

الحمد لله



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/17701

تاريخ الحكم : 6 مارس 2010

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية

الحكم الآتي بين :

المدعى: م. الع. مقره المختار

تونس،

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية الدندان، عنوانه بمقر البلدية بالدندان، ولاية منوبة،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعي المذكور أعلاه والمسجلة بكتابة المحكمة في 20 فيفري 2008 تحت عدد 1/17701 طعنا بالإلغاء في القرار عدد 000045/363 الصادر بتاريخ 13 فيفري 2008 و القاضي بسدم الباب و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه سابقا على حسابه بالإستناد إلى:

1- ضعف التعليل بمقولة أنه تم تعليل القرار لفتح باب يطل على منطقة خضراء داخل الإقامة و الحال أن الباب يطل على الملك المشترك لمساكني العمارة فضلا عن أن العارض لم يتول فتح باب بل كل ما في الأمر أن بلكون الصالون غير محمي بحاجز حديدي و هو ما يهدد سلامة و أمن المنزل خاصة في ظل تواجد الشقة بالطابق الأرضي و عدم صلابة باب الصالون، لذا تولى العارض إحداث حاجز حديدي ثابت على طول البلكون به باب على عرض البلكون و هو إجراء معمول به بجميع الشقق الموجودة بالطابق الأرضي.

2- الإنحراف بالسلطة و الإجراءات بمقولة أن جميع متساكني الطابق الأرضي قاموا بنفس التغييرات و لم يصدر ضدّهم قرار سدم وهو ما يؤكد أن القرار المنتقد صدر للتنكيل بالعارض الذي كان عضوا في النقابة السابقة و استصدر أحكاما في عدم خلاص الإشتراكات ضدّ بعض متساكني الإقامة من بينهم من أصبح عضوا في نقابتها بصفة غير شرعية و له بهم أغراض شخصية و هو ما حملهم على التشنّج به إلى البلدية التي أصدرت القرار المراد إلغاؤه.

وبعد الإطّلاع على التقرير المقدّم من رئيس بلدية الدندان و الوارد بتاريخ 29 أفريل 2008 و المتضمن بالخصوص عدم صحة ما جاء بعريضة الدعوى إذ أن العارض لم يقتصر على صيانة شرفته بل أرفقها بباب جعل منها مدخلا رئيسيا لشقته دعمه ببعض المرافق كالمر المبلّط المؤدّي إلى الشقة و قلع النباتات التي تواجدت في مسار الباب مخالفا بذلك مقتضيات القانون الأساسي لنقابة مالكي المجموعة السكنية الذي يلزم المالكين باستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدّت له و لا يحق تعديلها دون الحصول على موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين التي سبق و أن رفضت مطلباً قدّمه العارض في الغرض. أما بخصوص فتح متساكني الطابق الأول من نفس الإقامة لأبواب سابقة دون صدور قرار سدم ضدّهم فقد أوضحت البلدية بأنه لا يمكن التمسك بمخالفة الغير للقانون و ستتولّى البلدية تطبيق القانون بشأنهم. كما تمسّكت الجهة المدّعى عليها بأن القرار المطعون فيه صدر نتيجة لمخالفة العارض لمقتضيات التهيئة العمرانية و الأمثلة الهندسية المصادق عليها ضمن قرار رخصة بناء الإقامة و لمقتضيات مجلة الحقوق العينية حول استغلال الأجزاء المشتركة داخل الإقامات.

وبعد الإطّلاع على التقرير المقدّم من العارض و الوارد بتاريخ 28 جوان 2008 و المتضمن بالخصوص أنه لم يتولّى فتح باب بل قام بحماية بلكون الصالون بحاجز حديدي و لم يتجاوز الحدود الموجودة و هو ما لا يستوجب هدم جزء من الحائط و تولّى بذلك حماية باب البلكون المنشأ وفق المثال الهندسي للإقامة منذ بنائها. كما تمسّك

