



القضية عدد: 1|15445

تاريخ الحكم: 30 أفريل 2010

## حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:



المدعى: ر

ع

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية سليمان، عنوانه بمكاتبه ببلدية سليمان.

والمتدخلين: 1 — والي نابل، عنوانه بمكاتبه بولاية نابل.

2 — نبيل بليلة، عنوانه بشارع الجمهورية عدد 52 نهج أريحا طريق الشاطئ، سليمان.

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من المدعو اله ع و المرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 18 أفريل 2006 تحت عدد 1/15445، والتي يستفاد منها أنّ المدعو " ز ب " عمد إلى إقامة بناء بدون رخصة على عقّار وهبته له والدته والذي يمثّل مناهما في العقّار موضوع الرسم العقاري عدد 541834—د نابل وذلك في الجزء اليسير منه أمّا في معظم الباقي فقد أقامه باقتحام العقار المتمثّل في المناب المفرز الراجع إلى ملك الدولة الخاص موضوع الرسم العقاري عدد 560678—د نابل (عدد 7600 قديم) والذي كان على ملك ورثة " إ ب " المتوفي بأريانة سنة 1942—ة وأضحى على ملك الدولة التونسية بموجب الإتفاقيات المبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية بتاريخ 23 فيفري 1984 و 4 ماي 1989 والذي يشغله العارض عن حسن نية منذ سنة 1956 وقدّم في شأنه تصريحاً في إشغال عقّار على ملك أجنبي سنة 1991. بمجرد صدور القانون عدد 78

لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 المتعلق بضبط شروط التفويت في العقارات المكتسبة من طرف الدولة والخاضعة للإتفاقيات آنفة الإشارة إليها. وأفاد أن ابنه المدعو **ع** تصدى للمعتدي المذكور من خلال رفع الأمر إلى النيابة العمومية التي أذنت على الفور بفتح بحث في الغرض وإلى بلدية سليمان التي اتخذت إجراءات حازمة تمثلت في قرار في إيقاف الأشغال وقرار في الهدم نفذ جزئيا بعد أن تعهد المعتدي المذكور كتابيا بإتمام عملية الهدم على حسابه الخاص. وأفاد أن المدعو **ب** استغل انتخاب أعضاء المجلس البلدي الحالي ليقدم مطالبا للحصول على رخصة بناء وقدم تأييدا للملفه بكتب مقاسمة يخصّ العقار موضوع الرسم العقاري عدد 541834 نابل وعقد هبة لمناب والدته في العقار المذكور ومثال هندسي أعدته السيدة **د** الخيرة حرم السيد **ك** ولم يتم إعلامه شخصيا بإسناد الرخصة إلا يوم 7 أبريل 2006 وهو يروم من خلال الدعوى الماثلة طلب إلغاء الترخيص في البناء المسند للمتداخل.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل رئيس بلدية سليمان في الردّ على عريضة الدعوى الوارد على المحكمة بتاريخ 31 جويلية 2006 والمتضمّن بالخصوص أنّ البلدية منحت رخصة البناء إلى المدعو **ز** تتعلق بتحويل طابق أرضي تجاري وإتمام بناء طابق أول سكني بشارع الجمهورية وذلك بتاريخ 1 سبتمبر 2005 تحت عدد 278 حسب الإجراءات المعمول بها في الغرض وإثر عرض الملف على اللجنة الجهوية لرخص البناء المجتمعة بمقر الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان بنابل بعد تولى المعني بالأمر تقديم ما يفيد ملكيته للعقار موضوع الرخصة مستوفية بذلك كل الإجراءات المعمول بها في الغرض، وهذه الرخصة تمثل إمتدادا لرخصة سابقة سلمتها البلدية في سنة 2004 للمعني بالأمر لإقامة مسكن غير أن هذا الأخير خالف مقتضياتها الأمر الذي دعى البلدية إلى اتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير في باب مخالفة تراتيب البناء غير أنه أعاد تقديم مطلب للحصول على رخصة ثانية بعد أن قدّم الوثائق المطلوبة وتمّت الموافقة على ذلك من طرف البلدية، وعلى إثر الاعتراض على رخصة البناء الذي تقدم به المدعو **ع** بدعوى أن جزء من المساحة التي ستقام عليها البناية يرجع بالملكية للأجانب وله الأولوية في شرائه حسب زعمه بادرت البلدية بالتثبت في الموضوع من باب التحري لا غير باعتبار أن الاعتراض على إسناد الرخصة والحالة تلك يكون من إختصاص المالك هذا إلى جانب كون اعتراض المعني بالأمر لم يرفق بأي مؤيد كان أو اعتراض رسمي لدى المحاكم المختصة بل اقتصر على مجرد مطلب احتوى على بعض الحشيات غير المدعمة بمؤيدات رسمية ولكن رغم ذلك وحين علمت البلدية بعد الإطلاع على سند الملكية للقطعة ذات الرسم العقاري عدد 560678 موضوع الخلاف والمقدرة مساحتها بـ 2252 م م أن هناك إمكانية أن تكون رخصة

