

القضية عدد: 14812 / 1

تاريخ الحكم: 11 ماي 2010

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية

الحكم التالي بين:

المدعى:

من جهة،

والمدعى عليه: والي منوبة الكائن مقره بولاية منوبة.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 10 أكتوبر 2005 تحت عدد 14812 / 1، و المتضمن أن المدعى اشترى قطعة أرض صالحة للبناء ثم تقدم بمطلب في الحصول على رخصة بناء مسكن فأفاده معتمد وادي الليل أنها أرض غير صالحة للبناء باعتبارها أرض سقوية وفلاحية محجرة وطلب منه إعادة تقديم مطلب في إعادة النظر إلا أن المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بمنوبة تمسكت بنفس الردّ الأمر الذي حدا به إلى القيام بالدعوى الراهنة طعنا بالإلغاء في القرار الصادر عن والي منوبة والقاضي برفض إسناده رخصة بناء إستنادا إلى الأرض موضوع النزاع هي أرض صالحة للبناء و ليست لها صبغة فلاحية.

وبعد الإطلاع على تقرير ولاية منوبة في الردّ على عريضة الدعوى الوارد على المحكمة في 7 جانفي 2005، والمتضمن بالخصوص طلب رفض الدعوى أصلا على أساس أن المدعى مصرّ على أن

أرضه ذات صبغة سكنية و أن المندوبية الفلاحية إعتمدت في ردّها على خرائط قديمة في ان معتمد وادي الليل إعتمد في مراسلته الموجهة للمدعي بتاريخ 2 جوان 2005 على مراسلة المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بمنوبة عدد 1265 بتاريخ 27 ماي 2005 والتي جاء فيها أنه لا يمكن الموافقة على بناء مسكن بأرض العارض نظرا لمحدودية المساحة تبعا لقراري وزير الفلاحة والتجهيز المؤرخ في 31 أكتوبر 1995 حيث يتبين ان القطعة لا تزال فلاحية مصنفة ضمن المناطق الفلاحية الأخرى . أما بالنسبة للإدعاء المتعلق بأن المندوبية الجهوية للفلاحة اعتمدت على خرائط قديمة فإن مشروع الخارطة الفلاحية الجديدة الخاصة بولاية منوبة يوجد حاليا بوزارة الفلاحة و لا يصبح قانونيا إلا بعد المصادقة على الخارطة بأمر فضلا عن أن المشروع المذكور أبقى على عقار المدعي على صبغة الحالية.

و بعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على المحكمة في 24 فيفري 2007 والمتضمن تمسكه بما ورد في عريضة الدعوى وإبدائه الملاحظات التالية:

أولا: إن الأرض موضوع الشكوى تمسح 246 متر مربع من الرسم الرسم العقاري 2611 أريانة حي النسيم سعيدة من معتمدية وادي الليل وهي مقسمة إلى ستة مترل مسكونة و خمس قطع أرض صالحة للبناء. والمنطقة كلها التي تقع بها الأرض ذات صبغة سكنية بحتة ومزودة بالماء الصالح لشراب والكهرباء و الهاتف بشهادة متساكنيها ولا يمكن بأي حال من الاحوال أن تكون أرضا فلاحية ولا يوجد أي عائق طبيعي أو قانوني حتى تكون غير صالحة للبناء وهذا بشهادة أهل الإختصاص في ميدان الفلاحة والإختصاص و طلب تعيين خبير في الفلاحة و البناء لمعاينتها.

ثانيا: إختلاف ردود ما جاء بمراسلات المندوبية الجهوية للفلاحة بمنوبة التي ذكرت أنها أرض فلاحية ومصنفة ضمن المناطق المحجرة والسقوية والمراسلة الثانية التي ذكرت فيها أنها أرض فلاحية تابعة لمناطق فلاحية أخرى، فضلا عما ذكره رئيس دائرة منوبة أن الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 2611 أريانة توجد خارج مناطق تدخل الوكالة العقارية الفلاحية.

