



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى: القاطن ،

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية ، مقره ،

والمتدخل: القاطن ،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من قبل المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 21 فيفري 2009 تحت عدد 1/19123 والتي يرمي من خلالها إلى الطعن بالإلغاء في القرار الضمني المتولد عن سكوت البلدية عن مطلبه الرامي إلى إتخاذ الإجراءات القانونية ضدّ البناء المقام من طرف المتدخل المخالف للتراتب العمراوية بالمنطقة.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية التي تفيد أنّ المتدخل تولّى بناء طابق علوي فوق بنايته الملاصقة لمسكن المدعى كما أقدم على مخالفة مسافة الارتداد بين الأجوار رغم حصوله على ترخيص من العارض تضمن شروطا لحماية حق هذا الأخير في الهواء وحرمة مسكنه وعدم فتح شبايك كبيرة من ناحيته وعدم إقامة مدارج تفتح على مسكنه وذلك بمقتضى التزام أبرم بينهما في الغرض، إلا أنّ الجار المتدخل عند إنجاز البناء لم يحترم ما تعهد به كما خالف الترخيص وأقام مدرج أمام مسكن المدعى وفتح شبايك كبيرة تكشف عليه مما ألحق به أضرارا. فتقدّم العارض بمكتوب لبلدية المكان قصد إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لردع تلك المخالفات، لكن دون جدوى. لذا قام برفع هذه الدعوى طعنا بالإلغاء في قرار رفض تدخّل البلدية لوضع حدّ للبناء المخالف.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 16 مارس 2009 والذي دفع فيه برفض الدعوى، ذلك أنّ البلدية قامت بالإجراءات القانونية ضدّ المتدخل، إذ تمّ إتخاذ قرار في إيقاف الأشغال ضدّه

بتاريخ 28 أكتوبر 2008 ثم تم استصدار قرار في الهدم بتاريخ 11 نوفمبر 2008 تمت برمجته تنفيذه بتاريخ 2 ديسمبر 2008 إلا أنه تعذر ذلك لأسباب أمنية، وقد قامت البلدية بإعادة برمجته تنفيذه بتاريخ 23 مارس 2009.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 10 أبريل 2009 والذي أفاد فيه أن القرارات التي إتخذتها البلدية لم يتم تنفيذها على أرض الواقع، وقد تواصل البناء ولم يتوقف ولم يتم هدمه ولم يقع حجز مواد البناء. وأضاف أن المتداخل قام بتركيز حواجز حديدية على سقف المستودع الذي أقامه أمام منزله وأصبح يستعمله للسهر ليلا ولنشر الغسيل نهارا والذي يكشف مباشرة على بيت نومه وهو ما تسبب له في إزعاج. وطلب إلغاء قرار البلدية وحثها على اتخاذ الإجراءات القانونية العملية والفعلية لرفع المخالفات. وأشار إلى أن حقه يبقى مضمونا في طلب التعويض من البلدية من الأضرار اللاحقة به جراء مخالفة الترتيب العمرانية.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 19 ماي 2009 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق مؤكدا أن البلدية قامت بكافة الإجراءات القانونية ضد المتداخل وطلب الحكم بإنعدام ما يستوجب النظر في القضية طالما أن المخالف قد قام بإزالة كل المخالفات موضوع قرار الهدم.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 3 جوان 2009 والذي أفاد فيه أن المخالفات التي قام بها جاره مازالت قائمة والمتمثلة في عدم احترام مسافة الإرتداد ومثال التهيئة وفتح شبابيك تكشف على مسكنه وبناء مدارج تفتح على مسكنه. وطلب من المحكمة إجراء معاينة لتلك الأشغال التي لا تزال مخالفة للترتيب ولرخصة البناء خلافا لما تدعيه البلدية من أنه قد تمت إزالة المخالفات.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 16 أكتوبر 2009 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق وأضاف أن البلدية اتخذت قرارات في الهدم لمواصلة المتداخل الأشغال الأول بتاريخ 11 نوفمبر 2008 والثاني بتاريخ 13 أبريل 2009 وأشار إلى أن المخالف قام بإزالة كافة المخالفات وطلب من المحكمة إجراء معاينة لمعاينة الأشغال المقامة.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 3 نوفمبر 2009 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 1 فيفري 2010 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق وأضاف أن المتداخل قام بسدم النوافذ من جهة المدعي وتقدم بمطلب للحصول على رخصة بناء طابق علوي بتاريخ 28 أبريل 2009 وتحصل على قرار في الترخيص بتاريخ 16 جوان 2009 إلا أنه عمد إلى فتح النوافذ التي قام بسدمها سابقا والتي تطل على المدعي وإلى بناء مدارج من جديد من جهته حسب المعاينة التي قام بها أعوان الترتيب البلدية بتاريخ 28 جانفي 2010، فأتخذ في شأنه قرار سدم جديد بتاريخ 29 جانفي 2010.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 1 مارس 2010 والذي تمسك فيه بأن البلدية لم تتخذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد البناء المخالف للقانون، وذلك من حيث عدم قيامها بمعاينة مخالفة المتداخل لرخصة البناء المسندة له بتاريخ 16 جوان 2009 والذي تعمد إلى فتح نوافذ مطلة مباشرة على محل سكنه وإلى بناء

