

الحمد لله



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/17294

تاريخ الحكم: 31 ديسمبر 2010



حكم ابتدائي

2011

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية

الحكم الآتي بين:

المدعى: م. عنوانه بمكتب محاميه الأستاذ

من جهة،

والمدعى عليها: بلدية المرسى في شخص ممثلها القانوني، عنوانه بمكاتبه بقصر البلدية بالمرسى، نائبه الأستاذ

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ

نيابة عن المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/17294 بتاريخ 23 أكتوبر 2007، والمتضمنة أنه قد استقر على ملك العارض قطعة أرض مشمولة بالرسم العقاري عدد 64802 يحمل الترقيم البلدي عدد 7 بنهج التل قمرت العليا المرسى، وقد قام صاحبه امثالاً لمخضر تنييه بلدي عدد 406 بتاريخ 22 جويلية 2007 بتسييح قطعة الأرض المذكورة وتنظيفها، إلا أنه فوجئ بتاريخ

8 أكتوبر 2007 بصدور القرار البلدي عدد 491 القاضي بهدم السياج المشار إليه استنادا إلى أنه تم تشييده بدون الحصول على رخصة بناء، وهو ما دفعه إلى تقديم الدعوى الراهنة قصد إلغاء قرار هدم السياج الذي شيده بطلب من المدعى عليها معتبرا أنه لا يعقل أن تتخذ قرارا بهدم السياج والحال أنها هي التي طالبت بإقامته مما يجعل تصرفها قد تم دون وجه حق أو نص من القانون.

وبعد الإطلاع على مذكرة الأستاذ نيابة عن المدعى عليه في الردّ على عريضة الدعوى الوارد على كتابة المحكمة في 11 جانفي 2008 والمتضمنة أن البلدية عاينت مخالفة عدم تسييج وتنظيف أرض العارض غير المبنية بتاريخ 21 سبتمبر 2007 وتم تحرير محضر في الغرض ليتم استدعاء المخالف وتسليمه تنبيها كتابيا بضرورة تسييج الأرض بعد تنظيفها مما يجعل تصرفها مندرجا في إطار تراتيب حفظ الصحة والنظافة وذلك بغاية التخلص من النقاط السوداء وضمان إطار ملائم للعيش داخل المدن، كما أضاف أن التنبيه بضرورة تسييج الأرض البيضاء لا يقوم مقام الترخيص في البناء وأنه كان على العارض التقدم بطلب في الحصول على رخصة في بناء السياج مما يجعل قرار الهدم الذي اتخذ ضده في طريقه وفي إطار ممارسة البلدية لإختصاصاتها وصلاحياتها الترتيبية التي خولها لها القانون. وانتهى إلى التأكيد على أن منوبته لم تتدخل لإلحاق الضرر أو العبث بمصالح العارض دون وجه حق أو نص من القانون مما يجعل طلبه مخالفا قانونا ومفتقدا لأي سند قانوني وحرى بالرفض على هذا الأساس.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب العارض الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 8 مارس 2008 والذي تمسك فيه بحصول تجاوزات من طرف البلدية باعتبار أنها هي التي طالبت بضرورة تسييج كامل العقار والحال أنه لا يملك إلا جزء منه، وأضاف أن ما تمسكت به المدعى عليها من كون التنبيه بضرورة التسييج لا يقوم مقام الترخيص في البناء مردود عليه بدليل أن منشور وزير الداخلي والتنمية المحلية والمالية عدد 12 المؤرخ في 22 جوان 2007 والمتعلق بتسييج وبناء الأراضي البيضاء الصالحة للبناء تعرض إلى "الأراضي البيضاء غير المسيجة والتي لم يتحصل