ثالثا: إن العناصر المكونة لرسم التملك عدد 2611 أريانة تفيد أن الأرض صالحة للبناء حسب المثال المعد من قبل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وبشهادة العدول عند الإستقصاء عن الأرض لمعرفة صبغتها شهادة الإشتراك في الملكية تنص على أن العقار هو أرض صالحة للبناء وصبغة العقار سكنية .

و بعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على المحكمة في 4 مارس 2008 والمتضمن تمسكه بما ورد في تقاريره السابقة.

و بعد الإطلاع على تقرير الولاية المدّعى عليها الوارد على المحكمة في 22 مارس 2008، والمتضمن بالخصوص أنّه يتعدّر إفادة المحكمة بخصوص صبغة العقار موضوع النزاع و الإدلاء بنسخة من الخارطة المذكورة إلى حين صدور الأمر المتعلق بها بإعتبار أنّه بعد إتمام الإجراءات الأولية المتعلقة بالمصادقة على مشروع خارطة حماية الأراضي الفلاحية لولاية منوبة طبقا لأحكام الفصل الرابع من الأمر عدد 386 لسنة 1984 المؤرخ في 7 أبريل 1984 المتعلق بتركيبة وطرق سير اللجان الفنية الإستشارية الجهوية للأراضي الفلاحية من حيث الإجتماع في مناسبتين والإشهار والتعليق لتمكين العموم من إبداء الإقتراحات والملاحظات في هذا الشأن تمّت إحالة ملف في الغرض إلى وزارة الفلاحة و الموارد المائية قصد إستكمال إجراءات المصادقة بأمر على مشروع خارطة حماية الأراضي الفلاحية لولاية منوبة.

وبعد الإطلاع على تقرير الولاية المدّعى عليها الوارد على المحكمة في 23 ماي 2008، والمتضمن بالخصوص تمسّكه بتقاريره السابقة.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 28 أكتوبر 2008، وبها تلت المستشارة المقررة السيّدة سمية قنبرة ملخصا لتقريرها الكتابي وحضر المدّعي وتمسّك بالطبيعة العقارية للأرض موضوع الرخصة وهو ما أكدته له المندوبية الفلاحية بعد الإتصال بها عديد المرات وتمسّك بعريضة دعواه وحضر من ينوب عن ولاية منوبة وتمسّك،

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 2 ديسمبر 2008 وبها قرّرت المحكمة حلّ المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور التحقيق قصد مطالبة ولاية منوبة بالإدلاء بمثال التهيئة المنطبق على عقار النزاع كالقيام بما تستوجبه القضية من إجراءات تحقيق إضافية عند الإقتضاء.

وبعد الإطلاع على ما يفيد تنفيذ الحكم التحضيري المذكور.

وبعد الإطلاع على تقرير الولاية المدّعى عليها الوارد على المحكمة بتاريخ 3 جانفي 2009 والمتضمن أنّ عقار المعني بالأمر يوجد بمنطقة فلاحية وبالتالي لا يمكن أن تكون مشمولة بمثال هيئة عمرانية نظرا لصبغتها الحالية.

وبعد الإطلاع على تقرير المدّعي الوارد على المحكمة بتاريخ 28 جانفي 2009 والمتضمن تمسّكه بأنّ المثال الحديث غير متطابق شكلا ومضمونا مع المثال المقدّم من طرف الولاية ويبرز منطقة سعيدة

وزونلف و الجديدة و الحبيبية و حي النسيم الذي توجد به القطعة موضوع النزاع مناطق سكنية أو مناطق سكنية خارج مثال التهيئة وتسند فيها رخص بناء من الولاية دون إستثناء ويوجد بها الماء الصالح للشرب والكهرباء والهاتف والطرق إلا قنوات تصريف المياه وأنّ المثال المقدم من الولاية قديم جدًا و الدليل على ذلك الرسم العقاري 2611 أريانة وأنّ المقاسمات التي انجرت بطرق قانونية عن طريق المحكمة العقارية لم يقع توضيحها أو رسمها على المثال الخرائط الفلاحية. فضلا عن أنّ المثال المذكور لم يوضح المناطق السكنية حتى منطقة سعيدة القديمة جدًا و ذكر وادي مجردة ولم يذكر أو يبين قنال مجردة واكتفى بذكر هنشير السعيدة.