مدرج بين الطابق الأول والطابق الثاني من جهته دون احترام المثال الهندسي المرافق لرخصة البناء، واستعمال سطح المستودع لنشر الغسيل والسهر في فصل الصيف، وأن البلدية لم تتخذ قرار هدم بخصوص المدرج بل عاينت إعادة فتح النوافذ واتخذت قرار سدم في شأنها فقط دون المدرج.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الواردين على كتابة المحكمة بتاريخ 25 و28 ماي 2010 والذين دفع فيهما بأن البلدية إتخذت قرار سدم بخصوص النوافذ بتاريخ 29 جانفي 2010، أما بخصوص المدرج المقامة من الجهة الخلفية لمسكنه فقد تم إتخاذ قرار هدم في شأنها منذ 11 نوفمبر 2008، كما تم التنصيص على المثال الهندسي المرافق لرخصة البناء على هدمه، لذا قامت البلدية بإتخاذ قرار جديد بسدم النوافذ فقط يهّم المخالفة الجديدة المتمثلة في إعادة فتح النوافذ التي تم سدمها سابقا. أما بخصوص المدرج المقام من طرف المتداخل من جهة المدعي فهو مدرج جديد البناء كما تثبتته الصور المصاحبة والذي تمت معاينته من طرف أعوان البلدية بتاريخ 10 ماي 2010 وإتضح أنه قام بإضافة مدرج آخر إلى حدود سطح الطابق الثاني فتم إتخاذ قرار هدم في شأنه بتاريخ 15 ماي 2010.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 جوان 2010 والذي أفاد فيه أن البلدية لم تقم بتنفيذ قرار سدم النوافذ ولا قرار هدم المدرج، كما أنها لم تقم بإتخاذ إجراء بخصوص السياج المقام فوق المستودع.

وبعد الإطلاع على تقرير المتداخل الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 28 جوان 2010 والذي أفاد فيه أنه احترام ما تعهد به في الإلتزام الممضى بتاريخ 20 نوفمبر 2008 إذ أنه لم يفتح شبايك كبيرة من جهة المدعي ولم يبنى مدرج وأنه لم يعد يستعمل سطح المستودع. وأضاف أنه قام بسدم النوافذ الصغيرة التي لا تكشف على جاره وبناء جدران على المدرج الأمامية وإغلاق المنفذ المطل على سطح المستودع وطلب على ذلك الأساس الحكم بإنعدام ما يستوجب النظر في القضية طالما قام بإزالة المخالفات.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 13 سبتمبر و6 أكتوبر 2010 والذي أفاد فيه بخصوص النوافذ التي فتحتها المتداخل من جهة المدعي أنه تم إتخاذ قرار سدم في شأنها بتاريخ 29 جانفي 2010 وتم تنفيذه من طرف المتداخل بتاريخ 23 فيفري 2010. أما بخصوص بناء المدرج المؤدية من الطابق الثاني إلى سطح البناية بدون رخصة فتم إتخاذ قرار هدم بخصوصها بتاريخ 15 ماي 2010 وتم تنفيذه بتاريخ 31 أوت 2010 مثلما يؤكده تقرير رئيس مركز الشرطة المؤرخ في 3 سبتمبر 2010

وبعد الإطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 20 أكتوبر 2010 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير السابق مؤكدا أن النوافذ التي أقامها المتداخل لازالت قائمة ولم يتم سدمها وأن السياج القائم فوق المستودع مازال قائما، أما بخصوص المدرج الأمامي فقد تثبتته البلدية قصد إزالته من ناحية الشارع ومن الناحية الأمامية ولم يتم إزالته وهو ما يمنع الهواء والشمس من الوصول إلى محله أما بخصوص المدرج الخلفي فهو لا يهّمه. وأشار إلى أن حقه يبقى مضمونا في طلب التعويض من البلدية عن الأضرار اللاحقة به جراء مخالفة الترتيب العمرانية.