بعد أصحابها على رخصة بناء" مما يفهم منه أن التسييج لا يستوجب رخصة وهو أمر منطقي بالنظر إلى أجل الشهر الممنوح للمخالف لتسييج عقاره والذي لا يكفي لإتمام مختلف إجراءات الترخيص في البناء، فضلا عن كون بناء السياج يبقى في حد ذاته إجراء وقائيا لحفظ نظافة الأرض لا غير.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعى عليه الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 13 ماي 2008 والذي أشار فيه إلى أنه اتضح للبلدية أن العارض مالك لأجزاء من عقار على الشياح وأن المعاينة التي قامت بها البلدية عن طريق عدل التنفيذ الأستاذ كريم بن رمضان أثبتت أن العقار عبارة عن أرض بيضاء لا يوجد به محل للسكنى أو مقر لشركة، كما أن الأجوار أنكروا معرفتهم بالعارض إضافة إلى أن المالكين على الشياح في نفس العقار تقدموا بشكايات إلى البلدية فقامت باستدعاء العارض في 5 أكتوبر 2007، كما قام أعوان البلدية بتاريخ 6 أكتوبر 2007 بمعاينة مخالفة في بناء سياج سجلت تحت عدد 1977، إلا أن العارض لم يستجب لا لفحوى الاستدعاء ولا لفحوى معاينة المخالفة، الأمر الذي حدا بالبلدية إلى اتخاذ قرار بالهدم تحت عدد 491 بتاريخ 8 أكتوبر 2007 تم إعلام العارض به في 20 أكتوبر 2007، كما اعتبر من ناحية أخرى، أن التنبيه بضرورة التسييج يعتبر لاغيا المفعول ضرورة أنه اتضح أن العقار ملك على الشياح، وأن التنبيه بضرورة التسييج ورد مذيلا بما يفيد أنه يكون لاغيا في صورة وجود نزاع استحقاقى بين الأفراد وأن البلدية لا تتحمل المسؤولية عن ذلك، فضلا عن أن التنبيه بضرورة التسييج لا يقوم بأي حال من الأحوال مقام الترخيص في البناء، وأن البلدية احترمت عند اتخاذ قرار الهدم جميع الإجراءات والشكليات الجوهرية المستوجبة ولم تستعمل سلطتها لغاية لم يجزها القانون ولم تخطئ في تقدير الوقائع التي أدت إلى اتخاذ ذلك القرار ووجد طلبه رفض الدعوى.

وبعد الإطلاع على تقرير محامي العارض الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 10 جوان 2008 والذي تضمن أن الرد المقدم في حق البلدية بتاريخ 13 ماي 2008 يختلف تماما عن ما سبق أن أدلت به في تقاريرها السابقة مما يدل على عدم

وضوح الرؤية لديها وعلى عدم شرعية القرار المطلوب إلغاؤه، وبالإضافة إلى ذلك، فإن ما ادعته البلدية بخصوص وجود نزاع استحقاقى يخص الملكية مردود عليها لا سيما وأن منوبه له شهادة ملكية في العقار، كما أكد أنه لا يجوز للبلدية التنبيه على منوبه بإقامة سياج لتصدر بعد ذلك قرارا في الهدم متسببة له في مضرة جسيمة خاصة وأن عملية التنفيذ قد تجاوزت السياج لتشمل كل المباني التي كانت موجودة بالعقار المذكور ثم تعاین البلدية بعد ذلك عدم وجود البناءات المشار إليها. وعلى هذا الأساس طلب محامي العارض تغريم البلدية لمنوبه بثلاثمائة ألف دينار (300.000.000 د) لقاء الضرر المادي ومائتي ألف دينار (200.000.000 د) بعنوان الضرر المعنوي الناتجان عن تنفيذ قرار الهدم وطلب تعيين خبراء لتقدير المضرة الحاصلة.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب البلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 21 جانفي 2010 والذي أشار فيه إلى أن بعض المالكين الآخرين على الشياح لعقار التداعي قاموا بالإعتراض على ترسيم عقار العارض ومن معه لدى إدارة الملكية العقارية، كما أدلى بمحضر معاينة محرر من الأستاذ إبراهيم المساوي عدل التنفيذ بطلب من السيد بصفته أحد المالكين على الشياح والذي أبرز أن أحد المالكين قام بإفراز منابه وتسيجه بجدار من الآجر دون وجه حق.

