

الحمد لله

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة التعقيب

عدد القرار: 78103

تاريخه: 07 أكتوبر 2025

أصدرت محكمة التعقيب القرار الآتي:

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم في 14 أكتوبر 2024 من قبل المكلف العام بنزاعات الدولة

في حق: وزارة ***** و ***** ، محل محابرتة بمكاتبه الكائنة بعدد *****
ضد:

1/ *****.

2/ ورثة ***** و هم أرملته ***** و ابنائوه منها ***** ، ***** ، ***** و ***** ، محل محابرتهم
جميعا بمكتب محاميهم الأستاذ ***** الكائن بعدد ***** ***** *****.

طعنا في القرار الاستئنافي عدد 12542 الصادر بتاريخ 24 جوان 2024 عن محكمة الاستئناف
بتونس والقاضي نهائيا و في الأصل بنقض الحكم الابتدائي و القضاء من جديد بإلزام المكلف العام
بنزاعات الدولة في حق وزارة ***** و ***** و ***** في شخص ممثلها القانوني بان يؤدي المبالغ
المالية التالية:

1/ للمستأنف ***** 57.200.800 د لقاء غرامة الانتزاع

2/ للمستأنفين ورثة ***** 52.800.000 د لقاء غرامة الانتزاع يتحاصصونها كل حسب منابه
من الإرث،

و للمستأنفين معا

1/ 5.500.000 د لقاء أجرة الاختبارين

2/ 1.500.000 دينار لقاء أتعاب تقاضي و أجرة محاماة و على عريضة عدد 7357 و عن
قضية الحال بجميع أطوارها و إعفاء المستأنفين من الخطية و إرجاع معلومها المؤمن إليهم و حمل

المصاريف القانونية على المحكوم عليه بما في ذلك أجرة الاستدعاء لدى الطور الابتدائي و قدرها 55640د من اجل الاستدعاء و تبليغ مستندات إعادة النشر و قدرها 67.070د .

وبعد الإطلاع على مستندات التعقيب المبلغة للمعقب ضدهم وعلى نسخة الحكم المطعون فيه وعلى جميع الوثائق المقدمة حسب مقتضيات الفصل 185 م م م ت.

وبعد الإطلاع على مذكرة الرد على تلك المستندات المقدمة من قبل المعقب ضدهم بواسطة محاميهم الأستاذ ***** الرامية إلى طلب رفض التعقيب أصلا.

وبعد الإطلاع على ملحوظات النيابة العمومية لدى هذه المحكمة والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا و الحجز.

وبعد الإطلاع على أوراق القضية والمفاوضة بحجرة الشورى صرح علنا بما يلي:

من حيث الشكل

حيث كان مطلب التعقيب مستوفيا لجميع أوضاعه وصيغته القانونية طبق أحكام الفصل 175 وما بعده من م م م ت مما يتجه معه قبول الطعن من هذه الناحية.

من حيث الأصل

حيث تفيد وقائع القضية كيفما أوردتها القرار المنتقد والأوراق التي انبنى عليها قيام المدعين في الأصل (المعقبة ضدهم الآن) لدى المحكمة الابتدائية بتونس عارضين بواسطة نائبهم أنه على ملك المدعي الأول في الأصل ***** 260 جزء على الشيعاء من الرسم العقاري عدد 53126 ***** و على ملك باقي المدعين ورثة شقيقه ***** كامل 240 جزء على الشيعاء من نفس الرسم العقاري و قد استحال عليهم استغلال ملكهم الكائن ب ***** ***** بعد إحداث طرقات مختلفة داخل العقار و لم يوجه لهم أي إشعار أو إعلام بوقوع انتزاع ما يرجع لهم بالملك رغم تحوزهم بشهادة ملكية و ترسيم ملكهم و اثر توجيه مراسلة إلى وزارة ***** في طلب توضيح الوضعية القانونية للرسم العقاري تفاجؤوا بإعلامهم بأنه وقع انتزاع كامل العقار من قبل وزارة ***** و ***** تنفيذ الأمر الانتزاع عدد 1163 لسنة 2001 المؤرخ في 2001/05/29 مضيفين أنهم استصدروا الإذن عدد 1357 بتاريخ 2013/052/07 انتهى صلبه الخبراء إلى كون ملكهم أصبح طريقا عاما و أن قيمة مناب ***** قدره 170.000.018د و مناب ورثة شقيقه ***** 109.080.000د طالبين الحكم بإلزام المطلوب بان يؤدي لهم المبالغ المذكورة كل حسب نصيبه.