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 الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 24 ماي 2011، وبما تلا المستشار المقرر السيد محمد فتحي بن ميلاد تقريره الكتابي، لم يحضر المدعي ورجع الإستدعاء بعبارة "لم يطلب"، كما لم يحضر رئيس بلدية وبلغه الإستدعاء وحضر المتداخل وتمسك بطلب رفض الدعوى أصلا لعدم وجاهتها لتطابق الأشغال المنجزة مع الرخصة.

إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 28 جوان 2011.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

مزججة الشكل:

حيث قدمت الدعوى في الآجال القانونية ممن له الصفة والمصلحة واستوفت موجباتها الشكلية، الأمر الذي يتعين معه قبولها من هذه الناحية.

مزججة الأصل:

عن المطعن المتعلق بمخرق القانون:

حيث يرمي المدعي من خلال الدعوى الراهنة إلى إلغاء القرار الضمني المتولد عن سكوت البلدية عن مطلبه الرامي إلى إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة لوضع حدّ للبناء المخالف للرخصة الذي أقامه المتداخل والمتمثل في فتح نوافذ تطلّ عليه من جهته وإقامة مدارج تحجب عليه الهواء والشمس وإقامة سياج حديدي فوق سطح المستودع، وهي تجاوزات لما تمّ الترخيص فيه.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بخصوص النوافذ التي فتحتها المتداخل من جهة المدعي بأنه تمّ إتخاذ قرار سدم في شأنها بتاريخ 29 جانفي 2010 وتمّ تنفيذه من طرف المتداخل بتاريخ 23 فيفري 2010، أمّا بخصوص بناء المدارج المؤدية إلى سطح البناية بدون رخصة فتمّ إتخاذ قرار هدم بخصوصها بتاريخ 15 ماي 2010 وتمّ تنفيذه بتاريخ 31 أوت 2010 مثلما يؤكّده تقرير رئيس مركز الشرطة المؤرخ في 3 سبتمبر 2010.

وحيث تمسك المدعي تعقيبا على ردّ بلدية المكان بأنّ النوافذ التي أقامها المتداخل لازالت قائمة ولم يتم سدمها وأنّ السياج المحدث فوق المستودع مازال قائما بدوره، أمّا بخصوص المدرج الأمامي فقد ثقتبه البلدية عند التنفيذ من ناحية الشارع ومن الناحية الأمامية ولم تقع إزالته نهائيا وهو ما يحرم وصول الهواء والشمس إلى محل سكناه.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أن المتداخل تعهد بمقتضى إلتزام معرف عليه بالإمضاء لفائدة جاره المدعي بعدم استعمال هواء المستودع إلا في الحالات القصوى كما إلتزم بعدم بناء مدرج إلى الطابق الثاني من ناحيته وعدم فتح شبابيك كبيرة عند بناء الطابق الثاني، وجاء هذا الإلتزام نتيجة ترخيص المدعي للمتداخل في بناء طابق ثان فوق بنايته وجدرانها الخارجية وفقا لشروط أملاها المدعي على المتداخل الذي تعهد باحترامها دون تحفظ أو احتراز.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 83 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بخصوص البناء المخالف لرخصة البناء أنه "في صورة عدم إمتثال المخالف لقرار إيقاف الأشغال، تتخذ السلطة الإدارية المعنية قرارا في الهدم تستعين لتنفيذه بالقوة العامة وعلى نفقة المخالف في أجل أقصاه شهر واحد"، كما اقتضت أحكام الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بخصوص البناء بدون رخصة أنه "في كل الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة أو إذا كانت البناية مقامة على أرض متأية من تقسيم لم تقع المصادقة عليه وعلى المساحات اللازمة لإنجاز الطرقات أو مختلف الشبكات أو المساحات العمومية أو المساحات الخضراء، يتعين على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من توجيه إستدعاء له. يمكن الأشغال وبواسطة الأعوان المذكورين بالفصل 88 من هذه المجلة، يتم بعده إتخاذ قرار الهدم وتنفيذه بدون أجل. ولهما الحق في الإستعانة بالقوة العامة عند الإقتضاء وفي القيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف".