البناء موضوع الطعن قد شملت جزءا من هذه القطعة في مساحة قدرها 131 م م بادرت بإيقاف الأشغال وبدعوة المعني بالأمر إلى ضرورة تسوية الوضعية العقارية قبل مواصلة البناء الذي أشرف على النهاية، وقد سارع المدعو ن ب ب بالإتصال بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وبالسلط المحلية والجهوية في محاولة منه لتسوية الوضعية بالطرق القانونية غير أنه باعتباره عاملا بالخارج وظروفه لا تسمح له بالبقاء طويلا بأرض الوطن اقترح أن يقدم إلتزاما للبلدية يلتزم بمقتضاه بتسوية الوضعية العقارية مع أملاك الدولة حسب الترتيب القانونية المعمول بها في الغرض وقد تمت دراسة هذا الطلب بالتشاور مع الأطراف المعنية وقد تبين أن تسوية الوضعيات العقارية تحتاج إلى فترة زمنية معتبرة فضلا عن كون البناية أشرفت على النهاية ولم يبق سوى التهيئة الخارجية مع التعذر عليها الرجوع إلى الوراء بعد أن ولّد تسليم الرخصة للمعني بالأمر حقوقا مكتسبة استقرّ الرأي وبصفة موضوعية على السماح للمعني بالأمر بمواصلة الأشغال وترك الأمور تسوى بين هذا الأخير وأملاك الدولة لاحقا بعد أن تتضح حقوق كل طرف بصفة نهائية خاصة وأن البلدية اعتمدت على قرينة المالك الظاهر من خلال مؤيدات الملكية التي استظهر بها المعني بالأمر عند طلبه لرخصة البناء من ناحية وأن وزارة أملاك الدولة لم تتقدم إلى البلدية باعتراض على رخصة البناء، كما تجنبت البلدية أن تصبح طرفا في الخلافات العقارية التي ليست من اختصاصها خاصة وأن مجلة الحقوق العينية تعرضت لهذه المسألة وخصصت لذلك عدة فصول على غرار الفصل 35 و36 و37 لحلّ هذه المسائل حسب الحالة بدون أن ننسى كون رخصة البناء المسلمة لا تكون قرينة لاكتساب الملكية وأن إسنادها لا ينس بحقوق الغير أي وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية خاصة وأن المساحة التي شملتها رخصة البناء المحتج بها لا تمثل سوى 6% من المساحة الجملية للعقار الذي على ملك الدولة وتبقى عملية التسوية ممكنة عمليا وفتيا. وأضافت الجهة المدعى عليها أنه ليس للعارض الصفة في القيام بدليل أن العقار موضوع رخصة البناء ليس من أملاكه وإنما من أملاك الدولة الخاصة موضوع الرسم العقاري عدد 560678 كما أن العارض لم يدل للمحكمة بما يفيد ملكيته للعقار موضوع التداعي، إلى جانب ذلك فإن اعتراضه على إسناد رخصة البناء يستند بالأساس على كونه له الحق والأولوية في شراء قطعة أرض تسمح قرابة 2252 م<sup>2</sup> التي كانت على ملك أجنب وأصبحت على ملك الدولة وهذه الأولوية في الشراء أساسها القانون عدد 78 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 المتعلق بضبط شروط التفويت في العقارات المكتسبة من طرف الدولة والخاضعة للإتفاقات المبرمة بين الحكومة التونسية والحكومة الفرنسية غير أنه بالرجوع إلى الفصل الأول من هذا القانون يتبين انطباقها على المحلات ذات الإستعمال المهني والتجاري أو المعدّ للسكنى وذات الصبغة الإجتماعية والتي أصبحت على ملك الدولة التونسية وهو ما لا ينطبق على موضوع قضية الحال باعتبار وأن العقار موضوع عريضة الدعوى يتمثل في أرض بيضاء وليس محلا قائم الذات ذو صبغة إجتماعية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل العارض الوارد على المحكمة بتاريخ 21 ديسمبر 2006 والمتضمّن بالخصوص أن والده المرحوم الص... توفي بتاريخ 19 سبتمبر 2006 وهو يطلب على هذا الأساس استئناف النظر في القضية على معنى أحكام الفصل 48 (جديد) من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية. ومن جهة الأصل أضاف أن البلدية لم تمثل للقانون ولم تسحب القرار المطعون فيه استجابة للحيثية الواردة ضمن قرار إيقاف التنفيذ عدد 41/2042 الصادر عن الرئيس الأول للمحكمة الإدارية بتاريخ 16 ماي 2006 والتي جاء بها أن وجود نزاع جدي حول ملكية الأرض موضوع رخصة البناء يوجب على رئيس البلدية الإمساك عن تسليم الرخصة المطلوبة أو سحبها في صورة سبق تسليمها وذلك إلى حين فض النزاع القائم بشأن الملكية نهائياً، وأنّ رئيس بلدية سليمان تغافل ضمن ردّه على الدفوعات الشكلية المثارة ضمن عريضة الدعوى وهو ما يعدّ تسليمًا منه بصحتها. وإثباتاً لعدم استحقاق المستفيد من الرخصة للقطعة موضوع الترخيص أدلى بنسخة مطابقة للأصل من تقرير الإختبار المأذون به من محكمة ناحية مترل بوزلفة. كما أفاد أنه زمن نشر القضية الماثلة لم يكن يعلم أن المدعو... تحصل أو سيتحصل على رخصة في فتح مقهى من الصنف الأول خاصة وأن والده سبق وأن اعترض على ذلك لدى كل من والي نابل ووزير الداخلية لذلك فهو يطلب تسجيل دعوى عارضة يطلب من خلالها إلغاء قرار إسناد الترخيص في فتح مقهى من الصنف الأول إلى المدعو... عملاً بأحكام الفصل 46 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل رئيس بلدية سليمان الوارد على المحكمة بتاريخ 09 مارس 2007 والمتضمّن بالخصوص أنه ليس للعارض الصفة في القيام طالما أن العقار محل التداعي يرجع بالملكية إلى ملك الدولة الخاص، وأن بلدية سليمان لم تسند رخصة مقهى من الصنف الأول للسيد... باعتبار أن ذلك ليس من مشمولاتها ضرورة أنه حسب القانون عدد 75 لسنة 2004 المؤرخ في 2 أوت 2004 والمتعلق بحذف رخص ومراجعة موجبات إدارية تخصّ بعض الأنشطة التجارية والسياحية والترفيهية وكذلك قرار وزير الداخلية والتنمية المحلية المؤرخ في 10 سبتمبر 2004 المتعلق بالمصادقة على كراس الشروط الخاص باستغلال المقاهي من الصنف الأول أصبح دور البلدية يقتصر على المراقبة اللاحقة ومدى التزام صاحب المقهى بالشروط الواردة بهذا الكراس.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل العارض الوارد على المحكمة بتاريخ 09 جويلية 2007 والمتضمّن بالخصوص أنه لا موجب لإعادة مناقشة مسألة الصفة في القيام التي تغدو ثابتة. أمّا من جهة الأصل فإنّ إنكار البلدية إسنادها لرخصة مقهى يتعارض مع إقرارها بأن دورها يقتصر على الرقابة