وبعد الإطلاع على تقرير الولاية المدعى عليها الوارد على المحكمة بتاريخ 26 مارس 2009 ملاحظاته مؤكدا بالخصوص أنّ صبغة العقارات بسجلات الرسوم العقارية أو بشهادات الملكية يتمّ التنصيب عليها حين إحداث الرسوم لأول مرة والرسم المذكور التابعة له قطعة الأرض موضوع النزاع تمّ إحداثه بتاريخ 12 جوان 1901 بموجب حكم صادر عن المجلس المختلط آنذاك وربما تسرب خطأ في صبغة الأرض وفي كلّ الحالات لا يمكن اعتماد صبغة العقار المنصوص عليها بسجل الرسم العقاري بل يجب اعتماد رأي المصالح الفنية التابعة لوزارة الفلاحة و الوارد المائتة .

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 والمتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية و التعمير وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته.

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته وآخرها القانون عدد 69 لسنة 2007 المؤرخ في 27 ديسمبر 2007.

وعلى الأمر عدد 386 لسنة 1984 المؤرخ في 7 أبريل 1984 المتعلق بتركيب وطرق سير اللجان الفنية الإستشارية الجهوية للأراضي الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتمتمته وآخرها الأمر عدد 710 المؤرخ في 19 مارس 2001.

وعلى الأمر عدد 685 لسنة 1985 المؤرخ في 27 أبريل 1985 أنه يتعلّق بضبط مناطق الصيانة بالأراضي الفلاحية لولاية أريانة.
وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 13 أبريل 2010، و بما تلت المستشارية المقرّرة السيّدة سمية قنبرة ملخّصا لتقريرها الكتابي وحضر المدّعي وتمسّك بدعواه وحضر ممثل والي منوبة وتمسّك بردود إدارته الكتابية موضّحا بعض النقاط التي بيّن من خلالها أنّ القرار المطعون فيه مؤسس على أسانيد قانونية صحيحة،

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 11 ماي 2010.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من حيث الشكّل:

حيث قدّمت الدعوى في ميعادها القانوني ممّن له الصّفة والمصلحة مستوفية لجميع أركانها الشكلية الجوهرية لذلك فهي مقبولة شكلا.

من حيث الأصل:

حيث تهدف الدعوى إلى الطعن بالإلغاء في القرار الصادر عن والي منوبة والقاضي برفض إسناد المدّعي رخصة بناء إستنادا إلى أنّ الأرض موضوع النزاع هي أرض صالحة للبناء وليست لها صبغة فلاحية كما يفيد رسم التملك عدد 2611 أريانة، وأنّ المنطقة كلّها ذات صبغة سكنية بحتة وأنّ المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية إعتمدت في ردّها على خرائط قديمة.

وحيث دفعت الجهة المدّعى عليها بأنّ العقار موضوع النزاع هو عقار فلاحي بإعتبار أنّه مصنّف ضمن المناطق الفلاحية الأخرى بخارطة حماية الأراضي الفلاحية لولاية أريانة المصادق عليها بمقتضى الأمر عدد 685 لسنة 1985 المؤرخ في 27 أبريل 1985، فضلا عن أنّ الرسم العقاري التابعة له الأرض موضوع النزاع تمّ إحداثه بتاريخ 12 جوان 1901 بموجب حكم صادر عن المجلس المختلط آنذاك وربما تسرب خطأ في صبغة الأرض وفي كلّ الحالات لا يمكن إعتماد صبغة العقار المنصوص عليها بسجل الرسم العقاري بل يجب إعتماد رأي المصالح الفنية التابعة لوزارة الفلاحة و الوارد المائتة.

وحيث ينصّ الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير على ما يلي: " وتمنح رخص البناء المتعلقة بإقامة المساكن الشخصية أو العائلية أو مساكن العملة في المستغلات الفلاحية حسب نفس الصيغ والآجال المنصوص عليها أعلاه بعد أخذ رأي المندوب الجهوية للتنمية الفلاحية".