العارض بعدم اتخاذ الجهة المدّعى عليها لأي إجراء ضدّ بقية متساكني الطابق الأرضي الذين تولوا حماية منازلهم. أما بخصوص تولّي العارض تبليط الحزام الملاصق لشقته فقد أثبت الإختبار المأذون به قضائياً أن تلك العملية ضرورية لحماية حائط المتزل و لا تمثل مضرةً للمتساكنين بل هي تعزيز لأسس العمارة. و أضاف العارض أنه تحصّل على ترخيص من النقابة الجديدة للإقامة لإعادة وضع الحاجز الحديدي.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من بلدية الدندان و الوارد بتاريخ 17 فيفري 2009 و المتضمن بالخصوص تمسّكها بما جاء بتقريرها السابق خاصة فيما يتعلّق بفتح العارض لباب مطل على الأجزاء المشتركة للإقامة و لا يمكن للعارض التمسك بقيام بقية الأجوار بمثل تلك الإحداثيات التي يبقى الفصل فيها للقضاء، و أضافت البلدية أن فتح العارض للباب يهدف إلى الدخول و الخروج مباشرة إلى مريض السيارات دون المرور بالباب الرئيسي للإقامة و هو ما حمل البلدية على إتخاذ قرار في سدم الباب المذكور و تولّت تنفيذه احتراماً لعلوية القانون و لمبدأ المساواة. و بينت البلدية أن قيام الدّعي تبليط الجزء المحيط بالأجزاء المشتركة يستوجب الحصول على ترخيص بلدي و على إذن نقابة المالكين بقطع النظر عن الهدف من إقامته. كما تمسّكت البلدية بأن إقامة بقية أجوار العارض لباب يطل على الأجزاء المشتركة فإن سدمها من اختصاص القضاء. كما أضافت البلدية أن النقابة التي يترأسها لا وجود لها من الناحية القانونية و لا اعتداد بالتالي للترخيص الذي منحتة للعارض خاصة و أن البلدية تولّت بمقتضى القرار البلدي عدد 143 المؤرخ في 27 مارس 2008 التصديق على تركيبة الهيئة المنتخبة في 4 مارس 2008 و يترأسها و هي التي تتولى حالياً تصريف شؤون الإقامة و لا عمل بالتالي للترخيص الصادر عن غيرها الذي لا صفة له.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من العارض و الوارد بتاريخ 23 ماي 2009 والمتضمن بالخصوص أنه لم يتولّ فتح باب يستعمله كمدخل رئيسي مثلما ذهبت إلى

ذلك البلدية المدعى عليها و ان الإشكال الحقيقي يتعلّق في حقيقة الأمر في حماية منزله بالحديد و أن باب البلكون موجود منذ إحداث العمارة. كما تمسك العارض بأن البلدية لم تتولّى تنفيذ القرار المطعون فيه و كل ما في الأمر أنّها تولّت إحداث حائط خارج البلكون محاذ للحاجز الحديدي في مخالفة منها لمقتضيات التهيئة العمرانية و المثال الهندسي المصادق عليه ضمن قرار الترخيص في بناء الإقامة. و بخصوص تبليط محيط الشقة تمسك العارض أن تقرير الإختبار المأذون به من القضاء العدلي أكد وجوب عدم إزالته لما يمثله من تعزيز للبنية الأساسية لأسس العمارة و لشقته من تسرب مياه الأمطار و أنه في صورة إزالته يتضرر العقار بما في ذلك الشقة. كما بيّن العارض أن البلدية المدعى عليها تحابي نقابة المتساكنين السابقة و أصبحت طرفاً في النزاع و هو ما يعدّ خرقاً واضحاً لمبدأ حياد الإدارة و مساواة المواطنين أمامها خاصة و أن النقابة الجديدة تمّ انتخابها و تعيينها وفق القانون.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من رئيس بلدية الدندان و الوارد بتاريخ 16 نوفمبر 2009 و المتضمن بالخصوص أن البلدية تتمتع بصلاحيات السلطة العامة و تلتزم مبدأ الحياد و الموضوعية و لا تسمح باقحامها بالإنجياز لطرف دون آخر الذي لا أساس له من الصحة، و بخصوص تنفيذ قرار السدم فإنه كان بطريقة معتمدة من طرف كافة الجماعات المحلية و ذلك بإنجاز حائط من الآجر و للعارض إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه بإعادة بناء الحائط و تتولّى البلدية إثر ذلك إزالة الحائط من الآجر الذي أقامته.

