين مبلغ التعويض بعنوان قيمة العقار المنتزع بالخبزينة العامة للبلاد التونسية وقدرها سبعون الفا وسبعمئة وأربعون دينار (70.740.000د) لفائدة المدعى عليهم والإذن لهم بسحب المبلغ المؤمن طبق القانون كتغريم المدعي بصفته لفائدة المدعى عليهم بثلاثمئة دينار (300.000د) لقاء أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وحمل المصاريف القانونية عليه بما في ذلك اجرة اختبار معدلة وقدرها أربعمئة وعشرون دينارا (420.000د) وذلك بناء على تقرير الخبراء المنتدبين .

فاستأنفه المكلف العام بنزاعات الدولة طالبا نقضه في خصوص غرامة الحرمان والقضاء من جديد في حدود عرض الإدارة واحتياطيا إعادة الاختبار بواسطة خبراء آخرين.

فقضت محكمة الدرجة الثانية بقرارها عدد 33685 الصادر في 24 مارس 2011 "نهائيا بقبول الاستئناف الأصلي والعرضي شكلا وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي واجراء العمل به وحمل المصاريف القانونية على المستأنف ورفض الاستئناف العرضي موضوعا " .

وذلك بناء على ان محكمة البداية لما اعتمدت تقرير الاختبار وقضت وفقا لنتيجته كان قضاؤها سليما وفي طريقه واقعا وقانونا .

فتعقبه المكلف العام بنزاعات الدولة فقضت محكمة التعقيب تحت عدد 71058 بتاريخ 2012/12/16 بقبول مطلب التعقيب شكلا وفي الاصل بنقض الحكم المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف بالمنستير لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى وذلك بناء على خلو تقرير الاختبار المعتمد من

ذكر أي عنصر تنظير بالاسعار الجارية عملا بالفصل 4 من قانون الانتزاع كخلوه من توضيح الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لبقية العقار غير المنتزع عملا بالفصل 7 من قانون الانتزاع ، ما جعل اعتماد الاختبار مخالف للقانون المذكور .

وبإعادة نشر القضية أصدرت محكمة الإحالة حكمها عدد 41024 بتاريخ 02 نوفمبر 2015 ، فتعقبه الطاعن طالبا نقضه مع الإحالة ناسبا له المطاعن التالية :

### 1) مخالفة احكام الفصل 4 من قانون الانتزاع والفصلين 123 و191

من م م م ت :

قولا انه بالرغم من كون محكمة الإحالة أذنت بإعادة إجراء الاختبار لتلافي المآخذ التي شابته ، فقد تبنت نتيجة الاختبار الثاني التي جاءت مطابقة بحذافيرها للاختبار المجرى بالطور الأول بما في ذلك قيمة غرامة الانتزاع دون زيادة او نقصان ودون الاحتكام الى عقود التنظير بها حال ان محكمة التعقيب في قرارها عدد 71058 قضت بالنقض والإحالة بناء على كون تقرير الاختبار كان خارقا لأحكام الفصل 4 من قانون الانتزاع والفصل 191 من م م م ت يوجب على محكمة الإحالة تطبيق رأي محكمة التعقيب في خصوص ما تسلط عليه النقض إذ أن محكمة الإحالة اعتمدت على مجرد أقوال الخبراء وتحقيقاتهم الخاصة ، رغم ان معايير التنظير يعد عنصرا هاما في عملية التقدير بما انه يمكن من معرفة قيمة العقار المنتزع الحقيقية بالمقارنة مع قيمة العقارات المجاورة والمتشابهة له حين لا يكون عمل الخبير مجرد تخمين وقد درج فقه القضاء في هذه المادة على اعتبار ان عدم استناد الخبراء الى ان عنصر أن عناصر التنظير يجعل من عملهم منقوصا (قرار تعقيبي عدد 779 في 15 مارس 1993 قرار تعقيبي عدد 71052 في 2012/11/16 – ومن جهة أخرى فان توجه محكمة القرار المنتقد ينطوي على تحريف للوقائع وخرق للقانون اذ بالرغم من التأكيد على الصبغة الفلاحية للعقار فقد تم تقدير قيمته بحساب المتر

