



حكم ابتدائي

18 ماي 2012

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين :

القاطن

المدعي :

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية ، مقره

والمتداخل: والي ، مقره

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعي المذكور أعلاه بتاريخ 3 نوفمبر 2008 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/18675، والمتضمنة أنه تقدّم إلى البلدية المدعى عليها بملف قصد تمكينه من رخصة بناء إلا أنه تمت إجابته بالرفض بمقولة أن المنطقة لا تدخل في مثال التهيئة العمرانية، لذلك فهو يطلب إلزام الجهة المدعى عليها بتمكينه من رخصة بناء.

وبعد الإطلاع على رد والي منوبة الوارد بتاريخ 5 نوفمبر 2009 والذي أشار من خلاله إلى أن عقار المدعى يوجد بتقسيم فوضوي وأن البلدية المدعى عليها لم تستجب إلى طلبه طبقا لمقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الإطلاع على رد المدعى الوارد بتاريخ 5 ديسمبر 2009 والذي تمسك من خلاله بأن المنطقة المعنية بالنزاع توجد داخل مثال التهيئة العمرانية المنشور بالرائد الرسمي للبلاد التونسية بتاريخ 27 فيفري 2009 وتتوفر فيما جميع المرافق الضرورية من ماء وكهرباء وتطهير، بالإضافة إلى أن البلدية أسندت رخصة بناء بخصوص " عدد 2008/86 و عدد 2004/2455.

وبعد الإطلاع على رد رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة في 15 ديسمبر 2009 والذي أشار من خلاله إلى أن البلدية تولت إحالة ملف العارض على اللجنة الجهوية

لرخص البناء وهو لا يزال بصدد الدرس وأنّ العديد من المقاسم تمّ بناؤها بتدخل من الصندوق الوطني للتضامن 26 26.

وبعد الإطلاع على رد المدعي الوارد على كتابة المحكمة في 3 مارس 2010 والذي تمسك من خلاله بأنّ البناءات الممولة من صندوق 26 26 انتفعت بها عائلتين فقط والبناءات الأخرى الموجودة بالمنطقة متعدّدة، كما أنه تقدّم بعدّة مطالب إلى جهة الإدارة منذ سنة 2007 قصد تمكينه من رخصة بناء.

وبعد الإطلاع على ردّ رئيس البلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 27 مارس 2010 والذي تمسك من خلاله بأنّ اللجنة الجهوية لرخص البناء المنعقدة بتاريخ 9 ديسمبر 2009 أبدت رأيها بعدم الموافقة على المطلب الذي تقدّم به العارض للحصول على رخصة البناء وذلك للسبب التالي: "تقسيم غير قانوني".

وبعد الإطلاع على مكتوب العارض الوارد على كتابة المحكمة في 8 نوفمبر 2010 والذي تمسك من خلاله بأنّ المنطقة التي يوجد بها العقار موضوع التداعي يشملها مثال تهيئة عمرانية ويوجد بها سكان وجميع المرافق الأساسية.

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 المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 3 لسنة 2011 المؤرخ في 2 جانفي 2011.

وعلى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وعلى النصوص المتممة والمنقحة له وآخرها القانون عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 أبريل 2011، والتي تمّ فيها الإستماع إلى المستشارة المقررة السيدة صابرة بن رحومة في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، وحضر المدعي وتمسك وحضر السيد عن رئيس بلدية وتمسك بأنّ تقسيم العارض غير مهياً لذلك لم يُمكن من رخصة بناء مضيّفا أنّ البلدية تتعهد بتمكينه من الرخصة المذكورة ريثما تتمّ التهيئة وحضر السيد عن والي وتمسك بردود الإدارة الكتابية.

قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 28 ماي 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدمت الدعوى في آجالها القانونية وممن له الصفة والمصلحة مستوفية بذلك جميع موجباتها الشكلية الجوهرية، الأمر الذي يتّجه معه قبولها من جهة الشكل.

من جهة الأصل:

حيث يطعن المدعي بالإلغاء في القرار الضمني المتولد عن صمت رئيس بلدية عن مطلبه الرامي إلى تمكينه من رخصة بناء.