وبعد استيفاء الإجراءات القانونية أصدرت محكمة الدرجة الأولى حكمها عدد 61475 بتاريخ 20 جانفي 2017 و القاضي ابتدائيا برفض الدعوى و إبقاء مصاريفها القانونية محمولة على القائمين بها لعدم تقديم المدعين لأمر الانتزاع المسلط عليه العقار المنتزع.

فاستأنفه المدعون في الأصل طالبين نقضه و القضاء من جديد لصالح الدعوى ، فأصدرت محكمة الدرجة الثانية قرارها عدد 14933 بتاريخ 17 فيفري 2021 و القاضي نهائيا بقبول الاستئنافين الأصليين شكلا و في الأصل بإقرار الحكم الابتدائي و تخطية المستأنفين بالمال المؤمن و حمل المصاريف القانونية عليهم بناء على عدم ورود اسم المدعين بأمر الانتزاع و ترسيمهم لمشتراهم بالرسم العقاري سنة 2002 أي بعد أكثر من عام على صدور امر الانتزاع و ان المقصود من عبارة ما انجرت لهم من حقوق حالة وجود قيد احتياطي في الانتزاع.

فتعقبه المطلوبون في الأصل و أصدرت محكمة التعقيب قرارها عدد 37236 بتاريخ 31 ماي 2022 و القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلا و أصلا و نقض الحكم المطعون فيه و إحالة القضية على محكمة الاستئناف بتونس للنظر فيها مجددا بهيئة أخرى بناء على الخطأ في تطبيق الفصل 40 من قانون الانتزاع.

وبتعهد محكمة الدرجة الثانية بوصفها محكمة إحالة أصدرت قرارها المبين نصه أعلاه.

فتعقبه المطلوب في الأصل الذي طلب صلب مستندات طعنه نقضه بدون إحالة بناء على ما يلي:

المطعن الأول: مخالفة أحكام الفصل 251 م م م ت.

قولاً بأنه بالإطلاع على الحكم المطعون فيه يتضح أن لا شيء يفيد عرض الملف على النيابة العمومية لإبداء رأيها وهو ما يعد خرقا لإجراء وجوبي يمس النظام العام ومخالفة لأحكام الفصل 251 من م م م ت.

المطعن الثاني : مخالفة أحكام الفصل 19 من م م م ت و الفصلين 64 و 325 من م م م ع و الفصل 305 من م م ح ع.

قولاً بأنه سبق له التمسك بانتفاء صفة المدعين في الأصل (المعقب ضدهم الان) في القيام إلا أن محكمة القرار المنتقد ردت هذا الدفع معتبرة بان صفتهم كمستحقين في الرسم العقاري عدد 53126 قائمة و سابقة لتاريخ ترسيم أمر الانتزاع معتبرة ان العبرة هي في تاريخ الشراء لا تاريخ الترسيم في مخالفة للقانون اذ انه من الثابت ان امر الانتزاع عدد 1163 قد صدر بتاريخ

2001/05/22 و الذي ينقل أليا ملكية قطعة الأرض إلى الدولة و قد تبين بالإطلاع على أمر الانتزاع المذكور خلوه من اسماء المعقب ضدهم الذين تولوا ترسيم عقدي الشراء سند قيامهم بالدعوى بالرسم العقاري 53126 كان بتاريخ 20/03/2002 و بتاريخ 22/07/2002 اي بتاريخ لاحق لصدور امر الانتزاع و نشره بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية، مضيفا ان احكام الفصل 35 من القانون عدد 85 لسنة 1976 قد جاءت واضحة و صريحة عندما نصت على انه يجب ان تكون اسماء مالكي القطع المسجلة و البيانات المتعلقة بهذه القطع الواردة بأمر الانتزاع مطابقة للتنصيصات المقابلة لها بالرسوم العقارية ، و قد اقتضت أحكام الفصل 40 من نفس القانون انه تدفع غرامة الانتزاع إلى المنتزع منهم المقيدة أسماؤهم بالرسم العقاري قبل تسجيل الانتزاع أو تقييده احتياطيا ، و عملا بأحكام الفصلين 35 و 40 من قانون الانتزاع و الفصل 305 من م ح ع فانه و خلافا لما علّلت به المحكمة قضاءها فان العبرة بتاريخ الترسيم لا بتاريخ الشراء و استنادا لذلك فانه طالما ثبت أن ترسيم سند المعقب ضدهم الآن كان بتاريخ الترسيم لا بتاريخ الشراء و استنادا لذلك فانه طالما ثبت أن ترسيم سند المعقب ضدهم الآن كان بتاريخ لاحق لتاريخ صدور أمر الانتزاع و نشره بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية فان هذا السند يعد باطلا عملا بأحكام الفصل 64 من م إ ع ، كما أن هذا السند لا يترتب عليه شيء عملا بأحكام الفصل 325 م إ ع مما يجعل صفة المدعين في الأصل (المعقب ضدهم الآن) في القيام للمطالبة بغرامة انتزاع منتفية عملا بأحكام الفصل 19 من م م ت الذي جاءت أحكامه واضحة و صريحة لما نصت على ما يلي " حق القيام لدى المحاكم يكون لشخص له الصفة و الأهلية تحولانه حق القيام بطلب ما له من حق. المطعن الثالث: مخالفة أحكام الفصول 167 و 168 و 170 من م إ ع و الفصل 14 م م م ت.

