

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

القضية عدد 77032

تاريخ القرار 2025/10/20

الحمد لله

أصدرت محكمة التعقيب القرار الاتي:

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 2024/04/04 بطلب من المكلف العام  
بنزاعات الدولة في حق وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المعين محل مخابراته بمكاتبه  
الكائنة \*\*\*\*\*

ضد

\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* القاطن ب\*\*\*\*\*

طعنا في القرار الاستئنافي ( إعادة نشر ) عدد 3470 الصادر بتاريخ 2022/12/01 عن  
محكمة الاستئناف ب\*\*\*\*\* والقاضي نهائيا بقبول الاستئناف شكلا وفي الاصل باقرار  
الحكم الابتدائي مع تعديل نصه بالحط من مبلغ التعويض المحكوم به الى سبعة الاف  
 وخمسمائة وتسعون دينارا 7.590.000د وحمل المصاريف القانونية على المستأنف  
وبعد الاطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضده طبق القانون بواسطة عدل التنفيذ  
الأستاذ \*\*\*\*\* بتاريخ 2024/04/22 حسب رقيمه عدد 43389  
وعلى نسخة القرار المطعون فيه وعلى جميع الإجراءات والوثائق المودعة  
بكتابة المحكمة في 2024/05/03 حسب مقتضيات الفصل 185 من م م ت  
وبعد الاطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة المؤرخة في  
2025/04/27 والرامية الى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز  
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 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 الآن لدى المحكمة الابتدائية ب\*\*\*\* عارضا أنه بمقتضى أمر الانتزاع ع 3246 دد لسنة 2008 المؤرخ في 06/01/2008 إنتزعت من أجل المصلحة العامة لفائدة الدولة قصد بناء مدركة الساحل ( قسط ولاية \*\*\*\*\*) القطعة ع 1 حد من مثال الرسم العقاري ع \*\*\*\* وقد تم نشر أمر الانتزاع المتعلق بالقطعة موضوع قضية الحال بالرائد الرسمي ع 84 دد المؤرخ في 2008/10/17 المدلى به ، وقد قدرت طبقا لاحكام الفصل 11 جديد من القانون ع 26 دد لسنة 2003 والمؤرخ في 2003/04/14 القيمة الجمالية للقطعة المنتزعة ب ( 012 د 1 ) مثلما يتبين من الاعلام بانتزاع الموجه الى المدعى عليه طبقا لاحكام الفصل 13 (جديد) و 14 من القانون ع 85 دد لسنة 1976 المؤرخ في 1976/08/11 المتمم والمنقح بالقانون ع 26 دد لسنة 2003 والمؤرخ في 2003/04/14 وأن أحكام الفصل 29 ( جديد ) من القانون المذكور اقتضت أنه " تضبط الغرامة بواسطة المحكمة إذا لم تتوصل لجنة الاستقصاء والمصالحة الى إيجاد اتفاق في الغرض بين المنتزع والمنتزع منهم أو حصل نزاع يمس بأصل الحق أو بصفة الطالبين ، وتأسيسا على أحكام الفصل 30 من القانون المذكور طلب الحكم بضبط غرامة الانتزاع في حدود المبلغ المعروف من الادارة المقدّر ب : ( 012 . 1 دينار ) والاذن لها بالتحوز بالقطع المنتزعة بعد تأمين الغرامة المحكوم بها بالخزينة العامة للبلاد التونسية وبسحب تلك الغرامة في حدود العرض المذكور واحتياطيا الاذن بتكليف خبير لتقدير غرامة الانتزاع.

وبعد استيفاء الاجراءات اصدرت محكمة البداية حكمها عدد 26526 بتاريخ 2010/02/17 والقاضي ابتداءيا بتحويل المدعى بصفته بالعقار المنتزع المشخص بتقرير الخبير السيد \*\*\*\* \* \*\*\*\* \* \*\*\*\* \* والمؤرخ في 10 نوفمبر 2009 بعد تأمين مبلغ التعويض بالخزينة العامة للبلاد التونسية وقدره إحدى عشر ألفا وثلاثمائة وإثنان وستون دينارا 11.362.000 والاذن للمدعى عليه بسحبها طبق القانون وبتغريم المدعي بصفته لفائدة المدعى عليه بمائتي دينار ( 200.000 د ) عن أتعاب المحاماة وحمل المصاريف القانونية عليه.

فاستأنفه المدعي في الأصل و قضت محكمة الاستئناف بموجب قرارها عدد 36404 بتاريخ 2012/01/05 بقبول الاستئناف شكلا وفي الأصل باقرار الحكم الابتدائي

فتعقبه المدعي في الأصل و أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 81673 بتاريخ 2014/04/24 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا ونقض القرار المطعون فيه واحالة القضية على محكمة الاستئناف ب\*\*\*\* لاعادة النظر فيها مجددا بهيئة أخرى و اعفاء الطاعن من الخطية و ارجاع معلومها المؤمن اليه

وحيث اعيد نشر القضية امام محكمة الدرجة الثانية بهيئة أخرى و التي اصدرت حكمها السالف تضمنين نصه

فتعقبه المكلف العام ناعيا عليه

## 1 / خرق أحكام الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العامة:

بمقولة ان أن محكمة القرار المنتقد لما اقرت الحكم الابتدائي رغم تعديله جزئيا قد اسست حكمها علي اختبارين اعترتهما عيوب عديدة وتجاوزت عن كل الاخلاطات و كانت القيمة التي قضت بها مشطه وفي غير طريقها واقعا وقانونا خاصة أن الفصل 4 من القانون ع 85-دد لسنة 1976 المؤرخ في 11/08/1976 اقتضى صراحة أن "غرامة الانتزاع تتحدد بحسب طبيعة العقار المنتزع والاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع". فكان حكمها مخالفا للقانون و طلب نقضه لهذا السبب