وحيث ينصّ الفصل الأول من القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية: " يقصد بالأراضي الفلاحية حسب مفهوم هذا القانون كل الأراضي التي بها طاقات طبيعية ومناخية والتي وقع تخصيصها لإنتاج فلاحي أو غابي أو التي يمكن أن تكون أرضية لذلك الإنتاج وكذلك الأراضي التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية بأمثلة التهيئة المصادق عليها بصفة قانونية بالمناطق العمرانية و السياحية و الصناعية.

وحيث ينصّ الفصل 3 (جديد) من القانون المذكور آنفا كما تمّ تنقيحه بمقتضى القانون عدد 104 لسنة 1996 المؤرخ في 25 نوفمبر 1996 على ما يلي: " ترتب الأراضي الفلاحية كما هي معرفة بالفصل الأول من هذا القانون في ثلاث مناطق:

- منطقة تحجير،
- منطقة صيانة،
- مناطق فلاحية أخرى".

وحيث ينصّ الفصل 8 (جديد) من القانون المذكور آنفا على ما يلي: " تتكون المناطق الفلاحية الأخرى من كلّ الأراضي الفلاحية غير الداخلة في مناطق التحجير ومناطق الصيانة المنصوص عليها بالفصول الرابع و الخامس و السادس من هذا القانون. ويخضع تغيير صلوحية هذه المناطق إلى الشروط المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 6 من هذا القانون".

وحيث يتضح بالإطلاع على الأمر عدد 685 لسنة 1985 المؤرخ في 27 أبريل 1985 أنّه يتعلّق بضبط مناطق الصيانة بالأراضي الفلاحية لولاية أريانة وقد صدر الأمر المذكور تطبيقا للفصلين 6 و 7 من القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية و الأمر عدد 386 لسنة 1984 المؤرخ في 7 أبريل 1984 المتعلق بتركيب وطرق سير اللجان الفنية الإستشارية الجهوية للأراضي الفلاحية وذلك لضبط مناطق الصيانة بالولاية.

وحيث يتبين بالتمعن في الأمر المذكور ومن ورائه أعمال اللجنة الفنيّة الإستشاريّة الجهويّة للأراضي الفلاحيّة للولاية المدّعى عليها أنّه اقتصر على ضبط مناطق الصيانة بالأراضي الفلاحيّة بالولاية المذكورة ولم تشمل أعمالها ضبط صنف الأراضي المدرجة ضمن المناطق الفلاحيّة الأخرى.

وحيث وعليه وطالما أنّ العقار موضوع النزاع يندرج ضمن المناطق الفلاحيّة الأخرى فإنّه لا يمكن الإستدلال على صبغته الفلاحيّة بالإعتماد على الخرائط المصادق عليها بمقتضى الأمر المذكور أعلاه وأنها متعلّقة بضبط مناطق الصيانة.

وحيث وفي المقابل أدلى المدّعي بنسخة من الرسم العقاري عدد 2611 أريانة والذي نصّ على ما يلي: "المساحة خمسون آرا (50 آ 00) القطعة عدد 1 من المثال التقسيمي للرسم العقاري عدد 93659 يتمثل هذا الملك في أرض صالحة للبناء حسبما يتّضح ذلك من المثال المضاف لهذا و الذي أقامه ديوان قيس الأراضي و رسم الخرائط بمقتضى كتب خطي غير مؤرخ مسجل بتونس في 12 ديسمبر 1990 (مجلة 49 منقولات 1 وادي 223) وقعت قسمة العقار موضوع الرسم عدد 93659 واسند بموجبها بالخصوص...".

وحيث عملا بمبدأ القوّة الثبوتية للترسيمات العقاريّة، وعلى خلاف ما تمسّكت به الجهة المدّعى عليها، فإنّ التنقيصات المضمنة بالرسم العقاري للعقار موضوع النزاع هي تنقيصات جديرة بالإعتماد للإستدلال على صبغته سيّما وأنّ الرسم العقاري يمثّل كتباً رسمياً على معنى الفصل 444 من مجلة الإلتزامات والعقود.

