



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

29 مارس 2012

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى:

، عنوانه

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية ، مقره

والمتدخل:

، عنوانه

من جهة أخرى،

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من قبل المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 7 ماي 2009 تحت عدد 1/19471 والتي يرمي من خلالها إلى الطعن بالإلغاء في القرار الضمني المتولد عن صمت رئيس بلدية عن مطلبه المتعلق بإتخاذ الإجراءات القانونية ضد البناء الذي أقامه المتدخل دون الحصول على رخصة قانونية في الغرض.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية التي تفيد أن المدعى تحصل على رخصة بناء بتاريخ 11 جوان 2008 لتهيئة طابق سفلي وبناء طابق علوي أول، إلا أنه لم يتمكن من إتمام أشغال البناء موضوع الرخصة المذكورة بسبب تعمّد الجار المتدخل تجاوز حدود ملكيته عند إقامة بنيته المجاورة وقد اعترف هذا الأخير بذلك التعدي وأمضى على التزام بتاريخ 27 أكتوبر 2008 بالتراجع عن ذلك لكنه لم ينفذه، كما أنه تمادى في البناء بدون رخصة قانونية، وهو ما ألحق بالمدعى أضرارا، فتقدم لبلدية المكان بعدة مطالب بتاريخ 14 و 28 جانفي و 30

مارس 2009 قصد اتخاذ الإجراءات القانونية ضدّ الجار المخالف، إلا أنّ البلدية لازمت الصمت، لذا قام برفع هذه الدعوى مضمّناً بها طلباته المبينة بالطالع.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس البلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 11 جويلية 2009 والذي دّفع فيه بعد إختصاص المحكمة بالنظر في النزاع، ذلك أنّه على إثر المعاينة الميدانية المتجرّاة من طرف أعوان الترتيب بتاريخ 22 جوان 2009 تبين أنّ الموضوع يتعلق بمضار جوار الذي تنظّمه مجلة الحقوق العينية وهو من أنظار القضاء العدلي خاصّة وأنّ النافذة موجودة منذ زمن بعيد.

وبعد الإطلاع على تقرير المدّعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 8 أكتوبر 2009 والذي تمسّك فيه بما جاء في عريضة الدعوى، وأكّد أنّه زمن مطالبة البلدية باتّخاذ الإجراءات القانونية اللازمة كان البناء الذي أقامه جاره المتداخل بدون رخصة. وأضاف أنّ الخبر العدلي أثبت في تقرير الإختبار المنجز بناء على الإذن على عريضة الصادر عن المحكمة الابتدائية بتاريخ 25 ماي 2009 أنّ جاره المتداخل عمد عند إعادة البناء أحداث نافذة محاذية لمدخل عقاره، إلا أنّ البلدية تجاهلت الأمر حتى لا تتخذ قرار في الهدم بسبب كامل البناء الذي كان بدون رخصة قانونية ومكّنته من رخصة بتاريخ 11 جوان 2009 والحال أنّ البناء زمنها كان موجودا وكان بإمكانها اتّخاذ قرار في الهدم لكون البناء بدون رخصة قانونية.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس البلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 17 نوفمبر 2009 والذي تمسّك فيه بما جاء بالتقرير السابق مؤكّدا أنّ الموضوع الأساسي للدعوى هو تجاوز البناء إلى أرض الغير.

وبعد الإطلاع على تقرير المتداخل الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 1 جويلية 2010 والذي دفع فيه بأنّ له رخصة بناء قانونية وكانت الأشغال التي قام بها مطابقة لها وقد قامت مصالح البلدية بإجراء معاينة بتاريخ 22 جوان 2009 إتضح من خلالها غياب أي تجاوز في البناء للرخصة المسندة له، وبالتالي إنّ موضوع الدعوى يتعلق بمضار الجوار الذي تنظّمه أحكام مجلة الحقوق العينية ومجلة الإلتزامات والعقود وهو ما يجعل الدعوى من إختصاص القضاء العدلي. وأشار إلى أنّ النافذة موجودة منذ البناء الأصلي منذ ما يزيد عن خمسين سنة وأنها لا تكشف على فناء منزل المدّعي.

وبعد الإطلاع على تقرير المدّعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 22 جويلية 2010 والذي تمسّك فيه بما جاء بالتقرير السابق وبتقرير الإختبار وأكّد أنّ المتداخل أمضى إلتزاما بتاريخ 5 نوفمبر 2001 بعدم وضع النافذة أمام باب منزله وهدم الحائط الداخل في عقاره من جهة النافذة أمام الباب وخلفه.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المنظوفة 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 21 جوان 2011، وبما تلا المستشار المقرر السيد محمد فتحي بن ميلاد تقريره الكتابي وحضر المدعي وتمسك بطلباته الواردة بعريضة الدعوى وحضرت ممثلة رئيس بلدية وتمسكت بردود إدارتها الكتابية وحضر المتداخل تمسكا برده عن دعوى الحال ملاحظا أن البناء المعترض عليه مرخص فيه من بلدية المكان.