## 2 / غياب التنظير بالأسعار الجارية بالمنطقة بالنسبة إلى العقارات المماثلة: بمقولة ان

محكمة القرار المطعون فيه جانبت الصواب لما تبنت رأي الخبراء المنتدبين الذين لم يعتمدوا عند تقديرهم لغرامة انتزاع عقار التداعي على الأسعار الجارية بالمنطقة بالنسبة إلى العقارات المماثلة مثلما اقتضاه الفصل 4 من قانون 1976 الذي ينص صراحة أنه : "... يقع تقدير الغرامة بالتنظير بين قيمة العقار والأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها."

و أن اللجوء إلى معيار التنظير يعد عنصرا هاما في عملية تقدير غرامة الانتزاع لا سيما وانه مشروط بالإطار الزمني ( الاسعار الجاري بها العمل في تاريخ الانتزاع ) وبالإطار المكاني ( العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها ) وتكون أعمال الخبرة مبنية على معايير موضوعية وتقنية و يمكن من معرفة قيمة العقار المنتزع الحقيقية بالمقارنة مع قيمة العقارات المجاورة والمشابهة له حتى لا يصبح عمل الخبير مجرد تخمين مثلما هو الشأن في قضية الحال إذ خلا تقرير الاختبار ما يثبت أن الخبراء قد استشهدوا بحجج وعقود قانونية مسجلة بالقباضات المالية لعقارات مجاورة وقع بيعها لتدعيم موقفهم في تقدير قيمة عقار النزاع و اقتصروا علي شهادة عمدة المكان.

وانه تبين من الإطلاع على تقرير الإختبار المذكور أنه خلى من ذكر أي عنصر تنظير بالأسعار الجارية عملا بالفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المنقح بالقانون المؤرخ في 14 أفريل 2003 كما خلى من توضيح الزيادة في القيمة الناتجة بالنسبة لبقية العقار غير المنتزع عملا بالفصل 7 من قانون الانتزاع.... و أن محكمة القرار المطعون فيه لما اعتمدت اختبارا مخالفا لما اقتضاه قانون الانتزاع تكون هي بذلك قد خرقت نص القانون المؤرخ في 14 أفريل 2003 والفصل 112 من م م ت و عرضت حكمها للنقض الناحية.

منتهيا الى طلب قبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا ونقض القرار المطعون فيه و إحالة ملف القضية على محكمة الدرجة الثانية للنظر فيه مجددا بهيئة أخرى

## المحكمة

### عن جميع المطاعن لاتحاد القول فيها

حيث تمسك الطاعن بخرق محكمة الحكم المطعون فيه لاحكام الفصل 4 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".....

وحيث يؤخذ من خلال احكام الفصل السالف تضمين احكامه أن تقدير غرامة الانتزاع يخضع الى معايير حددها هذا الفصل وهي الاتي ذكرها:

- معيار طبيعة العقار و الاستعمال الفعلي المعد له ويقتضي هذا المعيار التمييز بين العقارات الفلاحية والعقارات المعدة للبناء أو السكنى و العقارات المعدة للصناعة أو التجارية او الحرفة اذ تختلف قيمة كل عقار باختلاف طبيعته وقد ثبت رجوعا الى تقرير الاختبار ان الخبير المنتدب تعرض لهذه النقطة اذ حقق ان العقار المنتزع مشمول بمثال التهيئة العمرانية لبلدية \*\*\*\*\* وهي بذلك من العقارات المعدة للبناء.

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

و حيث و في اطار ما تسلط عليه الطعن فان محكمة الإحالة ارجعت المأمورية للخبراء المنتدبين لتلافي النقض الحاصل و المتعلق بغياب التنظير و ملائمة قيمة العقار المنتزع مع

الاثمان الجاري بها العمل فأعادوا أعمال الاختبار ولم يهملوا العناصر المراد تلافيها بموجب إعادة نشر القضية و اعتمدوا آلية التنظير و اثمان البيوعات الجاري بها العمل و صبغة العقار و احتساب القيمة في الهكتار الواحد دون المتر المربع الواحد

وحيث بمراجعة أسانيد القرار المنتقد يتضح أن محكمة الموضوع عللت أسباب تبنيها لنتيجة الإختبار بصورة مستفيضة وإعتبرت عن صواب ان الاختبار كان محترما لمقتضيات الفصلين 4 و 7 من قانون الانتزاع

و حيث وعلى خلاف ما تمسك به الطاعن فان محكمة القرار المنتقد قد أحسنت تطبيق القانون و استخلصت في نطاق مالها من سلطة تقديرية النتائج القانونية السليمة فجاء حكمها سليم المبني قانونا ومعللا تعليلا مستساغا دون هضم ولا تحريف ولم تتضمن مستندات التعقيب ما من شأنه الخدش فيه وتعين رفض الطعن اصلا

### ولهذه الاسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى يوم الاثنين 2025 /10/20 الدائرة المدنية الرابعة برئاسة السيدة \*\*\*\*\* وعضوية المستشارتين السيدتين \*\*\*\*\* و \*\*\*\*\* وبمحضر المدعي العمومي السيد \*\*\*\*\* وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة \*\*\*\*\*

حرر في تاريخه