

الجمهوريّة التّونسيّة

مجلة المدار

المقدمة الإلحادية

القائمة ١/١٧٣٩١

تأريخ المُكتوب: 27.2.2010



2010 cycle 10

دھنی اقتداری

# ياسين التخسيب التونسي

## **المدرسة الإبتدائية الثانية بالمنطقة الإدارية**

العدد ٢١، الثاني، بين:

نائبه الأستاذ

مِنْ جَهَّةٍ

والمدعى عليها : بلدية الكرم في شخص ممثلها القانوني عُنوانها بمكاتبها بقصر البلدية بالكرم،

نائبتها الأستاذة

من جهة أخرى.

نيابة عن المدعية

بعد الإطلاع على عريضة الدّعوى المقدّمة من الأستاذ

المذكورة أعلاه في 20 نوفمبر 2007 المرسمة بكتابية المحكمة تحت عَدَد 17391/1 طعن  
بالإلغاء في القرار الصادر عن رئيسة بلدية الكرم في 9 نوفمبر 2007 تحت عَدَد 674 والقاضي  
بهدم البناء الكائن بزاوية نهج طبلبة وزاوية الممثل في بناء سور في أرض على غير ملكها  
ومتنازع عليهما.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية التي ألت إلى صدور القرار المطعون فيه والتي مفادها أن المدعية تملك على الشياع العقار موضوع الرسم العقاري عدد 59817 تونس الكائن بحري عزيزة بمنطقة عين زغوان وأنه صدر قرار عن رئيس الدائرة البلدية بعين زغوان بتاريخ 6 نوفمبر 2007 يقضي بإلزامها ومن معها بتسييجه وذلك في أجل أسبوعين من تاريخ تسلمه القرار غير أنه وبتاريخ 8 نوفمبر 2007 تقدم المدعي بكتاب إلى بلدية المكان يتهم فيه إيقاف أشغال بناء السياج بقضية إستحقاقية

لإثبات ملكيته للعقار موضوع التداعي. وتبعاً لذلك قام أعيان التراثيّة البلديّة بمعاينة أشغال بناء السياج وتحرير محضر معاينة مخالفه في البناء بتاريخ 9 نوڤمبر 2009 ثم تم إتخاذ قرار الهدم المطعون فيه الآن بالإستناد إلى سوء التعليل وتحريف الواقع.

وبعد الإطلاع على مذكرة رئيسة بلدية الكرم، في الرد على عريضة الداعي، المدللي بها بتاريخ 26 فيفري 2008 والتي أفادت من خلالها أنه صدر بتاريخ 6 نوڤمبر 2007 قرار يلزم المدعية بتسريح العقار الكائن بزاوية نهج طبلبة ونهج باجة إلا أنه اتضح لاحقاً أن ذلك العقار محل نزاع مع المدعى بصفته أحد المالكين على الشياع الذي أبدى اعتراضه على الترخيص من خلال تقدمه في 8 نوڤمبر 2007 بمكتوب يلتمس فيه إيقاف أشغال البناء بدعوى أن العقار على ملكه وأنه رفع قضية أمام القضاء المدني لإثبات ملكيته له، ولهذا السبب تم تحرير محضر معاينة مخالفه بناء بتاريخ 9 نوڤمبر 2007 وإلغاء القرار الإلزامي بالتسريح ثم إتخاذ قرار في هدم السياج المحدث بتاريخ 9 نوڤمبر 2007 نظراً لحالة التأكيد المنصوص عليها بالفصل 80 من قانون البلديات، علاوة على شروع المعنية بالأمر في بناء غرفتين دون ترخيص وإلتزامها بتاريخ 9 نوڤمبر 2007 بعدم موافقة البناء إلى حين حل الإشكال مع الشخص المذكور آنفاً.

وبعد الإطلاع على التقرير المدللي به من نائب المدعية بتاريخ 17 مارس 2008 والذي أكد فيه عدم شرعية قرار هدم سور المتقد طالما أن البلدية المدعى عليها قد أرزمتها قبل ذلك بتسريح عقارها.