وبعد الإطلاع على محضر المعاينة المجرأة من طرف المحكمة بتاريخ 18 نوفمبر 2009.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 جانفي 2010 و بها تلا المستشار المقرر السيد [] ملخصا من تقريره الكتابي، و حضر المدعي و تمسك بعريضة دعواه، و لم يحضر من يمثل بلدية الدندان و بلغها الإستدعاء، إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 6 مارس 2010،

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث تهدف الدعوى إلى الطعن بالإلغاء في القرار الصادر عن رئيس بلدية الدندان تحت عدد 000045/363 بتاريخ 13 فيفري 2008 و القاضي بسدم الباب و إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه سابقا على حساب العارض.

و حيث قدّمت الدعوى مّن له الصفة و المصلحة و في الآجال القانونية و مستوفية جميع إجراءاتها الشكلية الجوهرية، لذلك يتجه قبولها من هذه الجهة.

من حيث الأصل:

عن المطعنين المأخوذين من عدم صحة الوقائع و الإنحراف بالسلطة لوحدة الفصل

بينهما:

حيث تمسك العارض بأنه تم تعليق القرار بفتح باب يطل على منطقة خضراء داخل الإقامة و الحال أن الباب يطل على الملك المشترك لمساكني العمارة فضلا عن أنه لم يتول فتح باب بل كل ما في الأمر أن يكون الصالون غير محمي بحاجز حديدي و هو ما يهدد سلامة و أمن المتزل خاصة في ظل تواجد الشقة بالطابق الأرضي و عدم صلابة باب

الصالون، و قد تولى العارض إحداث حاجز حديدي ثابت على طول البلكون. كما تمسك بأن جميع متساكني الطابق الأرضي قاموا بنفس التغييرات و لم يصدر ضدّهم قرار سدم.

و حيث دفعت الجهة المدّعى عليها بعدم صحة ما جاء بعريضة الدعوى إذ أن العارض لم يقتصر على صيانة شرفته بل أرفقها بباب جعل منها مدخلا رئيسيا لشقته دَعَمه ببعض المرافق كالممر المبلّط المؤدّي إلى الشقة و قلع النباتات التي تواجدت في مسار الباب مخالفا بذلك مقتضيات القانون الأساسي لنقابة مالكي المجموعة السكنية الذي يلزم المالكين باستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدّت له ولا يحق تعديلها دون الحصول على موافقة الجلسة العامة لنقابة المالكين التي سبق و أن رفضت مطلبها قدّمه العارض في الغرض.

و حيث يتبيّن من العودة إلى أوراق الملف أن البلدية إستندت على مخالفة العارض لحسن استغلال الأجزاء المشتركة فضلا عن مخالفته للأمثلة الهندسية للإقامة و مخالفة مقتضيات التهيئة لإتخاذ القرار المطعون فيه.

و حيث و بقطع النظر عمّا تمسك به العارض بخصوص حسن إستعماله للإجزاء المشتركة، فإنه ثبت من خلال أوراق الملف و خاصة من المعاينة المجرأة من طرف التحقيق أن العارض تولّى إزالة حائط الشرفة الممتدّ في علو ستين سنتيمترا من الآجر من الأمام و من الحديد في الجانب الأيمن من الشرفة، و تولّى حماية كامل الشرفة بالحديد من الجانبين الأمامي و الأيمن مع ترك باب حديدي من الجهة اليمنى دون الحصول على رخصة من نقابة المالكين، كما ثبت كذلك أن البلدية المدّعى عليها تولّت إنجاز حائط من الآجر في علو المتر و النصف تقريبا أمام الباب المحدث من العارض لمنعه من الدخول من و إلى الأجزاء المشتركة.

و حيث تأكد أن الوضعية التي كانت عليها شقة العارض قبل القيام بالإحداثيات موضوع القرار المطعون فيه لم تكن لتسمح للعارض بالدخول للأجزاء المشتركة إلا بتخطي الحديد الممتد في الجانب الأيمن في علو ستين صنتيمترا.

