



القضية عدد: 1/11320

تاريخ الحكم: 15 جويلية 2011

حكم ابتدائي

03 جاف 2012

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الرابعة بالمحكمة الإدارية الحكم

الآتي بين :

المدعي	القاطن	من جهة،
نائبه الأستاذ	الكائن	—
والمدعى عليه:	نائبه الأستاذ	عن شركة
الكائن	—	، نائبه
والمتداخل:	القاطن	من جهة أخرى.
الأستاذ	الكائن	،

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من المدعي المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 28 أكتوبر 2002 تحت عدد 1/11320 طعنا بالإلغاء في القرار الصادر عن رئيس بلدية تحت عدد 1/696 والمؤرخ في 2001/11/3 والقاضي بمنح رخصة بناء للمتداخل.

و بعد الإطلاع على وقائع القضية التي تفيد أنّ المدعي سوّغ متزلا للمتداخل المذكور أعلاه سنة 1988 بمقتضى عقد شفاهي وتواصل الكراء إلى سنة 1999 حين عمد هذا الأخير إلى إقامة حائط فوق السطح فتصدى له المدعي وتوصّل إلى إيقاف الأشغال غير أنّ جاره استأنف تلك الأشغال في العام الموالي فاشتكى إلى البلدية التي ماطلته علاوة عن سوء المعاملة التي تلقاها من قبل عونين بالبلدية مما حدى به إلى رفع أمره إلى

المحكمة الابتدائية بأريانة كما تقدّم بتظلم إلى وزير الداخلية و والي أريانة و رئيس البلدية و طلب فتح تحقيق مع الموظفين اللذين قاما بشتمه و تحريض الأجوار ضده.

وبعد الإطلاع على تقرير البلدية في الرد على عريضة الدعوى الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 10 جانفي 2003 والمتضمن بالخصوص طلب رفض الدعوى بالنظر إلى ثبوت ملكية المتداخل للعقار موضوع رخصة البناء و ذلك بموجب شهادة في الملكية فضلا عن أنه يقوم بخلاص المعاليم الموظفة على عقاره المرسم بأزمة المعاليم البلدية باسمه. أما بخصوص مخالفة مجلة التهيئة الترابية و التعمير فإن المتداخل قام بالبناء بموجب الرخصة المسلمة له في الغرض تحت عدد 01/696 بتاريخ 2001/11/13 والتي جاءت تجديدا للرخصة السابقة عدد 97/825 المؤرخة في 1997/9/13 و قد قامت مصالح البلدية بمراقبة احترام مقتضيات الرخصة و لم تلاحظ مخالفات تستوجب اتخاذ إجراء بشأنها.

وبعد الإطلاع على رد المدعي المدلى به في 3 فيفري 2003 والمتضمن بالخصوص طلب تعيين خبير في البناء، موضحا أنه طعن في الرخصة المسلمة إلى جاره تحت عدد 01/696 و كذلك في الرخصة المسلمة إلى تحت عدد 96/460. و أضاف أنه بخصوص الرخصة الأولى في الذكر فقد استخرجت سنة 1997 و لم يقع تجديدها إلا سنة 2001 و قد قام بعدد التškiيات خلال شهر أوت 2001 غير أن البلدية لم تحرك ساكنا رغم أن الرخصة آنذاك لم تكن سارية المفعول. و حول ادعاء البلدية بمتابعة سير الأشغال فإن ذلك غير صحيح ضرورة أنه اتصل برئيسها عديد المرات ووعده بمعاينة الأشغال غير أنه لم يقم بذلك رغم الإلحاح عليه من قبل المدعي الذي قابله مؤخرا ووعده مرة أخرى بالنظر في الموضوع و لا يزال يماطله فضلا عن طرده من مقر البلدية بعد تهديده من قبل عونين. أما بخصوص مسألة الملكية فإن الرخصة تعلقت ببناء طابق سفلي و طابق علوي والحال أن الطابق السفلي قد بني منذ سنة 1984 من طرف المالك الأصلي الذي هو المدعي بصفته مالك له بمقتضى حجة عادلة. بالتالي فإنه لا يمكن الترخيص في البناء إلا بعد هدم العقار كما أنه لا بد من موافقة الجار بالتعريف على الإمضاء على فتح شبابيك مطلة عليه و هو ما لم يقع احترامه. و بخصوص الرخصة المسلمة لمحمد الحجاجي سنة 1996 فإن هذا الأخير قام بالبناء فوق الطريق العام و تجاوز البناء إلى أرضه و رغم ذلك فقد تم الترخيص له في بناء طابق علوي .