وبعد الإطلاع على تقرير محامي العارض الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 17 مارس 2010 والذي أكد تمسكه بطلباته السابقة وأشار إلى أن البلدية أقرت بوجود نزاع استحقاقى وقدمت في الغرض مكتوبا ومحضر معاينة وهو ما لا يستقيم باعتبار أن وجود نزاع استحقاقى يقتضي بالضرورة وجود نزاع منشور أمام القضاء، الأمر الذي لا يتوفر في قضية الحال، إضافة إلى أن الذين ادعوا ملكية منابات مشاعة في عقار التداعي لا يوجد لهم أي أثر في قائمة مستحققي العقار. وانتهى إلى التأكيد على أن منوبه تضرر من القرار موضوع الطعن ومن تنفيذه وتمسك بطلباته المتعلقة بإجراء اختبار لتقدير التعويض الذي لحق به.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وخاصة القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 15 ديسمبر 2010، وبها تلا المستشار المقرر السيد

الز ملخصا من تقريره الكتابي، ولم يحضر الأستاذ وبلغه الإستدعاء، كما لم يحضر الأستاذ وبلغه الإستدعاء.

إثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 31 ديسمبر 2010.

وبها و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

عن فرع الدعوى المتعلق بالإلغاء:

حيث تهدف الدعوى الراهنة إلى إلغاء قرار هدم السياج الصادر عن رئيس بلدية المرسى بتاريخ 8 أكتوبر 2007 تحت عدد 491 من أجل البناء بدون رخصة.

من جهة الشكل

حيث قدم هذا الفرع من الدعوى في آجاله القانونية ممن له الصفة والمصلحة مستوفيا جميع مقوماته الشكلية الجوهرية، لذا فهو مقبول شكلا.

من جهة الأصل

عن المطعن المتعلق بخرق القانون:

حيث تمسك نائب العارض بأن قرار رئيس بلدية المرسى بهدم السياج صدر دون وجه حق أو نص من القانون باعتبار أن البلدية هي التي طالبت بإقامته

في مرحلة أولى ولما امتثل لطلباتها عمدت إلى إصدار قرار الهدم المخدوش فيه بدعوى البناء دون رخصة.

وحيث دفع نائب البلدية بأن قرار هدم السياج كان نتيجة قيام العارض ببنائه دون الحصول على ترخيص في الغرض مما يجعله قد صدر في إطار ممارسة الصلاحيات الترتيبية التي خولها لها القانون وأن منوبته احترمت عند اتخاذ جميع الإجراءات والشكليات الجوهرية المستوجبة ولم تستعمل سلطتها لغاية لم يجزها القانون، وأن تعلق العارض بالتنبيه عليه كتابيا بتاريخ 21 سبتمبر 2007 بضرورة تسييج الأرض بعد تنظيفها مردود عليه بالنظر إلى أن ذلك التصرف كان مندرجا في إطار ترتيب حفظ الصحة والنظافة، وأن التنبيه المذكور صار لاغيا المفعول بعد أن اتضح أن العقار ملك على الشياح ضرورة أنه ورد مذيلا بما يفيد أنه يكون لاغيا في صورة وجود نزاع استحقاقي بين الأفراد، علاوة على أن التنبيه المتعلق به لا يقوم في كل الأحوال مقام الترخيص في البناء وأنه كان على العارض التقدم بمطلب في الحصول على رخصة في بناء السياج مما يؤكد أن تدخل البلدية لم يكن بهدف إلحاق الضرر أو العبث بمصالح العارض دون وجه حق.