وحيث تمسكت البلدية المدعى عليها بأن اللجنة الجهوية لرخص البناء المنعقدة بتاريخ 9 ديسمبر 2009 أبدت رأيها بعدم الموافقة على المطلب الذي تقدم به العارض للحصول على رخصة البناء وذلك لتعلق الأمر بتقسيم غير قانوني.

وحيث ردّ العارض بأن المنطقة التي يوجد بها العقار موضوع التداعي يشملها مثال تهيئة عمرانية وأنها أهلة بالسكان وجميع المرافق الأساسية وأن البلدية أسندت رخصة بناء بخصوص "عقار القيزاني" عدد 2008/86 وعدد 2004/2455 بالرغم من وجودهما بنفس المنطقة.

وحيث ينصّ الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أنه: " يُقصد بالتقسيم كلّ عملية تجزئة قطعة ارض إلى مقاسم يُساوي عددها ثلاثة أو أكثر، معدّة، بعد التهيئة، لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية أو سياحية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية حسب مقتضيات هذه المجلة.

ويُعدّ تقسيما كلّ عقد إيجار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة قطعة إلى جزئين أقلّ من عشر سنوات بعد تجزئة أولى إن لم تكن هذه تقسيما".

وحيث ثبت من مظروفات الملف أنّ العارض اشترى قطعة الأرض المتداعي بشأنها مساحتها 150 متر مربع بمقتضى عقد البيع المبرم بينه وبين المدعو الذي استقرّ على ملكه قطعة أرض مساحتها هكتاران من العقار البالغة مساحته ثمانية هكتارات والكائنة من والده بموجب الكتب المعرف بالإمضاء عليه بتاريخ 5 نوفمبر 1984.

وحيث أنّ عملية الشراء آتفة الذكر تُعتبر عملية تقسيم على معنى أحكام الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وهو الأمر الذي لم تنفّه البلدية المدعى عليها التي اكتفت بالتمسك بأنّ الأمر يتعلق بتقسيم غير قانوني.

وحيث ينصّ الفصل 59 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أنه: " يخضع كلّ مشروع تقسيم إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية أو الوالي حسب مرجع النظر...". كما ينصّ الفصل 63 من ذات المجلة على أنه: " لا يجوز القيام بأيّ إشهار قصد بيع أو تسويق الأراضي أو المباني التي شملها التقسيم قبل المصادقة عليه.

كما لا يُمكن بيع الأراضي أو تسويقها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم..".

وحيث وترتّبيا على ما تقدّم، تولت المحكمة أثناء التحقيق في القضية مطالبة العارض بما يُفيد تقدّمه أو تقدّم المالك الأصلي للعقار بملف تقسيم العقار المتداعي بشأنه إلا أنه اكتفى بالتمسك بأنّ المنطقة التي يوجد بها العقار موضوع التداعي يشملها مثال تهيئة عمرانية وأنها أهلة بالسكان ويوجد جميع المرافق الأساسية.

وحيث وتبعاً لما تقدم، تكون البلدية المدّعى عليها قد طبقت القانون تطبيقاً سليماً لما رفضت الترخيص للعارض في البناء على أساس أن التقسيم غير قانوني.

وحيث وفي خصوص ما تمسك به العارض من أن البلدية المدّعى عليها أسندت رخصة بناء بالنسبة للعقار عدد 2008/86 والعقار عدد 2004/2455 الكائنين بنفس المنطقة المتداعي بشأنها، فمتعين الردّ ضرورة أن فقه قضاء هذه المحكمة قد استقرّ على أنه لا يجوز المطالبة بالمساواة في الوضعيات غير الشرعيّة.

وحيث وترتيباً على ما تقدم، يكون القرار المطعون فيه قائم على سند واقعي وقانوني سليم وهو الأمر الذي يتعيّن معه رفض الدعوى المائلة على أساسه.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً ورفضها أصلاً .

ثانياً: بحمل المصاريف القانونيّة على المدّعي.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الخامسة بالمحكمة الإداريّة برئاسة السيد مراد بن الحاج علي وعضوية المستشارين السيّد وجيه العيني والسيّد وليد بن عزّوز.

وتلي علنا بجلسة يوم 28 ماي 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد معزّ الخمير.

المستشارة المقررة

8/10/11

صابرة بن رحومة

الرئيس

مراد بن الحاج علي

الكاتب العام للمكتب الإداري
العضو: ختبات