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي المدلى به بتاريخ 26 مارس 2003 و الذي أضاف فيه بالخصوص أن العقار موضوع الرخصة عدد 01/696 غير مطابق تماما للمثال الهندسي و لمثال التهيئة العمرانية و هو يطلب

إزالة البناء المقام بطريقة غير شرعية ويحمل البلدية و العاملين فيها
مسئولية ذلك. كما يطلب من المحكمة تعيين خبير في البناء. أما بخصوص طرده من الإدارة من قبل
الأشخاص المذكورين و تعنيفه داخل مقر الإدارة البلدية و منعه من تقديم الشكايات برفضهم قبول أي طلب
للبلدية كما يمنعونه من مقابلة رئيس البلدية للتشكي علما وأنه أرسل له رسالات مضمونة الوصول لمقابلته ،
لذا فهو يطلب تحميلهم مسؤولية أفعالهم.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي المقدم بتاريخ 2 ديسمبر 2004 و المتضمن بالخصوص طلب النظر في
قضيته أو إعلام رئيس البلدية بإيقاف أشغال المتداخل إلى حين البت في القضية، مضيفا أن هذا الأخير تحصل
على رخصة بناء غير شرعية و أقام بناء لا يتطابق مع مثال التهيئة العمرانية.

و بعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء طرفي النزاع بالطريقة القانونية لحضور جلسة المرافعة المعينة ليوم
22 نوفمبر 2007 و بها تم الإستماع إلى المستشار المقرر السيد صفي الدين الحاج في تلاوة ملخص من
تقريره و حضر المدعي وتمسك بطلباته، و حضر الأستاذ وأدلى بإعلام قبول نيابته عن رئيس بلدية
وتمسك بتقارير البلدية الكتابية و لم يحضر المتداخل و إثر ذلك حجزت القضية
للمفاوضة والتّصريح بالحكم لجلسة يوم 27 ديسمبر 2007.
وبها وبعد المفاوضة القانونية قررت المحكمة حل المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور التحقيق لاستكمال ما
تطلبه من إجراءات تحقيق إضافية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به في 22 جانفي 2009 من قبل الأستاذ منير مالوش نيابة عن المدعي
عليه والمتضمن بالخصوص طلب القضاء بعدم سماع الدعوى لتجردها من الناحيتين الواقعية والقانونية باعتبار
ثبوت ملكية المتداخل للعقار موضوع رخصة البناء و ذلك بموجب عقد مظروف بالملف مما يفند زعم المدعي
بأنه بنى على أرض ليست ملكا له. و أضاف أنه لا مجال لإلغاء رخصة البناء لعدم معاينة أي مخالفة من قبل
أعوان التراتيب البلدية.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي المدلى به في 12 أكتوبر 2009 و المتضمن بالخصوص بأنه يدلي بعقد
تسوية مبرم بينه و بين المتداخل بخصوص العقار محل النزاع إضافة إلى نسخة طبق الأصل من كتب اعتراف

بدين يتضمن اعتراف المتداخل بأنه مدين للمدعي بمعيّنات كراء شهري جويلية و أوت 1994 وذلك لإثبات صفة المتسوغ للمتداخل و بأنه ليس له الحق في البناء، مما يجعل قرار الترخيص له في البناء مخالفا للقانون .

وبعد الإطّلاع على التقرير المقدم من قبل الأستاذ بتاريخ 12 جانفي 2010 نيابة عن المتداخل والمتضمن بالخصوص طلب القضاء بعدم سماع الدعوى استنادا إلى أنه من الثابت أن عقار النزاع هو ملك لمنوبه دون سواه بمقتضى عقد البيع المظروف بالملف، و أنه قبل البناء تحصل هذا الأخير على رخصة قانونية تامة الموجبات تحت عدد 01/ 696 من بلدية المكان بعد عرض ملفه على لجنة فنية. و إثر ذلك قامت مصلحة التراتيب البلدية بمراقبة مدى احترام رخصة البناء فلم تلاحظ مخالفات من شأنها أن تؤسس لقرار في إيقاف الأشغال أو سحب رخصة البناء.