وحيث تمسك محامي العارض بأن التنبيه بضرورة تسييج الأرض يقوم مقام الترخيص في البناء بدليل أن منشور وزيرى الداخلية والتنمية المحلية والمالية عدد 12 المؤرخ في 22 جوان 2007 والمتعلق بتسييج وبناء الأراضي البيضاء الصالحة للبناء يستهدف بالخصوص "الأراضي البيضاء غير المسيجة والتي لم يتحصل بعد أصحابها على رخصة بناء" وهو أمر يتدعم بالنظر إلى أن أجل الشهر الممنوح للمخالف لتسييج عقاره لا يكفي لإتمام مختلف إجراءات الترخيص في البناء فضلا عن كون بناء السياج يبقى في حد ذاته إجراء وقائيا لحفظ نظافة الأرض لا غير.

وحيث اقتضى الفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنه على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية داخل المناطق البلدية

ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق على أن يقع إعداد رسم مشروع البناية من طرف مهندس مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية باستثناء الحالات المنصوص عليها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، كما ورد بالفصل 70 من ذات المجلة أنه يعفى من الترخيص المذكور البنايات العسكرية ذات الصبغة السرية والأشغال التي ترمي لإدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورة على بناية مقامة والتي تضبط قائمة فيها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

وحيث يتبين بمراجعة قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورة على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء، أنه لم يتضمن إعفاء الوضعيات المتعلقة بإقامة الأسيجة من الترخيص، كما يتضح من مضمون الفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط الحالات الإستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء أن بناء السياج يبقى خاضعا للترخيص مع إعفائه من الإستعانة بمهندس معماري لا غير.

وحيث يستفاد مما سبق بيانه أن إقامة الأسيجة تخضع للترخيص في البناء طالما لم يتم استثنائها من ذلك بصفة صريحة، فضلا عن أن ذلك الترخيص يجد سنده في ما قد يترتب على تلك الوضعية من مساس بمصالح الغير من جهة التقليص في مسافة التراجع مع الأجوار أو مع الطريق العام.

وحيث نص الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنه تسلم التراخيص في البناء من طرف رئيس البلدية أو الوالي حسب الحال في شكل قرار بعد أخذ رأي لجنة فنية تضبط تركيبها وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

وحيث أنه استنادا لأحكام هذا الفصل ولما درج عليه فقه قضاء هذه المحكمة، فإن الترخيص في البناء يجب أن يكون كتابيا في شكل قرار يسلم للمعني

بالأمر من قبل السلطة المؤهلة لذلك وبعد تقديم كل الوثائق واستيفاء كل الإجراءات المستوجبة قانوناً ومنها خاصة استشارة اللجنة الفنية المختصة.

وحيث لا جدال أن العارض قام بتسييج عقار التداعي دون الحصول على رخصة في البناء من البلدية، كما أن التنييه عليه بضرورة تسييج أرضه لا يقوم مقام الترخيص في البناء ولا يعفيه من طلب الحصول على رخصة في الغرض. وحيث يغدو والحالة ما ذكر قرار هدم السياج المقام دون الحصول على رخصة بناء في طريقه مما يتجه معه رد هذا المطعن.

عن المطعن المتعلق بالإنحراف بالسلطة:

حيث تمسك نائب المدعي بأن البلدية استعملت سلطتها للإضرار بمنوبه بأن نبهت عليه بإقامة سياج لعقاره والحال أنه لا يملك إلا جزء منه في مرحلة أولى لتتولى بعد ذلك المبادرة بهدم السياج الذي طالبت به بتشييده.

وحيث دأب عمل هذه المحكمة على اعتبار أن الإنحراف بالسلطة يتمثل في مبادرة السلطة الإدارية قصدياً باستخدام السلطات الراجعة لها قانوناً في سبيل خدمة هدف غريب عن الهدف الذي من أجله وقع منحها تلك السلطات ويتجسم في مجموعة مؤشرات كالوقائع والأعمال القانونية والقرارات المرتبطة منطقاً والمتواترة زمنياً والتي من شأنها الدلالة على الإنحراف بالسلطة. وحيث لم يفلح نائب المدعي في إقامة الدليل على صحة ادعاءاته، مما يتجه معه رد هذا المطعن.