قولا بان الدعوى كانت تهدف إلى استصدار حكم بالتعويض لفائدة المدعين في الأصل المعقب ضدهم الآن بصفتهم مستحقين لمنابات غير مفرزة من عقار النزاع ، و بالرجوع إلى أوراق الدعوى و تحديدا امر الانتزاع عدد 1163 الصادر بتاريخ 2001/05/22 يتضح أن عقار النزاع موضوع الرسم العقاري 53126 ***** يسمح 1 هك و 24 ار و 90 ص و ان المساحة المنتزعة تبلغ 29 ار و 22 ص و أن ملكية العقار ككل يشترك فيها 39 مستحقا و علاوة على عدم ثبوت ملكية المعقب ضدهم لأجزاء من العقار المنتزع مثلما سبق تحليله فان ذلك و على فرض حصوله حقيقة فانه

عملا بأحكام الفصول 167 و 168 و 170 من م إ ع فان اشتراكهم في الملكية مع الغير و عدم فرز منابات كل واحد منهم كان يفرض على محكمة القرار المنتقد إدخال بقية المستحقين في الملكية باعتبار ان الدعوى غير قابلة للتجزئة و التي تعد من المسائل التي تهم النظام العام عملا بأحكام الفصل 14 من م م م ت ضرورة أن تقديم غرامة الانتزاع لا تحتل إلا حلا واحدا عبر اعتماد قيمة مالية واحدة لجميع المنابات لا المفاضلة أو المغايرة بين مناب و مناب آخر، فيكون مؤدى ما خلصت إليه محكمة القرار المنتقد هو صدور أحكام قضائية متضاربة و الإخلال بمبدأ عدم قابلية الدعوى للتجزئة كلما كان موضوعها يقتضي حلا قانونيا واحدا عبر اعتماد قيمة مالية واحدة للمتر المربع الواحد بالنسبة للمستحقين جميعا.

المطعن الرابع: مخالفة أحكام الفصل 4 جديد من القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في

2003/04/14 المتعلق بتنقيح و إتمام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في

1976/08/11 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية.

قولا بان محكمة القرار المنتقد اعتمدت في قضائها على النتيجة التي توصل إليها الاختبار المنجز في الطور الاستثنائي من قبل الخبراء السادة ***** و ***** و ***** في خصوص تقدير قيمة المتر المربع للعقار المنتزع فكان قضاؤها مخالفا لمقتضيات الفصل 4 جديد من القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 2003/04/14 المتعلق بتنقيح القانون عدد 85 لسنة 1976 الذي جاءت أحكامه صريحة و نصت على ما يلي : تحدد غرامة الانتزاع بحسب قيمة العقار مع مراعاة طبيعة العقار و الاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع و بالتنظير بين تلك الغرامة و الأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة الى العقارات المماثلة الواقعة بالمنطقة نفسها" ، و خلافا لما عللت به محكمة القرار المنتقد قضاؤها فان النتيجة التي توصل إليها الخبراء لم تكن معتمدة على معطيات فنية و واقعية دقيقة فقد حددوا ثمن المتر المربع 220د اعتمادا على المعطيات و الإرشادات التي توفرت لديهم بخصوص الأسعار المتداولة بالمنطقة و رفعوا في قيمة المتر المربع الواحد ، و على هذا الاساس فان المبلغ الذي قدره جزافيا و ليس له ما يبرره قانونا و مخالف لمقتضيات الفصل 4 المذكور و طالما ثبت ان الاختبار المنجز لم يحترم المعايير القانونية الواجب توفرها لتقدير قيمة العقار المنتزع فان محكمة الحكم المطعون فيه تكون قد خالفت احكام الفصل 4 جديد من قانون الانتزاع عندما أسست قضاؤها على النتيجة التي توصل إليها الخبراء المتدبون بخصوص تقدير ثمن المتر الربع. مضيف انه و