وبعد الإطّلاع على التقرير المقدم من قبل نائب البلدية بتاريخ 29 مارس 2010 والمتضمن بالخصوص أن الإختبار المأذون به قد انتهى إلى أن الرخصة عدد 01/696 والأمثلة الهندسية المصاحبة لها مطابقة تماما للتراتب العمرانية السارية المفعول في تاريخ تسليمها. و على هذا الأساس فهو يطالب بإخراج البلدية من نطاق المنازعة. أما بخصوص مخالفة تطبيق الرخصة للتراتب العمرانية وللأمثلة الهندسية المتعلقة بها فإن ذلك يعزى للمتداخل الذي يعد المسؤول شخصيا عن تلکم التجاوزات ولا تزر البلدية وزر ولا دخل لها في هذا الشأن.

وبعد الإطّلاع على التقرير المقدم من قبل الأستاذ نائب المدعي بتاريخ 31 مارس 2010 والمتضمن بالخصوص طلب إلغاء القرار المطعون فيه تحت عدد 01/696 و إلزام البلدية والمتداخل بأن يؤديا للمدعي مبلغ 1.200,000 دبعنوان أجرة اختبار ومبلغ 3.000,000 د تعويضا له عن ضرره المادي ومبلغ 2.000,00 د بعنوان التعويض عن الضرر المعنوي إضافة إلى ما لا يقل عن 1.000,000 د لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة وحفظ الحق فيما زاد عن ذلك. و استند في ذلك إلى نتيجة الإختبار الذي انتهى إلى أن البناء غير مطابق كليا للمثال الهندسي ولا لمثال التهيئة العمرانية. مما يستخلص منه أن منوبه محق في طعنه في رخصة البناء عدد 01/696 استنادا إلى مخالفة البناء للمثال الهندسي ولمثال التهيئة العمرانية. وأوضح أن المدعي كان قد استصدر حكما عن المحكمة الابتدائية بأريانة تحت عدد 8455 بتاريخ 2001/4/30 يقضي بإلزام الجار برفع المضرة وذلك بهدم كامل الغطاء الشرقي للطابق السفلي و هدم جدارين طول الواحد 2 م و ارتفاعه 70 صم طبق الإختبار المجرى من قبل الخبير السيد . ثم أصدرت البلدية قرارها المطعون فيه الذي مكن المتداخل من إنجاز البناء المخالف للقانون.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من قبل المدعي بتاريخ 26 أبريل 2010 والذي أضاف بالخصوص أن البلدية طلبت إخراجها من نطاق المنازعة بدعوى أن المتسبب في المخالفات هو المتداخل و ردا على ذلك فإنه يؤكد على أن رئيس البلدية هو المتسبب الرئيسي في القضية بالتعاون مع أعوان الترابية . و أشار إلى أنه تقدم إلى المحكمة بطلب إيقاف الأشغال سجلت تحت عدد 1/16438 بعد أن نفذ صبره و طرق جميع الأبواب ، والحال أن البلدية لها الصلاحيات الكافية بإيقاف أشغال البناء بمجرد شكوى من معارض وهو ما لم يتم رغم تقديمه لشهادة في نشر القضية و إرساله رسائل مضمونة الوصول. و عليه فإنه يحمل المسؤولية على البلدية والمتداخل و هدم البناء المخالف للرخصة.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من قبل الأستاذ نائب المدعي بتاريخ 29 أبريل 2010 والذي أضاف فيه بالخصوص أن الرخصة المسندة إلى المتداخل لا تنطبق على المثال الهندسي و لا على الترابية العمرانية السائدة في تاريخ تسليمها و يتمسك بما جاء بتقريره المؤرخ في 29 أبريل 2010 .