اللاحقة لمدى الإلتزام بالشروط الواردة بكراس الشروط باعتبار أن شكلية الرقابة اللاحقة لا تنفي البتة أن فتح مقهى من الصنف الأول يتوقف حتما وبالضرورة على قرار إداري، كما أن إقرار البلدية بأنها الجهة المختصة بمراقبة توفر الشروط الواردة بكراس الشروط ينطوي على إقرار ضمني من قبلها بأنها الجهة التي منحت موافقتها على فتح مقهى من الصنف الأول إلى المدعو . كما أن الترخيص في المقهى مخالف لأحكام الفصل 18 من كراس الشروط المتعلقة باستغلال المقاهي من الصنف الأول الذي يقتضي أن المساحة لا يجب أن تقل عن 150 م وأن المقهى المذكور قريب من معهد ثانوي خاص على مسافة 20 م ولا يبعد من مدرسة الحبيب ثامر سوى 20 م. وأضاف أن والي نابل امتنع عن اتخاذ قرار عقوبة الغلق النهائي للمقهى نظرا لثبوت المخالفات وذلك عملا بأحكام الفصل 24 من كراس الشروط المتعلق باستغلال المقاهي من الصنف الأول والتي تقتضي أن مخالفة مقتضيات كراس الشروط توجب العقوبات المنصوص عليها بالقانون عدد 75 لسنة 2004 المؤرخ في 2 أوت 2004 المتعلق بحذف رخص ومراجعة موجبات إدارية تخص بعض الأنشطة التجارية والسياحية والترفيهية. وبناء على أن العبرة بالطلبات الأخيرة فإنه يلتمس تسجيل قيامه بدعوى عارضة على معنى الفصل 46 من قانون المحكمة الإدارية ويطلب إلغاء قرار الرفض الضمني لاتخاذ قرار في الغلق لمحل مخالف لمقتضيات كراس الشروط المتعلق بالمقاهي من الصنف الأول الصادر عن والي نابل.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل بلدية سليمان الوارد على المحكمة بتاريخ 14 نوفمبر 2007 والمتضمن بالخصوص أن العارض تجاهل الردّ عن الدفع المتعلق بعدم توفر شرط الصفة في القيام وأن البلدية ليست المختصة في إسناد وإلغاء تراخيص استغلال المقاهي الراجعة للوالي.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل والي نابل الوارد على المحكمة بتاريخ 08 مارس 2008 والمتضمن بالخصوص طلب رفض الدعوى بمقولة أنه ليست للعارض الصفة القانونية والمصلحة في القيام لانتفاء المضرّة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل العارض الوارد على المحكمة بتاريخ 18 أفريل 2008 والمتضمن بالخصوص تمسّكه بما ورد ضمن تقاريره السابقة من ملحوظات.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من والي نابل بتاريخ 21 ماي 2008 والمتضمن بالخصوص أن المسمى ن با غير متحصل على رخصة في استغلال مقهى من الصنف الأول وإنما تقدّم بملف في الغرض إلى مصالح القبضة المالية مرجع النظر التراي للحصول على بطاقة التعريف الجبائية وذلك تبعا لصدور كراس الشروط المتعلق باستغلال المقاهي من الصنف الأول بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية

بتاريخ 17 سبتمبر 2004 والتي تم بمقتضاها التخلي عن الترخيص لممارسة هذا النشاط، وقد تم تمكين المعني بالأمر من الحصول على المعرف الجبائي بتاريخ 10 أوت 2006 من المصالح المالية أي بعد صدور كراس الشروط الخاص باستغلال المقاهي من الصنف الأول وقبل صدور منشور يوضح الإجراءات المتعلقة باستغلال المقاهي من الصنف الأول وينصّ على التنسيق بين مختلف المصالح الإدارية المتداخلة، وعلى إثر صدور المنشور التوضيحي المتعلق باستغلال المقاهي من الصنف الأول بتاريخ 23 أوت 2006 تمّ توحيد الإجراءات الترتيبية خاصة فيما يتعلق بإجراءات الرقابة اللاحقة على المحل، وقد تمّ لذات الغرض حسب مقتضيات المنشور التوضيحي تكليف الأطراف المعنية بإجراء الرقابة اللاحقة على المحل وتمّ لذات الغرض تكليف الأطراف المعنية لإجراء معاينة ميدانية للمحل المذكور وذلك من حيث المساحة والمسافة الفاصلة عن المعالم الدينية والمساجد والمؤسسات التربوية والرياضية والصحية والمحلات المماثلة وتبين أن المقهى مطابقة لمقتضيات كراس الشروط الخاص بالغرض ما عدا نقص في المسافة بين المقهى ومعهد خاص وقد اعتبرت السلطة المحلية أن هذا النقص في المسافة لا يمثل عائقا باعتبار أن المعهد الخاص لا يتواجد على نفس الطريق التي تنتصب به ذات المقهى كما أن هذه الأخيرة متواجدة بمنطقة تجارية تكثرت فيها الحركة الاقتصادية وقد ساهمت في تجميل المدينة وتعتبر من المقاهي النموذجية في المنطقة سواء من حيث المظهر العام أو توفر الشروط الصحية حيث أن صاحبها قام باستثمارات معتبرة لتهيئتها وجعلها عصرية وتعتمد على تعريف سياحية وهي الآن تنشط منذ حوالي السنتين ولم يسجل بشأنها إخلالات أو تجاوزات حسب الترتيب الجاري بها العمل.

وبعد الإطلاع على الوثائق المدلى بها من بلدية سليمان بتاريخ 02 جوان 2008.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من العارض بتاريخ 02 ماي 2009 والمتضمّن بالخصوص أنه بعد أن استولى المدعو ن ب على مسافة قدرها 131 م م عمد المدعو ع الع منذ مدة إلى محاولة الإستيلاء على ما تبقى من المناب الراجع إلى ملك الدولة من العقار الدولي المسجل الكائن بشارع الجمهورية بسليمان موضوع الرسم العقاري عدد 560678 نابل وذلك بإلقاء عدد من الشاحنات القديمة به ووضع كلب من النوع الشرس وبقرة حلوب شدّ وثاقها مباشرة في الحائط الملاصق لغرفة نوم شقيقه م ع فأصبحت حياة جميع أفراد العائلة تعرف معاناة شديدة مردّها الروائح الكريهة والضوضاء المتأتية من العقار المذكور، فضلا عن ذلك فإن المدعو عبد الرحمان العموري يقوم بأشغال بناء بغرض التوسّع على حساب العقار الدولي المذكور انطلاقا من عقاره المجاور والكائن بشارع الجمهورية قبالة صيدلية الليل. وأفاد العارض أنه لفت نظر رئيس بلدية سليمان ثم والي نابل إلى ما بلغه من أن المذكور تحصّل على موافقة إدارية على تحسين واجهة مسكن من قبل المصالح الراجعة إليه بالنظر

