

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/18989

تاريخ الحكم: 15 جويلية 2011

حكم ابتدائي

20 سبتمبر 2012

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

، نائبه الأستاذ

، القاطن

المدعى:

الكائن مكتبه

من جهة،

، مقره

والمدعى عليه: رئيس بلدية

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعي المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 29 جانفي 2009 تحت عدد 1/18989 والمتضمنة أنه على ملكه أرض صالحة للبناء، وأنه على إثر تقدمه للبلدية بمطلب قصد الحصول على رخصة بناء رفضت هذه الأخيرة ذلك لإدماج أرضه بالطريق العام. لذا قام برفع هذه الدعوى طالبا تمكينه من رخصة بناء على أرضه أو التعويض له بأرض بمكان آخر أو التعويض له نقدا مقابل قيمة أرضه.

وبعد الإطلاع على التقرير الإضافي للمدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 5 مارس 2009 والذي تمسك فيه بطلب الحصول على رخصة بناء فوق قطعة الأرض الراجعة له بالملكية بمنطقة وبالباغة مساحتها 151 مترا مربعا وإن تعذر ذلك فالتعويض له عن مساحة الأرض في مكان آخر أو التعويض له نقدا عن قيمتها حسب السعر الحقيقي لها. وأشار إلى أن رفض البلدية منحه رخصة بناء يعود إلى وجود الأرض على طريق عمومية حسب مثال التهيئة العمرانية وأنه قام بالإعتراض على المثال في الآجال القانونية بتاريخ 14 جانفي 2008. وأضاف أن جاره الذي يمتلك أرضا على نفس الطريق الموجودة بالمثل تحصل على رخصة بناء بتاريخ 14 أكتوبر 1996 تحت عدد 39046.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 6 ماي 2009 والذي أفاد فيه أنه منذ تاريخ 30 أفريل 1980 تمت البرجة من قبل مصالح وزارة التجهيز آنذاك لمساحة دوران للسيارات بموقع الأرض الراجعة

للمدعي وذلك صلب مثال التهيئة التفصيلي لمنطقة تعرف " . وأنه عند مراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة والذي تمت المصادقة عليه من قبل والي بموجب قراره المؤرخ في 22 جوان 1998 تم تكريس مقتضيات مثال التهيئة التفصيلي الخاص بالموقع حيث أعيد إدراج مساحة دوران فوق أرض المدعي، وبالتالي يتعذر تسليمه رخصة بناء على أرضه. وأضاف أن الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير يقتضي أنه لا يمكن المطالبة بأية غرامة إلا بعد تقديم تقسيم مصادق عليه لكامل أصل العقار وبالنسبة للمساحة التي تزيد عن ربع مساحة التقسيم والمخصصة للطرق.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 30 جويلية 2009 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق.