عن فرع الدعوى المتعلق بالتعويض:

من جهة الشكل

حيث قدم هذا الفرع من الدعوى ممن له الصفة والمصلحة مستوفياً جميع مقوماته الشكلية الجوهرية، لذا فهو مقبول شكلاً.

من جهة الأصل

حيث تمسك نائب المدعي بأن قرار هدم السياج تسبب لمنوبه في مضرة جسيمة، لاسيما وأن عملية التنفيذ قد تجاوزت السياج لتشمل كل المباني التي

كانت موجودة بالعقار المذكور والتي أنكرت البلدية وجودها، وطلب على هذا الأساس تغريم البلدية بثلاثمائة ألف دينار (300.000.000د) لقاء الضرر المادي ومائتي ألف دينار (200.000.000د) بعنوان الضرر المعنوي الناتجان عن تنفيذ قرار الهدم.

عن التعويض عن الأضرار المترتبة عن قرار هدم السياج:

حيث لا جدال أن نائب العارض لم يفلح في بيان عدم شرعية قرار هدم السياج مما لا يجوز معه المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بمنوبه جراء تنفيذه.

عن التعويض عن الأضرار المترتبة عن هدم المباني الموجودة بعقار العارض:

حيث أكد نائب المدعي على أن عملية تنفيذ قرار الهدم تجاوزت السياج لتشمل كل المباني التي كانت موجودة بالعقار المذكور مما تسبب لموكله في مضرة جسيمة موجبة للتعويض.

وحيث دفعت البلدية بأنه لا وجود لمحل سكني أو مقر لشركة بعقار التداعي وأيدت موقفها بمعاينة منجزة من طرف عدل التنفيذ الأستاذ كريم بن رمضان.

وحيث يستفاد من محضر المعاينة المنجز بتاريخ 18 جانفي 2008 من طرف عدل التنفيذ المذكور آنفاً، أن العقار الكائن بنهج التل قمرة هو عبارة عن أرض شاسعة فصلت إلى قطعتين بواسطة جدار تم هدمه من طرف بلدية المكان وهي أرض بيضاء شاسعة غير مبسطة بها منحدر وجزء علوي وجزء سفلي وهي غير مهياة ولا يوجد عليها منشآت مبنية أو محل سكني أو مقر شركة ولا يوجد على العقار سوى حارس يقيم بغرفة صغيرة من الآجر في ركن منه.

وحيث بالإضافة إلى ذلك، فقد ثبت بتفحص أوراق الملف أن العارض أدلى بشهادة إبراء مسلمة من القباضة المالية بالمرسى بتاريخ 9 أكتوبر 2007 والتي تفيد خلاصه لجميع الأدعاءات والمعاليم المثقلة باسمه لحساب البلدية بعنوان الأداء على الأراضي غير المبنية لسنة 2007 وذلك بخصوص العقار موضوع المنازعة،

فضلا عن أن التنبيه بتسييج وتنظيف العقار والذي كان سببا لنشوء النزاع المعروض يستهدف بالتحديد الأراضي غير المبنية.

وحيث يخلص مما تقدم أن العقار أرض بيضاء ولا توجد به أيّ بناية، مما يفند ما ادعاه العارض بكونها مبنية من ناحية وبكون أعمال الهدم تجاوزت السياج لتشمل البناءات الموجودة بالعقار وتلحق به أضرارا جسيمة من ناحية أخرى، الأمر الذي يجعل طلبه بالتعويض عنها حريا بالرفض.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا : بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

ثانيا : بحمل المصاريف القانونية على المدعي.

ثالثا : بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثانية برئاسة السيد محمد كريم الجموسي وعضوية المستشارين السيد ص الح والسيدة ص ز

وتلي علنا بجلسة يوم 31 ديسمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة الأنسة نفيسة القصورى.

المستشار المقرر

الرئيس

الز

محمد كريم الجموسي

حزب

الكلية القانونية الابتدائية
البيضاء: يتابع الربيعي