إلا أنه يستعمل تلك الموافقة غطاء لعملية استيلائه المتواصلة والحثيثة على أجواء من العقار الدولي المذكور وما زاده تشجيعاً على مواصلة ذلك الصنيع هو تراخي وتهاون أعوان الترتيب البلدية في القيام بما هو منوط بعهدتهم من واجب التصدي لمثل تلك الأعمال، وبناء عليه فإن مخالفة مقتضيات الموافقة الإدارية واستغلالها في الإستيلاء على عقار الغير كان موجبا لاتخاذ قرار من جانب رئيس بلدية سليمان في سحب الموافقة الإدارية المذكورة والإذن لأعوان البلدية بالقيام بالإجراءات القانونية اللازمة التي من شأنها وقف الإعتداء المسلط على عقار دولي مسجل وإزالة أسباب الروائح الكريهة والضوضاء المتأتية من العقار المذكور. ولذلك يطلب العارض عملاً بأحكام الفصل 46 (جديد) تسجيل قيامه بدعوى عارضة طالبا إلغاء الموافقة الإدارية على تحسين واجهة مسكن الصادرة عن بلدية سليمان والمسندة للمدعو

الع

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه و إتمامه بالنصوص اللاحقة له و آخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكوّنة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 09 مارس 2010 وبها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد س الج في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر المدعي وتمسك بطلباته وتعهّد بتقديم الإختبار المأذون به من قبل هذه المحكمة في ظرف عشرة أيام من تاريخ هذه الجلسة وحضر ممثل بلدية سليمان وتمسك بالتقارير الكتابية ولم يحضر من يمثل ولاية نابل كما لم يحضر المتداخل ن ب وبلغه الإستدعاء.

إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 30 أبريل 2010.

**وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:**

**من حيث أطراف النزاع:**

حيث قدّمت القضية إبان نشرها من المدعي الص  
ع  
إلا أن هذا الأخير توفي بتاريخ 19  
ع  
بواسطة المكتوب الوارد على كتابة  
سبتمبر 2006، وقد عبر ابنه المدعو ر

المحكمة بتاريخ 21 ديسمبر 2006 عن رغبته في متابعة سير القضية مدعماً طلبه هذا بمضمون وفاة مورثه.

وحيث اقتضى الفصل 48 من قانون المحكمة الإدارية: " يعطل النظر في القضية بوفاة أحد الأطراف أو بفقده أهلية التقاضي أو وفاة نائبه القانوني أو زوال صفة النيابة عنه، وتودع بكتابة المحكمة ما لم يختم التحقيق فيها.

وتستأنف المحكمة التحقيق في القضية بطلب من وارث المتوفي أو من يقوم مقام فاقد الأهلية أو مقام من زالت عنه الصفة على أن يتم ذلك في أجل لا يتجاوز الثلاث سنوات من تاريخ إيداع الملف بكتابة المحكمة.

ونفس هذا الحق محول للطرف المقابل.

وبانتهاء المدة المذكورة يقع التصريح بترك القضية، والحكم بتركها لا يسقط الحق في أصل الدعوى".

وحيث يتجه قبول تداخل وارث المدعي شكلاً لتقديمه قبل الفصل في القضية ومؤيداً بالوثائق المثبتة لوضعيته كوارث وبالنظر إلى أن مثل هذا النزاع ينقل للورثة ويجعلهم حالين محل مورثهم كمدعين مع ما يترتب عن ذلك من حقوق وواجبات تنجرّ لهم من هذا الحكم.

### من حيث تحديد القرار المطعون فيه:

حيث يتبين من عريضة الدعوى أن المدعي طلب إلغاء القرار الصادر عن رئيس بلدية سليمان بتاريخ 1 سبتمبر 2005 القاضي بإسناد رخصة بناء للمتداخل، ثم وفي التقارير المصاحبة لها طلب إلغاء قرار الرفض الضمني للبلدية المدعى عليها لإتخاذ قرار غلق مقهى المتداخل كإلغاء الموافقة الإدارية على تحسين واجهة مسكن صادر عن نفس البلدية .

وحيث ولئن كان الأصل في قضاء الإلغاء أن يتم الطعن في كلّ قرار إداري بمقتضى عريضة مستقلة فقد أجاز فقه قضاء هذه المحكمة الطعن في عدة قرارات إدارية صلب عريضة واحدة إذا كانت للطاعن نفس المصلحة في إلغائها أو كانت توجد بين القرارات المطعون فيها رابطة متينة أو كانت الدعوى ترمي إلى البتّ في موضوع مشترك بين كافة المقررات.

وحيث يتجلى من أوراق الملف أن قرار إسناد رخصة بناء إلى المتداخل وقرار رفض غلق المقهى المستغلّ من قبل هذا الأخير يتحدان من حيث الموضوع ضرورة أن المقهى المذكور أقيم على العقار



موضوع رخصة البناء الذي يطعن العارض بإلغائه، على عكس الموافقة الإدارية على تحسين واجهة مسكن صادر عن بلدية سليمان الذي يتعلّق بمسألة لا تمتّ بصلة إلى القرارين المذكورين أعلاه.

وحيث وفي ضوء ما سلف بيانه يكون الطّعن مقتصرًا على إلغاء رخصة البناء المسندة للمتداخل وقرار الرفض الضمني لاتّخاذ قرار في غلق المقهى.