وبعد الإطلاع على تقرير الأستاذ نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 11 ماي 2010 والذي أفاد فيه أن منوّبه قام بقضية الحال طالبا قبول طعنه في القرار الصادر عن بلدية المكان والقاضي برفض تمكينه من رخصة بناء على قطعة أرض على ملكه بتعلة أنها تتواجد بالطريق العام.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 19 جويلية 2010 والذي أفاد فيه أن منوّبه قام بقضية الحال طعنا بالإلغاء في قرار رفض البلدية تمكينه من رخصة بناء على قطعة الأرض على ملكه بتعلة أنها طريق عمومي. وأشار إلى أنه على ملك منوّبه وفي حوزته وتصرفه قطعة أرض بيضاء صالحة للبناء كائنة تبلغ مساحتها 120 مترا مربعا كان يعتزم بناء محل سكني بها، فتقدم في الغرض بمطلب بلدية لتمكينه من رخصة فتمت ملاحظته، فتقدم بعدد الشكايات لرئيس البلدية إلى أن وقعت إجابته برفض مطلبه بتعلة أن الأرض المزمع تسييجها وبنائها توجد بالطريق العمومي حسب مثال التهيئة العمرانية لمدينة المصادق عليه بتاريخ 31 جويلية 2009، وبالتالي لا يمكن قبول مطلبه وتم رفضه طبق مكتوب البلدية المؤرخ في 28 ماي 1996 تحت عدد 3191 ردّا على مطلبه المؤرخ في 6 أفريل 1996 وكذلك مكتوب رئيس البلدية المؤرخ في 4 نوفمبر 2009 ردّا على مطلبه الموجه إليها بتاريخ 12 أكتوبر 2009. وأشار إلى أنه سبق لمنوّبه أن اعترض على شمول أرضه في الطريق بمقتضى مطلب مقدم بتاريخ 6 أفريل 1988. وأضاف أن البلدية رفضت الترخيص لمنوّبه في البناء قبل صدور أمر المصادقة على مثال التهيئة المذكور، كما أنها لم تعلمه بأن أرضه أصبحت طريق عمومي حتى يتمكن من مناقشة القرار الصادر في الغرض، كما أنه لم تتبع الطرق القانونية كالإنتزاع أو غيرها من الطرق القانونية. وطلب إلغاء قرار رفض البلدية تمكينه من رخصة بناء وذلك بالإستناد إلى انعدام السند الواقعي والقانوني لقرار الرفض. وطلب احتياطيا التعويض لمنوّبه بأرض أخرى توازي قيمتها قيمة أرضه أو تمكينه من مبلغ مالي يساوي لقيمتها.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 26 أكتوبر 2010 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق، وأضاف أنه تم الإحتفاظ بصيغة العقار وإعادة رسم مساحة دوران عند مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 2309 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009، وبالتالي إن رفض البلدية إسناد المدعي لرخصة بناء جاء احتراماً لمثال التهيئة العمرانية المذكور.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 28 ديسمبر 2010 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق.

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 التي نقحته وتممته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 18 ماي 2010، وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد فتحي بن ميلاد تقريره الكتابي ولم يحضر المدعي وبلغه الإستدعاء في حين حضر محاميه الأستاذ بـمّن طالبا إرجاع القضية إلى طور التحقيق قصد تمكينه من الإطلاع والردّ ولم يحضر ممثّل بلدية وبلغها الإستدعاء. إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 22 جوان 2010، وبها وبعد المفاوضة القانونية قرّرت المحكمة حلّ المفاوضة وإرجاع القضية إلى طور التحقيق قصد مطالبة نائب المدعي بتحرير طلباته كإستكمال ما تستوجبه من إجراءات تحقيق إضافية.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 21 جوان 2011، وبها تلا المستشار المقرر السيد محمد فتحي بن ميلاد تقريره الكتابي ولم يحضر المدعي وبلغه الإستدعاء في حين حضر الأستاذ نيابة عن زميله الأستاذ وتمسك موضّحا أنّ موضوع النزاع ينحصر في الطعن في رفض الترخيص في البناء للعارض ولم يحضر من يمثّل رئيس البلدية وبلغه الإستدعاء.

إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة تجديد موضوع الدعوى:

حيث يهدف المدعي ضمن عريضة افتتاح الدعوى إلى إلغاء قرار رفض البلدية تمكينه من رخصة بناء على أرضه، وبصفة احتياطية إلزام هذه الأخيرة بمعاوضته بأرض بمكان آخر أو التعويض له نقدا مقابل قيمة العقار الذي حالت الجهة المدعى عليها دون استغلاله برفضها إسناده الترخيص في البناء عليه.

وحيث تمسك نائب المدعي خلال جلسة المرافعة بصفة صريحة بأنّ موضوع الدعوى الماثلة ينحصر أساسا في طلب إلغاء قرار رفض البلدية منح منوّبه رخصة بناء على أرضه.