المربع وكأنه ذو صبغة سكنية والحال ان العقارات الفلاحية تقدر بالهكتار كما انها لم تقيم اعمال الخبراء ولم تراقب التقديرات الواردة بتقريرهم واكتفت بتبيين ما ورد بالاختبار (وهو ما أكدته محكمة التعقب في قرارها عدد 75399 في 2013/6/17 لكن محكمة القرار المنتقد تبنت التقديرات الواردة بالاختبار دون تعليل قانوني مستساغ وهو ما يكون هضما لحق الدفاع على معنى الفصل 123 من م م ت اذ ان القرار موضوعه الطعن لم يتضمن أي تعليل بل اكتفى بتبني نتيجة الاختبار لا غير .

## (2) خرق احكام الفصل 7 من قانون الانتزاع وهضم حقوق الدفاع :

قولاً بأن الطاعن كان تمسك بمخالفة الفصل 7 من قانون الانتزاع لكون عقار النزاع وان كان واقعا على حافة طريق فإنها لا تعدو ان تكون سوى طريق فلاحية غير معبدة وان إقامة طريق سيارة بمواصفات عالية تضيي وجوبا على العقار قيمة زائدة من الواجب تقديرها وأخذها بعين الاعتبار في احتساب غرامة الانتزاع – ورغم ان ذلك الدفع جوهري فقد ترى لمحكمة القرار المنتقد ان الجزء المتبقي في القطعة المنتزعة لم يطرأ عليه زيادة في القيمة حتى يقع احتساب غرامة الانتزاع على ذلك الأساس وان النتيجة التي انتهى اليها الخبراء المنتدبون في هذا الخصوص جديرة بالاعتماد – وهو موقف ينطوي على خرق واضح للحيد وانحياز الى الشق المقابل باعتباره تجاهل الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لبقية العقار غير المنتزع سيما وان الطريق تضيي على العقار قيمة اقتصادية كبرى .

وحيث أجاب الاستاذ "م.م" نائب المعقب ضدّهم بان عدم اعتماد الخبراء المنتدبين لعناصر تنظير كان سبب عدم إدلاء ممثل المنتزعة بعقود تنظير تدعم القيمة المعروضة من قبلها كعدم حصول منوبته على عقود تنظير وتقديمهم لما ظفروا به من اختبارين والاختبار لا يمكن استبعاده لذلك السبب ، لوجود عناصر تخول محكمة من تحديد غرامة الحرمان على غرار القرار

الصادر عن المحكمة الإدارية في القضية عدد 38639 في 2009/01/24 ثم ان الاختبار اعتمد على معيار الاستعمال الفعلي للعقار المنتزع الذي نص عليه صراحة الفصل 4 من قانون الانتزاع وأكد وجوده قريبا من المناطق العمرانية حسبما بذل عليه حدوده ثم ان عنصر التنظير ليس هدفا في حد ذاته بل هو مجرد وسيلة خارجية لمعرفة القيمة التجارية للعقار المنتزع وقد اجتهد منوبه في الإدلاء بتقريره اختبار متعلقين بقطعتي ارض فلاحية منتزعتين بقيمة 37.500د للمتر المربع الواحد - كما انه ومن جهة اخرى فان مبلغ غرامة الانتزاع لا يتغير سواء وقع تقديره بحساب المتر الواحد او بحساب الهكتار ، وأمر الانتزاع الحق ضررا بتقسيم عقارهم الى قطعتين ومع ذلك لم يطالبوا بجبر ذلك الضرر ، فضلا عن ان الخبراء أكدوا ان فتح الطريق المحدثه لم تضيف شيئا للجزئين المتبقين من العقار ولا وجود لخرق للفصل 7 من قانون الانتزاع ، وانتهى نائب المعقب ضددهم الى طلب رفض التعقيب أصلا .