وحيث يتبين بالرجوع إلى الأوراق المظروفة بالملف أن البلدية المدعى عليها إتخذت بتاريخ 28 أكتوبر 2008 قرارا في إيقاف الأشغال التي قام بها المتداخل والمتمثلة في بناء طابق علوي ثان خلافا لمقتضيات رخصة البناء وذلك لعدم احترام مسافة التراجع من الجهة الخلفية والشرقية والغربية والأمامية والشروع في بناء مدارج من الجهة الخلفية وتركيز أعمدة من الحديد من الجهات الأخرى، ثم إتخذت قرار هدم نتيجة تمادي المتداخل في البناء وذلك بتاريخ 11 نوفمبر 2008.

وحيث علاوة على ذلك تولت البلدية إجراء معاينة بتاريخ 28 جانفي 2010 عاينت فيها فتح المتداخل لثلاث نوافذ غير مرخص فيها بالطابق العلوي الثاني على ارتفاع 1,80 متر من مستوى الجليز من الجهة الغربية للبناية، واتخذت على إثرها قرار سدم في شأن تلك المخالفة بتاريخ 29 جانفي 2010، وقد تم تنفيذ ذلك القرار بتاريخ 23 فيفري 2010 من طرف المعني بالأمر نفسه وذلك حسب ما جاء بتقرير رئيس مركز الشرطة البلدية المؤرخ في 23 فيفري 2010. كما أن البلدية قامت بإجراء معاينة بتاريخ 10 ماي 2010 عاينت فيها بناء المتداخل لمدارج مؤدية إلى الطابق الثاني غير مطابقة للمثال الهندسي ومدارج مؤدية من الطابق الثاني إلى سطح البناية بدون رخصة في الغرض، وهو ما اضطرها إلى إتخاذ قرار هدم في شأنها بتاريخ 15 ماي 2010، وقد تم تنفيذ ذلك القرار بتاريخ 31 أوت 2010 حسب تقرير رئيس مركز الشرطة البلدية المؤرخ في 3 سبتمبر 2010.

وحيث يتبين من تقرير الإختبار المنجز من طرف الخبير في البناء المؤرخ في 8 مارس 2010 المظروفة نسخة منه في الملف، أن الإحداثيات التي قام بها المتداخل مخالفة للتراتب العمراية ومخالفة لرخصة البناء، وتتمثل في عدم إحترام مسافة التراجع من جهة الأجرار واستعمال سطح المستودع وإنجاز مدارج بمسافة الإرتداد، كما أن المتداخل لم

يحترم ما جاء في الإلتزام المحرّر لفائدة العارض، حيث تمّ استعمال سطح المستودع للجلوس والسهر فيه وبناء مدارج تكشف على عقار المدّعي وفتح نوافذ تطل وتكشف عليه، مؤكّدا على أنّ جميع المخالفات لا تزال موجودة.

وحيث ولئن اتّخذت البلدية قرارات في سدم وهدم البناءات المخالفة للتراتب العمراية ولرخصة البناء المسندة للمتداخل، فإنّها تبقى ملزمة بالتنفيذ التام والكلي لتلك القرارات طبقا لما نصت عليه أحكام الفصلين 83 و84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وأن لا تقتصر أعمالها على التنفيذ الجزئي لتلك القرارات على غرار ثقب البناء المخالف دون هدمه بصفة كليّة، وهو ما يجعلها مطالبة بوضع حدّ لكلّ المخالفات والتجاوزات بصفة تامّة على نحو ما يقتضيه القانون.

وحيث طالما أنّ رئيس البلدية المدّعي عليه لم يقم بالتنفيذ التام لقراري سدم النوافذ وهدم المدارج، فإنّه يبقى ملزما قانونا بالتدخل الناجع والرادع بصفة كاملة ونهائية بشكل تزول معه المخالفة تماما، الأمر الذي يتعيّن معه إلغاء القرار المطعون فيه على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار المطعون فيه.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على البلدية المدّعي عليها.

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيدة نائلة القلال وعضوية المستشارين السيدين الحبيب الأطرش ولطفي دمق.

وتلي علنا بجلسة يوم 28 جوان 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد أحمد قرباية.

المستشار المقرّر



محمد فتحي بن ميلاد

رئيسة الدائرة



نائلة القلال

الكاتب العام للمكتب الابتدائية
الإدراة: صباح التريبي