وبعد الإطلاع على التقرير الإضافي المدللي به من نائب المدعية بتاريخ 25 أفريل 2008 والذي لاحظ من خلاله أن الجهة المدعى عليها لم تقدم ما يؤكّد قيام منوبته بالبناء فوق عقار متنازع عليه وأن مكتوب المدعو لرامي إلى إيقاف أشغال بناء المدعية جاء حالياً مما يفيد أن القضية التي رفعها صاحبه أمام محكمة التعقيب تتعلق بالعقار موضوع قضية الحال. وأضاف أن جهة البلدية لم تقدم ما يدل على إلغائها قرار التسريح أو إعلام منوبته به وأكّد في ذات السياق، أن قرار الهدم لم يصادق عليه والي الجهة ولم يكن معللاً وأن الإلتزام الذي أمضت عليه المدعية لا علاقة له بعقار التداعي وإنما يتعلق بعقار آخر كائن بنهج عين دراهم.

1/17391

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من الأستاذة نياية عن بلدية الكرم بتاريخ

28 ديسمبر 2009 والذي أفادت من خلاله بالخصوص أنه على إثر تقديم المدعى عريضة يطلب فيها الإذن بإيقاف أشغال البناء التي قامت بها المدعية تم تحرير محضر معاينة مخالفة من طرف أعوان التراتيب البلدية باعتبار أنَّ المعنية بالأمر قد خالفت القرار الإلزامي في تسييج عقار التداعي وشرعت في بناء غرفتين وقد تولَّت الإماماء على التزام بعدم موافقة البناء إلى حين فض الزراع حول ملكية العقار وبيان حدود ملكية كل شريك في الملك، الأمر الذي يكون معه القرار المطعون فيه مبنياً على سند واقعي وقانوني سليمين.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرَّخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنصيحيه وإتمامه بالتصوّص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 62 لسنة 2009 المؤرَّخ في 13 أوت 2009.

وعلى مجلسية التهيئة التربوية والعمارة.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 ديسمبر 2009 وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد الق ملخصاً من تقريره الكافي وحضر الأستاذ وتمسك بعدم شرعية القرار المطعون فيه من الناحيتين القانونية والواقعية مؤكداً أن منوبته لم تتول البناء على أرض لا ترجع لها بالملكية وأنه لا وجود لأي نزاع جدي حول إستحقاق تلك الأرض زمن إتخاذ القرار المطعون فيه وأدلى بحكم ترسيم صادر عن المحكمة العقارية بتاريخ 21 فيفري 2008. وحضرت الأستاذة عن البلدية المدعى عليها وتمسكت بما جاء في تقريرها الكافي الوارد على المحكمة في 28 ديسمبر 2009.

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بمجلس يوم 27 جانفي 2010.

### وبهـا وبعد المفاوضة القانونية صرـح بما يلى:

#### من جهة الشـكل:

حيث قـدـمت الدـعـوى في مـيـعادـها القـائـوـنيـ مـن لـهـ الصـفـةـ والمـصـلـحةـ وـاستـوفـتـ جـمـيعـ مـقـسـومـاـهاـ الشـكـلـيـةـ مـمـاـ يـتـجـهـ مـعـهـ قـبـولـهاـ منـ هـذـهـ النـاحـيـةـ.

#### من جهة الأصل:

##### عن المـطـعـنـ المـتـعـلـقـ بـعـدـ إـعـلـامـ المـدـعـيـةـ بـقـرـارـ الـهـدـمـ :

حيث تعـيـبـ المـدـعـيـةـ عـلـىـ الـبـلـدـيـةـ الـمـطـلـوـبـةـ عـدـمـ تـوـلـيـهـاـ إـعـلـامـهـاـ بـالـقـرـارـ الـمـخـدـوشـ فـيـهـ.

وـحيـثـ إـسـتـقـرـرـ فـقـهـ الـقـضـاءـ الـإـدـارـيـ عـلـىـ أـنـ عـدـمـ إـعـلـامـ بـالـقـرـارـ الـإـدـارـيـ لـاـ تـمـسـ مـنـ شـرـعيـتـهـ وـإـنـماـ يـعـتـدـ بـهـاـ فـقـطـ لـلـإـنـطـلـاقـ فـيـ اـحـسـابـ آـجـالـ التـقـاضـيـ،ـ الـأـمـرـ الـذـيـ يـتـجـهـ مـعـهـ رـفـضـ هـذـاـ المـطـعـنـ.

##### عن المـطـعـنـ المـأـخـوذـ مـنـ عـدـمـ تـعـلـيلـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ :

حيـثـ يـعـيـبـ نـائـبـ المـدـعـيـةـ عـلـىـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ صـدـورـهـ دـوـنـ تـعـلـيلـ.