خلافا عللت به محكمة القرار المنتقد قضاءها من ان تقدير غرامة الحرمان الانتزاع من قبل الخبراء المنتدبين قد كان في تاريخ سنة الانتزاع و تم بناء على التنظير ببيوعات تمت في عقارات مماثلة و بالمنطقة نفسها ، فان أعمال الاختبار تتعارض مع مقتضيات الفصل 4 المذكور فمن بين عناصر التنظير التي يمكن للخبراء الاستناد إليها العقود الإدارية المبرمة في إطار نفس المشروع و المتعلقة باقتناء منابات من نفس القطعة موضوع التداعي في تاريخ نشر امر الانتزاع وهو ما لم يحترمه الخبراء فيكون مبلغ 220 د للمتر المربع الواحد مشط و غير واقعي و لا يتماشى و القيمة الحقيقية للعقار مقارنة بالعقود الإدارية المبرمة في إطار نفس المشروع و المتعلق باقتناء منابات من نفس القطعة موضوع التداعي التي لم تتجاوز قيمة المتر المربع الواحد 30 دينارا و قد اقتضى الفصل 107 من م ا ع أن تقدير التعويض لا يمكن أن يتجاوز حقيقة الضرر اللاحق بزاعم الضرر و ما صرفه أو لا بد أن يصرفه لتدارك عواقب الفعل المضرب به و الأرباح المعتادة التي حرم منها بسبب ذلك الفعل و لا تتناسب بين القيمة التي توصل إليها الخبراء المنتدبون بخصوص المتر المربع الواحد للعقار المنتزع و التي استندت عليها محكمة الحكم المطعون فيه و القيمة الحقيقية للمتر المربع الواحد لعقار النزاع الذي لا يتجاوز 30 دينارا بالنسبة للعقود الإدارية المبرمة في إطار نفس المشروع و التي تم التوصل إليها من قبل الإدارة طبق المقاييس القانونية المبسطة بالفصل 4 من قانون الانتزاع و تكون بذلك محكمة القرار المطعون فيه قد خالف أحكام الفصل 4 المذكور.

وحيث أجاب الأستاذ ***** في حق المعقب ضدهم قولا بان النقص تسلط على مخالفة محكمة القرار المنقوض لأحكام الفصل 40 من القانون عدد 85 لسنة 1976 و تكون بذلك كل المطاعن الاخرى التي تمسك بها المعقب قد اتصل بها القضاء بصورة باتة و لا يمكن طرحها إضافة إلى كونه لم يتمسك بالدفعات الجديدة أمام محكمة الاستئناف وهي خارجة عن أنظار محكمة الإحالة و يتمسك بها لأول مرة و لم يبق إلا المطعن المتعلق بالفصل 40 من قانون 1976 الذي طبقته محكمة القرار المطعون فيه تطبيقا سليما و عللت قرارها تعليلا شافيا و ضافيا و طلب رفض مطلب التعقيب أصلا.

المحكمة

عن المطعن الأول المتعلق بمخالفة أحكام الفصل 251 م م م ت.

حيث و خلافا لما تمسك به الطاعن فقد تبين بالإطلاع على محضر الجلسة المؤرخ في 2018/01/17 ، في القضية الاستئنافية عدد 14933 التي تأسس على قرارها نقض قرارها من محكمة التعقيب تعهد محكمة القرار المطعون فيه كمحكمة إحالة ، انه قد تم عرض الملف على النيابة العمومية تطبيقا لمقتضيات أحكام الفصل 251 من م م م ت فطلبت هذه الأخيرة تطبيق القانون حسبما هو مدون بجلسة 2018/01/22 مما يتعين معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته.

عن المطعن الرابع المتعلق بمخالفة أحكام الفصل 4 جديد من القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 2003/04/14 المتعلق بتنقيح و إتمام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 1976/08/11 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية

حيث عاب الطاعن على الحكم المطعون فيه استناده على الاختبار المنجز في الطور الاستئنائي من قبل الخبراء ***** و ***** و ***** في خصوص تقدير قيمة المتر المربع للعقار المنتزع. وحيث أن المطعن المثار و فضلا عن كونه لم يسبق للطاعن إثارته لدى محكمة الأصل و لا يجوز الدفع به لأول مرة أمام محكمة القانون مناقشة إجتهد المحكمة وأخذها بنتيجة الإختبار تعدد منازعة واقعية يتعين أن تقتزن بما يمكن أن يشكل تحريفا للوقائع أو هضما لحقوق الدفاع وضعفا في التعليل حتى تؤسس لطعن تتعهد به محكمة القانون .