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 غرة جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما نقح وتمم بالتصووص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

و بعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء طرفي النزاع بالطريقة القانونية لحضور جلسة المرافعة المعينة ليوم 23 جوان 2011 و بها تم الإستماع إلى المستشارة المقررة السيّدة هالة الفراقي في تلاوة ملخص من تقريرها و لم يحضر الأستاذ نائب المدعي و بلغه الإستدعاء، وحضر المدعي و أوضح بعض الجوانب في قضيته و تمسك بطلباته و حضرت الأستاذة نيابة عن الأستاذ نائب رئيس بلدية و تمسكت، و حضرت الأستاذة نيابة عن الأستاذ نائب المتداخل و تمسكت في حق زميلها، و حضر المتداخل و دافع بما يراه صالحا و تمسك بطلباته .

حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2011.

و بها و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :

عن فرع الدعوى المتعلق بالإلغاء:

من جهة قبول الدعوى:

حيث يطعن المدعي في رخصة البناء الممنوحة بمقتضى القرار الصادر عن رئيس بلدية تحت عدد 01/696 بتاريخ 2001/11/3 كما يطعن في القرار الصادر عن رئيس البلدية تحت عدد 96/460 المؤرخ في 11/6/1996 والقاضي بمنح رخصة بناء .

و حيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على أنّ الأصل أن يقع الطعن في كلّ قرار على حدة ضمن عريضة مستقلة و لا يقبل الطعن في عدّة قرارات صلب عريضة واحدة إلا متى كانت هناك رابطة متينة بين القرارات أو كانت للطاعن نفس المصلحة في إلغائها أو كانت العريضة ترمي إلى البتّ في موضوع مشترك بين كافة القرارات.

و حيث لا وجود لرابطة متينة بين رخصة البناء المسلمة وتلك المسلمة ضرورة أنّهما قرارين منفصلين مسلمين لشخصين مختلفين كما أنّ المدعي ليست له نفس المصلحة في طلب إلغائهما باعتبار اختلاف موقع العقارين موضوع القرارين علاوة على أنّ الدعوى لا ترمي إلى البتّ في موضوع مشترك بين كافة القرارات، الأمر الذي يتجّه معه عدم قبول الطعن في الرخصة المسلمة للمدعو

و حيث يستخلص ممّا تقدّم أنّ قبول الطعن يقتصر على القرار الصادر عن رئيس بلدية تحت عدد 1/696 المؤرخ في 2001/11/3 والقاضي بمنح رخصة بناء للمتداخل

من جهة الخلل :

حيث دفعت البلدية برفض الدعوى شكلا لافتقار العريضة إلى مقومات الدعوى شكلا ومضمونا، فضلا عن افتقادها إلى الأساس القانوني.

وحيث طالما أنّ المدعي تدارك تلك الإخلالات الشكلية القابلة للتصحيح، من جهة تحديد طلباته والأساس القانوني المستند إليه، فإنه يتجّه رفض دفع البلدية.

و حيث فيما عدا ذلك فقد قدمت الدعوى ممن له الصفة و المصلحة و في الآجال القانونية و استوفت إجراءاتها الشكلية الجوهرية، مما يتجه معه قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل :

عن المطعن المأخوذ من خرق القانون:

حيث يطعن المدّعي في رخصة البناء المسلمة إلى المتداخل بتاريخ 2001/11/3 ناعيا عليها خرق القانون نظرا لمخالفة أشغال البناء للمثال الهندسي المرخص فيه ولمثال التهيئة العمرانية .

و حيث تمسكت البلدية في المقابل بأن الرخصة موضوع الطعن قانونية غير أن المتداخل هو الذي ارتكب المخالفات وبالتالي فهو يتحمل تبعاتها.

و حيث ثبت بالرجوع إلى تقرير الإختبار المؤرخ في 16 جانفي 2010 والمأذون به من قبل هذه المحكمة أن رخصة البناء والأمثلة الهندسية المتعلقة بها مطابقة تماما للتراتب العمرانية السارية المفعول في تاريخ تسليمها، إلا أن البناء المقام من قبل المتداخل لا يتطابق كليا مع الرخصة والأمثلة المصاحبة لها نظرا لوجود عديد المخالفات:

و حيث أن المخالفات المرتكبة من قبل المتداخل تتعلق بتنفيذ رخصة البناء المسلمة له وهي مسألة لاحقة لتاريخ صدور القرار المطعون فيه و الحال أن تقدير شرعية القرار الإداري تكون في تاريخ صدوره مثلما استقر عليه فقه القضاء، و ترتيبا على ذلك فإن تلك المخالفات المتعلقة بتنفيذ الرخصة ولكن كانت قاصرة عن المساس بشرعية الرخصة المطعون فيها ، إلا أنها ترتب آثارها حتما على مستوى المسؤولية، الأمر الذي يتجه معه رفض هذا المطعن كرفض فرع الدعوى المتعلق بالإلغاء.