وـحيـثـ يـتـبـيـنـ بـالـإـطـلـاعـ عـلـىـ الـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ أـنـهـ جاءـ مـعـلـلاـ ذـلـكـ أـنـهـ تـضـمـنـ صـلـبـ منـطـوقـهـ الـمـحـالـفـةـ الـتـيـ اـقـرـفـتـهـ الـعـارـضـةـ وـالـمـتـمـثـلـةـ فـيـ بـنـاءـ السـوـرـ عـلـىـ أـرـضـ لـيـسـ عـلـىـ مـلـكـهـ وـمـوـضـعـ نـزـاعـ مـعـ الـغـيـرـ،ـ الـأـمـرـ الـذـيـ يـتـجـهـ مـعـهـ رـفـضـ هـذـاـ المـطـعـنـ كـسـابـقـهـ.

##### عن المـطـعـنـ المـأـخـوذـ مـنـ عـدـمـ صـحـةـ السـنـدـ الـوـاقـعـيـ لـلـقـرـارـ الـمـطـعـونـ فـيـهـ :

حيـثـ تـمـسـكـ نـائـبـ المـدـعـيـةـ بـأـنـ الجـهـةـ المـدـعـىـ عـلـيـهـاـ لـمـ تـتوـصـلـ إـلـىـ تـقـدـيمـ الدـلـلـ عـلـىـ قـيـامـ منـوـبـتـهـ بـبـنـاءـ سـيـاجـ فـوـقـ عـقـارـ مـتـنـازـعـ بـشـأنـ مـلـكـيـتـهـ وـأـنـ الـمـكـتـوبـ الـذـيـ كـانـ تـوـجـهـ بـهـ الـمـدـعـوـ إـلـىـ مـصـالـحـهـ قـصـدـ دـعـوـهـاـ لـلـتـدـخـلـ لـإـيقـافـ أـشـغالـ الـبـنـاءـ جـاءـ خـالـيـاـ مـمـاـ يـفـيدـ أـنـ الـقـضـيـةـ الـتـيـ رـفـعـهـاـ الـشـخـصـ الـمـذـكـورـ أـمـامـ مـحـكـمةـ التـعـقـيبـ تـعـلـقـ بـالـعـقـارـ مـوـضـعـ الـتـدـاعـيـ.

وحيث دفعت البلدية المدعى عليها بأنه تم بتاريخ 6 نوفمبر 2008 إتخاذ قرار يلزم المدعية ومن معها بتسييج العقار الكائن بزاوية نهج طبلة وفتح باجة، إلا أنه اتضح أن ذلك العقار محل نزاع مع المدعو الذي اعترض على قرار التسييج المذكور وتقديم في 8 نوفمبر 2007 عطلب إلتمس فيه إيقاف أشغال البناء بدعوى أنه على ملكه وأن هناك قضية منشورة لاثبات ملكيته لها، وهذا السبب تم تحرير محضر معاينة مخالفة بناء بتاريخ 9 نوفمبر 2007 وإلغاء القرار الإلزامي بالتسبيج ثم إتخاذ قرار في هدم السياج بتاريخ 9 نوفمبر 2007 نظرا لحالة التأكيد المنصوص عليها بالفصل 80 من قانون البلديات، علاوة على شروع المعنية بالأمر في بناء غرفتين دون ترخيص على نفس العقار.

وحيث ولئن دأب فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن ملكية عقار على الشياع لا تحول دون الترخيص في البناء فوقه إلا أنه إشترط أن تكون تلك الملكية محددة ومفرزة، كما أنه إقتضى من المصالح الإدارية المختصة، في صورة وجود نزاع جدي حول ملكية الأرض المزمع إنجاز أشغال بناء فوقها، الإمساك عن تسليم الرخصة المطلوبة أو سحبها في صورة حصول ذلك إلى حين فضّ التراع القائم بشأن الملكية بصورة نهائية.