### من جهة الشكل:

حيث دفعت الجهة المدعى عليها برفض الدعوى شكلا ضرورة أنه ليس للعارض الصفة في القيام ذلك أن العقار موضوع رخصة البناء ليس من أملاكه وإنما من أملاك الدولة الخاصة بموضوع الرسم العقاري عدد 560678 وهو ما أشار إليه ضمن عريضة دعواه حينما أشار إلى كون البناء موضوع الترخيص المطعون فيه أقيم في البناء المفرز الراجع لملك الدولة الخاص كما أن العارض لم يدل للمحكمة بما يفيد ملكيته للعقار موضوع التداعي وبالتالي فإن طلبه لا يستقيم قانونًا.

وحيث ثبت من تقرير الإختبار المعدّ من الخبير السيد الفهري الضحّاك بناء على الحكم التحضيري الصادر عن السيد حاكم ناحية منزل بوزلفة بتاريخ 02 جوان 2006 أن العقار محلّ التداعي يتواجد بجوار العقار الراجع لوالد العارض.

وحيث جرى عمل هذه المحكمة على أن مجاورة المنتفع برخصة بناء كافية لوحدها لإثبات المصلحة في الطعن بالإلغاء في رخصة البناء، وهو ما يتّجه معه ردّ الدفع الراهن.

وحيث فيما عدى ذلك رفعت الدعوى في ميعادها القانوني، ممّن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية الجوهرية، لذا فقد اتّجه قبولها من هذه الناحية.

### من جهة الأصل:

## **في خصوص الطّعن في قرار التّرخيص في البناء:**

### عن المطعن المأخوذ من الإخلال الشكلي في تركيبة اللجنة الفنية لرخص البناء:

حيث تمسّك العارض أن المدعو كمال بن رمضان لا صفة له في تمثيل بلدية سليمان لدى اللجنة الفنية لرخص البناء وهو ما يجعل أعمالها باطلة من أساسها وكذلك المحضر الذي انبثق عن تلك الأعمال

الذي تمّ بموجبه إعطاء الموافقة وأمضاه المدعو كمال بن رمضان المذكور إمعانا في التهاون بالقانون والتراتب العمرانية.

وحيث تمّ بتاريخ 07 ماي 2008 توجيه مكتوب لبلدية سليمان لمطالبتها بالإدلاء بمحضر اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء المنعقدة بتاريخ 01 سبتمبر 2005 لإسناد رخصة البناء موضوع الدعوى الماثلة مع بيان صفة كل أعضاء اللجنة المذكورة، غير أنّها لم تدل بصفة كل أعضاء اللجنة ضمن الوثائق المدلى بها من قبلها بتاريخ 02 جوان 2008.

وحيث أن إحجام الجهة البلدية عن مناقشة هذا المطعن وعدم إدلائها بما يفيد صفة كل أعضاء اللجنة الفنية يحول من ناحية دون ممارسة المحكمة لرقابة الشرعية الراجعة لها قانونا ويضفي الجديّة على مقولات العارض كما أنّه يعدّ تسليما من البلدية بصحّة إدّعاءات العارض، ويتعين تبعا لذلك قبول المطعن المائل.

### عن المطعن المأخوذ من عدم التزام البلدية برأي اللجنة الفنية لرخص البناء:

حيث تمسك العارض أن موافقة اللجنة الفنية لرخص البناء كانت موقوفة على ضرورة إستكمال الملف باعتبار أن موضوع الرخصة هيّ بناية مفتوحة للعموم إلا أن رئيس البلدية أمضى على قرار إسناد الرخصة للمدعو ن ب دون استكمال الشكلية الجوهرية التي يستوجبها قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وتحديد الفقرة "د" من الفصل 3 منه.

وحيث ينصّ الفصل 3 الفقرة "د" من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 سالف الذكر على أنّه: "يحتوي مشروع البناء المعدّ في ثلاثة نظائر على الوثائق التالية:..." "د" مثال في هيكل الحامل للمبنى معد من طرف مكتب دراسات مؤهل للغرض أو من طرف مهندس مختصّ مرسم بجدول عمادة المهندسين".

وحيث ثبت من خلال المكتوب الموجه من المدير الجهوي للتجهيز والإسكان بنابل إلى رئيس بلدية سليمان والمدلى به من البلدية المدعى عليها بتاريخ 02 جوان 2008 أن اللجنة الجهوية لرخص البناء المجتمعة يوم 1 سبتمبر 2005 وافقت على ملف الترخيص في البناء للسيد ن ب على أن يتمّ تحديد البناء من طرف مصالح البناء مع تقديم دراسة في الهيكل الحامل للمشروع قبل تسلّم القرار. كما ذيل المكتوب المذكور بإمضاء مع ملاحظة أنه تمّ تسليم رخصة البناء إلى الطالب بدون تقديم دراسة في الهيكل الحامل للمشروع بإذن من رئيس البلدية.