وحيث يكون نطاق المنازعة الراهنة قد تحدّد حصريّا في تفحص شرعية القرار الضمني المتولّد عن صمت البلدية المدعى عليها حيال طلب العارض الرامي إلى الترخيص له في البناء بأرضه.

من جهة الشكل:

حيث قدّمت الدعوى في الآجال القانونية ممّن له الصّفة والمصلحة واستوفت موجباتها الشكليّة، ممّا يتعيّن معه قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث يطعن نائب المدّعي بالإلغاء في قرار رفض البلدية تمكين منوّبه من رخصة بناء على أرضه.

وحيث دفعت الجهة المدّعى عليها بأنّ أرض المدّعي خصّصت لمساحة دوران للسيارات بمقتضى مثال التهيئة العمرانية لبلدية منذ 30 أفريل 1980 وتمّ الإبقاء على ذلك التخصيص عند مراجعة مثال التهيئة المصادق عليه من قبل والي بموجب قراره المؤرخ في 22 جوان 1998، وعند إعادة مراجعة ذلك المثال والمصادقة عليه بمقتضى الأمر عدد 2309 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009، ممّا يتعدّر معه تسليم العارض رخصة بناء على أرضه احتراماً لمقتضيات مثال التهيئة العمرانية المذكور.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 20 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنّه "بعد المصادقة على مثال التهيئة، تتولى الجماعة العمومية المحلية المعنية أو الوزارة المكلفة بالتعمير، القيام على الميدان، بكل الإجراءات العملية لتحديد المناطق المخصّصة للطرق..."، كما اقتضت أحكام الفصل 21 من نفس المجلة أنّه "لا يجوز البناء على العقارات الكائنة داخل المناطق المحدّدة وفق مقتضيات الفصل 20 من هذه المجلة إن كانت بيضاء".

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى مثال التهيئة العمرانية لبلدية أنّ أرض المدّعي موضوع المطالبة بالترخيص في البناء تمّ تخصيصها كمساحة لدوران السيارات.

وحيث يستشفّ من أحكام الفصلين المذكورين، أنّه لا يجوز للبلدية منح الترخيص في البناء على العقارات المخصّصة للطرق المبرجة بأمثلة التهيئة العمرانية المصادق عليها، ويبقى للمالكي تلك العقارات حقّ المطالبة بالتعويض عنها ضرورة أنّ إدماجها في الملك البلدي للطرق لا يتمّ بصفة آليّة بل يتوقّف على اقتنائها من أصحابها بالتراضي أو بموجب الانتزاع من أجل المصلحة العامة، الأمر الذي يجعل قرار البلدية القاضي برفض الترخيص للمدّعي في البناء على عقاره مستندا إلى أساس واقعي وقانوني صحيح، ممّا يتعيّن معه رفض الدعوى الماثلة على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة إبتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعي...

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيدة نائلة القلال وعضوية المستشارين السيدين عادل الصباغ وسليم المديني.

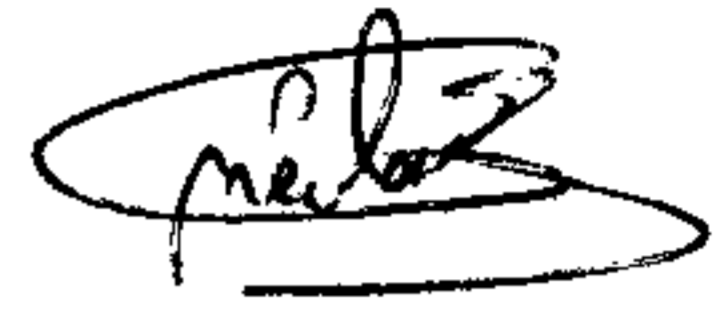
وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد أحمد قرباية.

المستشار المقرر



محمد فتحي بن ميلاد

رئيسة الدائرة



نائلة القلال

الكاتب العام
الإرضاء: صباح التريبيوي