وحيث يتجلّى بالإطّلاع على أوراق الملف وخاصة شهادة الإشتراك في الملكية المدلّ بها من المدعية أنّ هاته الأخيرة تملك أجزاء على الشياع في قطعة الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 59817 تونس والكائنة بمشيخة عين زغوان والمساحة 32937 مترا مربعا بلغت نسبتها 140 جزء، كما تبين أن المدعو يملك بدوره 300 جزء بنفس العقار إنجرت له بالشراء بموجب الحجة العادلة المؤرخة في 28 أفريل 1987 من المدعاة

وحيث ولئن ثبت من أوراق الملف أن ملكية كل من القائمة بالدعوى والمدعو لأجزاء في عقار التداعي ثابتة إلا أن ملكيتهمما تميزت بكونها غير محددة وغير مفرزة، كما بدت الوضعية المادية لذلك العقار غير مستقرة نظرا لتصرّف بعض المستحقّين في منابتهم على العين، هذا فضلا عن وجود نزاع بين المدعية و . حول تخصيص العقار المذكور بالسجل العقاري لفائدة هذا الأخير وإفراد موضوعه برسم عقاري مستقل، وهو الأمر الثابت من الحكم الصادر بتاريخ 21 فيفري 2008 عن الدائرة السابعة للرسوم الجمدة المنتسبة بالمحكمة العقارية بتونس حيث تقدمت المدعية باعتراض على طلب الثاني في الذكر في التخصيص باعتبار أن الموقع المراد تخصيصه به يمثل مقسمها وبه محل سكنها، وأن المحكمة قد إستجابت لذلك

1/17391

الاعتراض ورفضت مطلب طالب الترميم والتخصيص وأذنت في المقابل بترسيم عقد بيعه بالرسم العقاري عدد 59817 تونس وتسلط موضوعه على 300 جزء على الشياع.

وحيث وعلاوة على ذلك، فقد أمضت المدعية بتاريخ 9 نوفمبر 2007 على مكتوب معرف بالإمضاء عليه التزمت فيه "بعدم المساس بقطعة الأرض الكائنة بمحى عزيزة نجح عين دراهم مع عدم موافقة أي بناء كان إلى غاية حل الإشكال مع الضد" وهو ما يُشكل في حد ذاته إقرارا من جانبها بوجود نزاع جدي مع أحد المشركين في الملكية المساحة التي أقيم عليها السياج.

وحيث في هدي ما تقدم ذكره، يكون القرار المنتقد مبنياً على سند سليم من الواقع في ظل ثبوت وجود نزاع جدي حول الجهة المالكة للمساحة موضوع التداعي والتي أقيمت عليها السياج، واتجاهه لذلك رفض المطعن الراهن كرفض الدّعوى برمتها على هذا الأساس.

# ولـهـ الـأـسـبـابـ

**قضت المحكمة ابتدائياً:**

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً ورفضها أصلاً.

**ثانياً:** بحمل المصاريف القانونية على المدّعية.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وَصَدَرَ هَذَا الْحُكْمُ عَنِ الدَّائِرَةِ الْابْتَدَائِيَّةِ الثَّانِيَةِ بِرَئَاسَةِ السَّيِّدِ مُحَمَّدِ كَرِيمِ الْجَمْوُسِيِّ  
وَعَضْوَيْهِ الْمُسْتَشَارِيْنِ السَّيِّدَيْنِ •

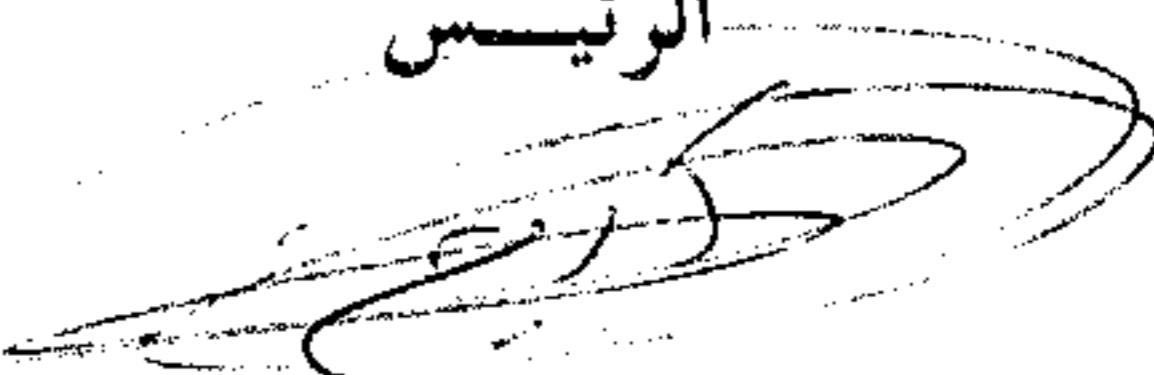
وتلي علنا بجلسة يوم 27 جانفي 2010 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة نفيسة القصوري.

المُسْتَشَارُ الْمُقَرَّرُ



القمر

الرئيس



محمد کریم الجہوںی