و حيث يتضح بالرجوع إلى الأسانيد القانونية التي انبنى عليها القرار المطعون فيه أن المحكمة التي أصدرته لم تكتف بتبني ما ورد في تقرير الخبراء المذكورين دون تمحيص أو تدقيق بل أكدت أن رأي الخبير لا يقيد المحكمة عملا بأحكام الفصل 112 من م م م ت و استبعدت ما انتهى إليه الاختبار المذكور في جزئه المتعلق بتقدير المساحة الصحيحة الراجعة للمعقب ضدهم الآن و اعتمدت ما انتهوا إليه في تقدير ثمن المتر المربع مؤكدة أن التقدير كان في تاريخ سنة الانتزاع و تم بناء على التنظير ببيوعات تمت في عقارات مماثلة و في المنطقة نفسها و ذلك وفق ما اقتضاه قانون الانتزاع في التقدير و تكون بذلك قد بسطت رقابتها على تقرير الاختبار و قدرت مدى مطابقته لأحكام الفصل 4 من القانون عدد 85 لسنة 1976 و عللت ما انتهت إليه في هذا الخصوص تعليلا مستساغا و مؤسسا على ما له اصل ثابت بملف القضية مما يتجه معه رد هذا المطعن لعدم وجاهته.

عن بقية المطاعن لترابطها و اتحاد القول فيها.

حيث اقتضى الفصل 191 من م م م ت أن القرار الذي تصدره محكمة التعقيب بالنقض يرجع الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل الحكم المنقوض قي خصوص ما تسلط عليه النقض .
وحيث تسلط النقض في خصوص المطعن المتصل بمخالفة أحكام الفصل 40 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 1976/08/11 على اعتبار أن محكمة الاستئناف ضمن قرارها الأول عدد 14933 اخطات حينما أنتهت إلى عدم استحقاق المعقب ضدهم لغرامة الانتزاع لان ترسيم حقوق كل من ***** و ***** تم بعد مدة من صدور أمر الانتزاع ، كما أساءت فهم عبارة " من انجرت لهم من حقوق "الواردة بالفصل المذكور عندما ارتأت أن تلك العبارة يقصد بها حالة وجود قيد احتياطي في الانتزاع.

وحيث اقتضى الفصل 40 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 1976/08/11 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة " تدفع غرامة الانتزاع إلى المنتزع منهم المقيمة أسماؤهم بالرسم العقاري قبل تسجيل الانتزاع أو تقييده احتياطيا أو إلى من انجرت لهم من حقوق ".
وحيث تبين بالرجوع إلى أسانيد القرار المطعون فيه أن المحكمة مصدرته و بوصفها محكمة إحالة قد أحسنت تطبيق مقتضيات الفصل 40 المذكور و تقيدت بما طلب منها من محكمة التعقيب بان تحققت من ثبوت انجرار الملكية للمدعين في الاصل من مالك مرسم بالرجوع الى بيانات الرسم العقاري عدد 53126 ***** منتهية إلى أن الرسم المذكور غير خاضع للمفعول المنشئ للترسيم و العبرة فيه بتاريخ الشراء المبرم من المعقب الأول الآن ***** في 1991/05/13 و الشراء المبرم من مورث بقية المعقب ضدهم الآن ***** بتاريخ 1987/04/19 لا بتاريخ الترسيم و أنه طالما أن أمر الانتزاع قد تم ترسيمه في 2001/05/22 فان صفة المذكورين في ذلك التاريخ كمستحقين في الرسم تكون قائمة و سابقة لتاريخ ترسيم أمر الانتزاع .

وحيث أن القرار المطعون فيه كان بذلك مطابقا للقانون و معللا تعليلا سليما بما يجعله بمنأى عن النقض و اتجه لذلك رد المطعين المثارين من هذه الناحية لعدم وجاهتهما و القضاء برفض مطلب التعقيب أصلا.

ولهااته الأسباب

قررت المحكمة قبول مطلب التعقيب شكلا و رفضه أصلا.

وصدر هذا القرار بحجرة الشورى بجلسة يوم 07 أكتوبر 2025 عن الدائرة المدنية الرابعة عشر
المتركبة من رئيسها السيدة ***** وعضوية المستشارين السيدين ***** و ***** وبحضور المدعي
العام السيدة ***** وبمساعدة كاتبة الجلسة السيدة *****.

وحرر في تاريخه