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على إلزامية آراء اللجان الفنية لرخص البناء ضرورة أن آراءها تحمل أبعاداً فنية وتضمن في تركيبها مشاركة عديد الأطراف، الأمر الذي يجعل عدم احترام رئيس البلدية للرأي اللجنتي الفنية بالنسبة لقضية الحال منطويًا على خرق للقانون، ويتجه تبعًا لذلك قبول المطعن المائل كسابقه.

### عن المطعن المأخوذ من الإنحراف بالإجراءات:

حيث لاحظ العارض أن الترخيص المنتقد قد منح على سبيل التسوية لبناء مقام بدون رخصة وهو ما يعدّ مخالفة فادحة للفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير إذ أن التشريع المعمول به يوجب على البلدية إيقاف الأشغال وإصدار قرار في الهدم في كل الحالات ما دام البناء مقاما بدون رخصة، وقد مكّنت رخصة البناء المذكورة المستفيد منها من إضفاء شرعية وهمية على عملية إعتداء على عقار مسجل واعتداء على حقوقه الشرعية بصفته الشاغل عن حسن نية للعقار المذكور الذي به محل سكنه المشيد منذ أكثر من قرن من الزمن.

وحيث ثبت من أوراق الملف أن رئيس بلدية سليمان اتخذ بتاريخ 21 ماي 2005 قرارا يقضي بسدم باب ونافذة على حساب ومسؤولية صاحبه السيد ن ب وذلك لتعمده تغيير الباب السكني المطل على شارع الجمهورية إلى باب مستودع مع إحداث فتحة تمثل في نافذة دون الحصول على رخصة، كما ثبت أن رئيس البلدية اتخذ بتاريخ 15 جانفي 2004 قرارا يقضي بسدم باب على حساب ومسؤولية ن ب وذلك لتعمده فتح باب بدون رخصة وغير مدرج بالمثال الهندسي المصادق عليه بشارع الجمهورية.

وحيث تضمنت الوثائق المدلى بها من قبل بلدية سليمان والمظروفة نسخة منها بالملف وثيقة موجهة من المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية إلى رئيس بلدية سليمان تحت عدد 4413 بتاريخ 1 سبتمبر 2005 تضمنت أن العقار موضوع رخصة البناء موضوع قرار هدم تم التروّي في تنفيذه خلال سنة 2005 لذلك فإن المندوب الجهوي يطالب بتطبيق القانون والتثبت في الموضوع، وهو ما لم يتمّ الإلتزام به من جانب البلدية، الأمر يجعل المطعن الراهن حريا بالقبول من هذه الناحية.

### عن المطعن المأخوذ من وجود نزاع جدّي حول الملكية:

حيث لاحظ العارض أن الجهة البلدية منحت المتداخل الترخيص موضوع الطعن الراهن رغم وجود نزاع جدّي حول ملكية العقار محل الترخيص في البناء.

وحيث استقر فقه قضاء المحكمة الإدارية على اعتبار أنه في صورة وجود نزاع جدّي حول ملكيّة الأرض موضوع الرخصة يفترض على رئيس البلدية الإمساك عن تسليم الرخصة المطلوبة أو سحبها في صورة حصول ذلك إلى حين فضّ النزاع القائم بشأن الملكيّة نهائيًا.

وحيث انتهى الخبير السيد الفهري الضحّاك ضمن تقريره المأذون به قضائيا إلى أنّ العقار محلّ التداعي مستغلّ من قبل المدعو أ ب في مساحة 113م أحدث عليها محلّ تجاري معد كمقهى يعرف بمقهى لبنان ويعلوه طابق علوي مخصّص للسكن كما يستغلّ سطحية عارية أمام المقهى تناهز مساحتها 112م<sup>2</sup> وأنّ هذه الإحداثيات تمّت بموجب ترخيص صدر له عن رئيس بلدية سليمان بتاريخ 1 ديسمبر 2005 تحت عـ 278دد، كما أكّد الخبير أنه سبق لوالد العارض المرحوم الص ع أن تقدّم بمطلب لشراء العقار محلّ النزاع إلى السيد وزير أملاك الدولة بتاريخ 11 ديسمبر 1996 ولم يقع تسويته بعد إضافة إلى أن المدعى عليه أ ب وحسب شهادة الملكية المتعلقة بالرسم العقاري عدد 560678 نابل أصبح مالكا على الشياح بالرسم العقاري المذكور بنسبة 4504/131 جزء وقد آلت له المنايات المشاعة بموجب هبة صادرة له عن والدته فـ الد وانتهى الخبير أنه من وجهة نظره الفنية فإنّ محلّ النزاع يتعلق بعقار تابع للملك الخاص للدولة وبالتالي فإنّ نتيجة البحث الحوزي وسماع البينة هما الكفيلان بإثبات الشغب المدعى في شأنه من عدمه.