وحيث وإلى جانب ذلك أدلى المدّعي بخريطة صادرة عن إدارة تهيئة الفضاء الريفي بوزارة الفلاحة والبيئة والتهيئة الترابيّة (آنذاك) لسنة 2004 تضمنت أنّ العقار غير مصنف ضمن المناطق الفلاحيّة أخرى بل بالتجمعات الريفيّة الموجودة خارج مثال التهيئة ولم تدل الجهة المدّعى عليها بأي ملحوظات بخصوصها. فضلا عن ذلك تمسّك المدّعي بأنّ المنطقة أصبحت مبنية بالكامل وأنها مزوّدة بالماء الصالح لاشراب والكهرباء والهاتف وهي معطيات أمسكت الجهة المدّعى عليها عن نفيها الأمر الذي يعدّ تسليما منها بصحّتها.

وحيث وعليه وطالما تضمن الرسم العقاري للعقار موضوع النزاع أنّه يتمثل في أرض صالحة للبناء وطالما لم تدل الجهة المدّعى عليها للمحكمة بما يفيد أنّ العقار موضوع النزاع مصنف ضمن المناطق

الفلاحية أخرى فإن قرارها برفض منح المدعى رخصة بناء يكون غير مؤسس واقعا وقانونا الأمر الذي يتجّه معه إلغاء القرار المطعون فيه على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا و أصلا وإلغاء القرار المطعون فيه.

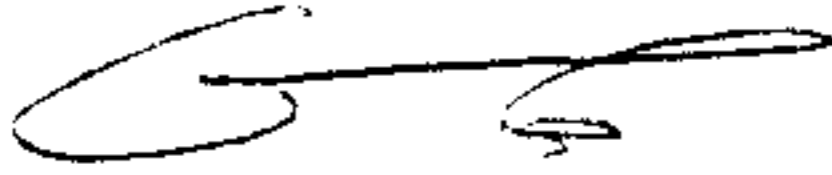
ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها.

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيدة نعيمة بن عاقلة بالنيابة وعضوية المستشارين السيدين الحبيب الأطرش وعلي قبادو.

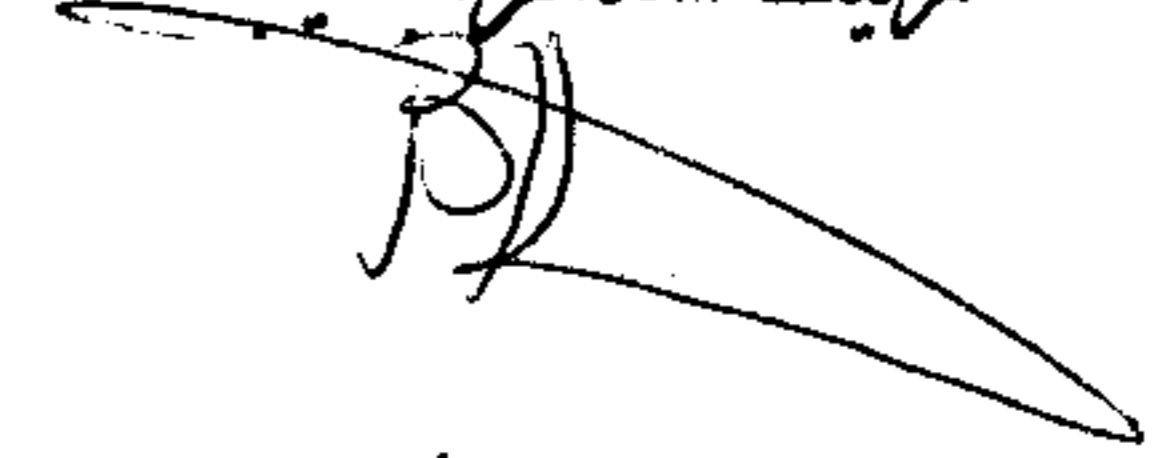
و تلي علنا بجلسة يوم 11 ماي 2010 بحضور كاتب الجلسة السيد أحمد قرباية.

المستشارة المقررة



سمية قنبرة

رئيسة الدائرة بالنيابة



نعيمة بن عاقلة

الكاتب العام للمركزة الإدارية
الإيفاد: جيتا بومدين