و حيث يتمتع رئيس البلدية بصلاحيه الضبط العام بخصوص السكنية و الراحة و الأمن العامين، كما يتمتع بصلاحيه مراقبة تطبيق مقتضيات التهيئة العمرانية بالمنطقة البلدية.

و حيث و طالما ثبت في قضية الحال تعمد العارض فتح و تركيب باب مطلّ على منطقة خضراء داخل الإقامة على نحو ما جاء بالقرار المطعون فيه مخالفا الأمثلة الهندسية للإقامة و دون الحصول على رخصة من نقابة المالكين، يكون القرار المطعون فيه في طريقه و يتجه لذلك رفض الدعوى.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقول الدعوى شكلا و رفضها أصلا،

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدعي،

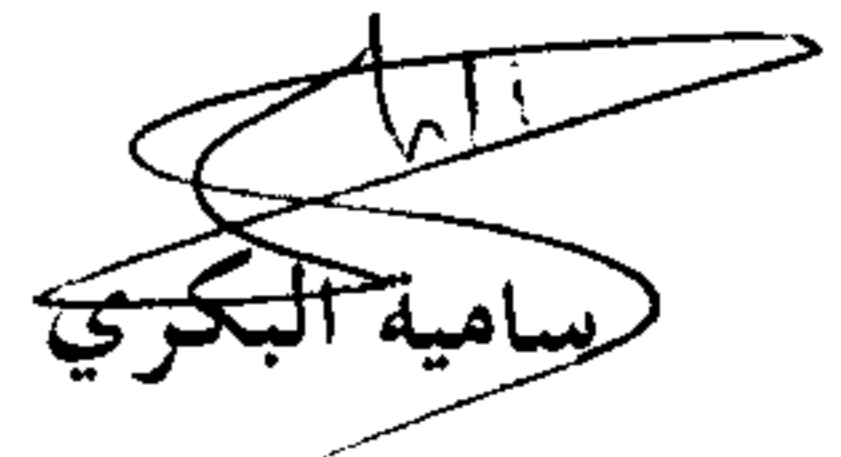
ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

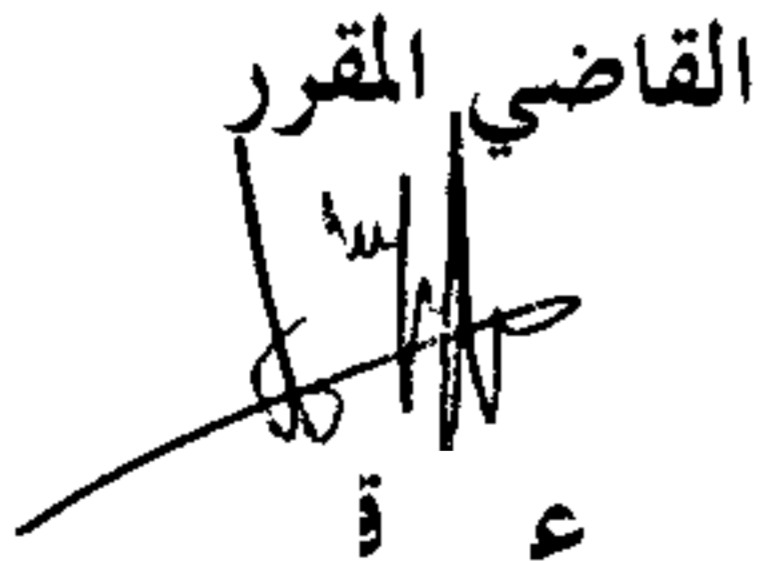
وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الخامسة برئاسة السيدة سامية البكري وعضوية

المستشارين السيد س الج و السيد م

وتلي علنا بجلسة يوم 6 مارس 2010 بحضور كاتب الجلسة السيد معز الخمير.

رئيسة الدائرة


سامية البكري

القاضي المقرر

ع ق

الكاتب العام للإدارة
الإدارة: يتباحث الزم بكتبي