عن فرع الدعوى المتعلق بالتعويض:

من جهة الشكل:

وحيث قدمت الدعوى ممن له الصفة و المصلحة و في الآجال القانونية مستوفية لإجراءاتها الشكلية الجوهرية مما يتجه معه قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث يطلب نائب المدعي الإقرار بمسؤولية البلدية عن الأضرار المادية والمعنوية اللاحقة بمنوبه جراء

الرخصة التي سلمتها للمتدخل دون مراقبتها لمدى احترامه لها علاوة على سوء المعاملة التي تلقاها من قبل بعض أعوانها عند تشكيه من المخالفات المرتكبة من قبل جاره المتداخل، وطلب ترتيبا على ذلك إلزامها بأن تؤدي له بالتضامن مع أعوانها و و مبلغ 1.200,000 د بعنوان أجره اختبار ومبلغ 3.000,000 د تعويضا له عن ضرره المادي ومبلغ 2.000,000 د بعنوان التعويض عن الضرر المعنوي إضافة إلى ما لا يقل عن 1.000,000 د لقاء أتعاب التقاضي وأجره المحاماة وحفظ الحق فيما زاد عن ذلك.

و حيث طلبت البلدية إخراجها من نطاق النزاع بتعلة أن الرخصة المطعون فيها قانونية و أن المخالفات المرتكبة من قبل المتداخل إنما تحمل مسؤولية ارتكابها عليه شخصيا دون سواه و لا دخل للبلدية في هذا الشأن.

و حيث ، وخلافا لما ذهبت إليه البلدية المدعى عليها ، فإن دور البلدية في مادة رخص البناء لا يقف عند تسليم رخصة قانونية بل أنه يمتد إلى مراقبة أشغال البناء المنجزة تنفيذا لتلك الرخصة و لذلك حول لها المشرع الصلاحيات القانونية لمراقبة صحة تنفيذ قرار الرخصة و معاينة المخالفات العمرانية والتصدي لها وردعها و ذلك برفع المخالفات عن طريق أعوان المراقبة البلدية المسخرين للغرض أو عن طريق اتخاذ رئيس البلدية لقرارات في إيقاف الأشغال أو في الهدم في صورة التماذي في المخالفة، الأمر الذي يغدو معه طلب البلدية الرامي إلى إخراجها من نطاق المنازعة حريا بالرد.

و حيث ثبت بالرجوع إلى أوراق الملف و تقرير الإختبار المؤرخ في 16 جانفي 2010 أن مسؤولية البلدية قائمة لا فقط عن تقصيرها في مراقبة حسن تطبيق رخصة البناء و غض النظر عن المخالفات المرتكبة من قبل المتداخل، بل و كذلك عن إعراض أعوانها عن تلقي الاعتراضات التي يقدمها المدعي لوضع حد لتلك المخالفات، مما أدى إلى التماذي فيها من قبل جاره الذي لم يحترم مسافة التراجع و خالف الرخصة المسلمة له من حيث فتح 3 نوافذ مطلة عليه و تجاوز العلو المسموح به للبناء إضافة إلى إحداث بنايات غير مرخص فيها بالسطح تمثل في بيت مدرج و تجاوز الجدران المحاذية لعلو 60 صمن الأمر الذي من شأنه تعمير ذمتها طبقا لأحكام الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية.

*بخصوص التعويضات المالية:

حيث جاء طلب التعويض عن الضرر المادي للمدعي حاليا من كل إثبات مما يجعله حريا بالرفض لتجرده.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الرابعة برئاسة السيد سامي بن عبد الرحمان وعضوية المستشارين
السيد محمد القلال ووليد الهلالي.

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2011 بحضور كاتبة الجلسة السيدة بسمة بن عمران.

المتفخخة المقررة



هالة الفراتي

الرئيس



سامي بن عبد الرحمان

الكتابة
بسمة بن عمران