وحيث طالما ثبت أن رخصة البناء المراد إيقاف تنفيذها شملت جزءا من العقار الراجع لملك الدولة موضوع الرسم العقاري عدد 560678 والذي تبلغ مساحته الجمالية 2252 م<sup>2</sup> في حدود مساحة 131 م<sup>2</sup>، وطالما ثبت من أوراق الملف أن المرحوم الص ع راسل وزير أملاك الدولة بتاريخ 11 ديسمبر 1996 طالبا تمتيعه بحق الأولوية في شراء نفس العقار فإنّه كان على البلدية المدعى عليها الإمساك عن تسليم الرخصة المطلوبة إلى حين فضّ النزاع القائم بشأن الملكيّة نهائيًا، الأمر الذي يتّجه معه قبول المطعن الراهن.

### عن المطعن المأخوذ من الإنحراف بالسلطة:

حيث تمسّك العارض أن إسناد الرخصة كان متوقفا على الموافقة المسبقة للجنة الفنية بنابل التي تعهدت بالملف ومنحت موافقتها تحت تأثير غير عادي من المدعو ك ر المستشار البلدي ورئيس لجنة الأشغال بالمجلس الجديد والموظف بوزارة التجهيز والإسكان وزوج السيدة د ت التي أعدت المثال الهندسي المضمن صلب ملف طلب الترخيص وذلك رغم تضمن الملف المذكور

لملاحظات الفنيين التابعين لبلدية سليمان والكاتب العام للبلدية بخصوص قرارات توقيف الأشغال والهدم الصادرة في الموضوع فضلا عن إلتزام المدعو بكتابة بالقيام بعملية الهدم المطالب بها تلقائيا.

وحيث لم يدل العارض للمحكمة بما يثبت إدّعاؤه مما يجعله مجردا من هذه الناحية، وتعيّن لذلك ردّ هذا المطعن.

## في خصوص الطّعن في قرار الرفض الضمني لاتخاذ قرار في غلق المقهى:

حيث تمسّك المدّعي بأنّ بلدية سليمان ووالي نابل رفضا التدخل قصد غلق المقهى رغم عدم احترامها لمقتضيات الفصل 18 من كراس الشروط المتعلقة باستغلال المقاهي من الصنف الأول و الذي يقتضي أن المساحة لا يجب أن تقل عن 150 م كما أن المقهى المذكور قريب من معهد ثانوي خاص على مسافة 20 م ولا يبعد من مدرسة الحبيب ثامر سوى 20 م.

وحيث تمّ الإذن بإجراء اختبار قصد التثبت من مدى صحّة الإخلالات التي ينسبها العارض وذلك من خلال تكليف الخبير السيد توفيق منصور بمعاينة المقهى الكائن بشارع الجمهورية بسليمان وإبراز موقعه بالنسبة للعقارات المجاورة له مع تحديدها وضبط المسافة التي تفصله عن مدرسة الحبيب ثامر الابتدائية وعن المعهد الثانوي الخاص وذلك اعتماد على مقتضيات الفصل 18 من كراس الشروط المتعلقة باستغلال المقاهي من الصنف الأول.

وحيث تمّ مطالبة الخبير بالإدلاء بتقرير الاختبار كما وقعت مطالبة العارض بالإدلاء بمآل الاختبار غير أنه لم يدل بالمطلوب رغم التنبيه عليه في الغرض ورغم تعهده بالإستجابة لطلب المحكمة عند المناداة عليه بجلسة المرافعة بتاريخ 09 مارس 2010، الأمر الذي يتّجه معه رفض هذا الطلب طالما تعذّر على المحكمة تفحص مدى جدية الإخلالات المحتجّ بها من العارض لإحجام هذا الأخير عن مدّ المحكمة بتقرير الاختبار المأذون به في الغرض.

## ولهذه الأسباب:

## قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار الصادر عن رئيس بلدية سليمان بتاريخ 1 سبتمبر 2005 إلى المدعو ب ورفضها فيما زاد على ذلك.

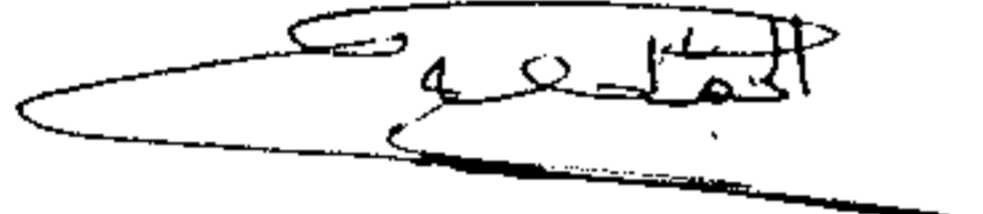
ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على أنصافا بين المدعي وبلدية سليمان.


ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيدة سميرة قيزة بالنيابة وعضوية المستشارين  
السيدان ع الص و و اله

و تلي علنا بجلسة يوم 30 أفريل 2010 بحضور كاتب الجلسة السيد أحمد قراية.

المستشار المقرر

  
س الج

رئيسة الدائرة  
  
سميرة قيزة

الإدارة القضائية  
الإدارة القضائية  
الإدارة القضائية