## المحكمة

### عن المطعن الأول :

حيث اقتضى الفصل 4 من قانون الانتزاع للمصلحة العامة ان غرامة الانتزاع تحدد بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار والاستعمال الفعلي المعدلة في تاريخ نشر أمر الانتزاع وبالتنظير بين تلك الغرامة والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة الى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها .  
وحيث وخلافا لما جاء بهذا المطعن فإن محكمة الإحالة وسعيا منها لتلافي ما أثارته محكمة التعقيب من مآخذ على محكمة الأصل قد تولت التحري حول موضوع عنصر التنظير الذي يعد معيارا أساسيا لتقدير غرامة الانتزاع بحسب مقتضيات الفصل 4 السالف سرده ، وذلك بأن أذنت بإعادة الاختبار بقصد توضيح ذلك فانتهى الخبراء المنتدبون الى انهم لم يتوصلوا الى عقود تنظير كما لم يدل المعقب نفسه بأي عقد تنظير وهو ما جعلهم يعتمدون على ما

توفر لديهم من عناصر وذلك بالاستناد الى موقع العقار والصبغة المعدّ له ومردوده الاقتصادي والأسعار المتداولة بالجهة حسب تحريات قاموا بها .  
وحيث ان عدم احتكام الخبراء لعقود تنظير لا يقيم الدليل على مخالفة الفصل 4 من قانون الانتزاع طالما اكد الخبراء عدم وجود عقود تنظير يمكن اعتمادها ولم يدل المعقب بما يخالف توجههم ، وعليه فان محكمة القرار المنتقد لم تحد عن الصواب حين تبنت نتيجة الاختبار كما هي بررت وجهة نظرها بصورة واضحة وعللت حكمها بشأن انتفاء عنصر التنظير تعليلا قانونيا سليما مستساغا ما يجعل النعي عليها بخرق القانون وبضعف التعليل فاقد لكل سند واتجه لذلك رد هذا المطعن لعدم سداه .

### عن المطعن الثاني :

حيث نصّ الفصل 7 من قانون الانتزاع للمصلحة العامة على انه تراعى في تحديد مقدار غرامة الانتزاع عند الاقتضاء الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لجزء العقار غير المنتزع عن انجاز الأشغال المزمع القيام بها...وهذا العنصر يحدد بمبلغ يخصم من قيمة العقار ...  
وحيث ان محكمة الإحالة قد تحرت في خصوص مدى إضفاء إقامة طريق سيارة في المساحة المنتزعة لقيمة زائدة لبقية عقار المعقب ضدهم وأذنت لنفس الخبراء المنتدبين تحديد قيمة ذلك مجاراة منها لموقف محكمة التعقيب فتوصل الخبراء المنتدبون الى انتفاء أي قيمة زائدة للجزئين المتبقين من القطعة المنتزعة حتى يقع احتسابها في غرامة الانتزاع وذلك بسبب وجودها من الأصل على حافة الطريق المحدثه كوجودها قرب مناطق العمران في تاريخ الانتزاع حتى انه تم إدماج جزءا منها حاليا ضمن المنطقة السكنية لمدينة جمال ، مدعين رأيهم بصورة للعقار عبر القمر الاصطناعي وشهادة صادرة عن بلدية جمال مؤرخة في 18 ماي 2009.

وحيث ان تبني محكمة القرار المعقب لما جاء بتقرير الاختبار ليس فيه أي خرق للفصل 7 المشار اليه ولا خرق لمبدأ الحياد أو انحياز للمعقب ضدهم ، طالما انبنى الاختبار المعتمد على حقيقة ثابتة تؤكد انتفاء وجود أي قيمة إضافية لبقية العقار المتبقي يمكن أخذها بعين الاعتبار ولم يدل المعقب بما يدحض ذلك واتجه لذلك رد هذا المطعن .

### **ولهذه الأسباب**

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا .  
وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بالجلسة المنعقدة يوم الاربعاء 12  
أفريل 2017 عن الدائرة المدنية الثامنة المتألفة من رئيستها بالنيابة السيدة كلثوم  
كنو والمستشارتين السيدتين سهام الصمادحي وبسمة بودن وبحضور المدعي  
العام السيد رياض مبارك ومساعدة كاتبة الجلسة السيدة حنيفة سعيدي .

**وحرر في تاريخه**