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

وبها وبهد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الاختصاص:

حيث دفعت الجهة المدعى عليها بعدم اختصاص المحكمة بالنظر في النزاع الراهن، ذلك أنه على إثر المعاينة الميدانية المجرأة من طرف أعوان الترابية بتاريخ 22 جوان 2009 تبين أن الموضوع يتعلق بمضار جوار الذي تنظمه مجلة الحقوق العينية وهو من أنظار القضاء العدلي.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 3 (جديد) من قانون المحكمة الإدارية أن: "تختص المحكمة الإدارية بالنظر في دعاوى تجاوز السلطة التي ترفع لإلغاء المقررات الصادرة في المادة الإدارية".

وحيث يتمثل موضوع المنازعة الماثلة في حث رئيس بلدية على اتخاذ الإجراءات اللازمة لوضع حدّ للبناء المخالف المنجز من قبل المتداخل دون الحصول على رخصة قانونية في الغرض كما تقتضيه أحكام الفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وحيث أن التصدي إلى المخالفات العمرانية وردعها، خاصة في صورة البناء بدون ترخيص كما هو الشأن في قضية الحال، يدخل في صميم اختصاصات رئيس البلدية في المناطق البلدية ضرورة أن أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير أهلته للتدخل في مجال الضبط الإداري العمراني وذلك باتخاذ كل الإجراءات الكفيلة بإيقاف المخالفات المذكورة مع تقييد سلطاته باستصدار قرارات الهدم وتنفيذها بدون أجل بخصوص المخالفات العمرانية التي لا تقبل التسوية والوارد ذكرها ضمن الفصل 84 من المجلة المذكورة.

وحيث أن التزام البلدية المدعى عليها الصمت حيال المطالب التي تقدّم بها المدعي والتي دعاها بموجبها للتصدّي للبناء المقام من قبل الجار المتداخل بدون ترخيص بلدي، تولّد عنه قرار ضمني بالرفض يجوز للعارض الطعن فيه بالإلغاء بدعوى تجاوز السلطة لدى هذه المحكمة على معنى أحكام الفصل الثالث المشار إليه أعلاه، الأمر الذي يتعيّن معه ردّ الدفع الراهن لعدم وجاهته.

من جهة الشكل:

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

من جهة الأصل:

حيث يرمي المدعي من خلال هذه الدعوى إلى الطعن بالإلغاء في القرار الضمني الصادر عن رئيس بلدية والقاضي برفض اتخاذ الإجراءات القانونية ضدّ البناء الذي أقامه المتداخل دون حصوله على رخصة بناء في الغرض.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 84 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير أنّه: "في كلّ الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة...، يتعيّن على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من توجيه استدعاء له بمكان الأشغال وبواسطة الأعوان المذكورين بالفصل 88 من هذه المجلّة، يتمّ بعده إتخاذ قرار الهدم وتنفيذه بدون أجل. ولهما الحق في الإستعانة بالقوّة العامّة عند الإقتضاء وفي القيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف".

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى المطالب التي وجّهها المدعي إلى البلدية بتاريخي 14 و28 جانفي وبتاريخ 30 مارس 2009، أنّها تعقّت بمطالبة البلدية اتخاذ الإجراءات القانونية ضدّ المتداخل الذي أقام بناء دون الحصول على رخصة قانونية في الغرض.

وحيث ولئن كان طلب المدعي وجيها ومؤسّسا في تاريخ توجيه تطلّماته إلى البلدية وفي تاريخ تقديم دعواه الموافق ليوم 7 ماي 2009، فإنّ الجهة المدعى عليها ارتأت تسوية وضعية البناء المخالف المنجز من قبل المتداخل وذلك بإسناد هذا الأخير ترخيصا بلديا بتاريخ 11 جوان 2009 أجازت له فتح النافذة موضوع التداعي، وتدّ تمّ ذلك أثناء سير التحقيق في هذه القضية دون أن يتولى المدعي توجيه طعنه إلى رخصة البناء المذكورة.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن مخالفة البناء بدون رخصة تعدّ من المخالفات القابلة للتسوية كلّما أتاحت الترتيب العمرانية المنطبقة دون مساس بالارتفاقات العامّة ودون التعدي على حقوق الأجيال وهو أمر موكل إلى السلطة البلدية المختصة التي تخضع في اجتهادها ذلك إلى رقابة القاضي الإداري.

وحيث طالما بادرت البلدية المدّعى عليها بتسوية المخالفة التي أتادها المتداخل بمنحه رخصة بناء دون أن يمتدّ الطعن إلى هذه الرخصة استنادا إلى مطاعن واضحة، فإنّ موضوع المنازعة يعدّ منتفيا ويغدو تمسك المعارض بطلباته غير مرتكز على سند سليم من الواقع والقانون، وأتجه لذلك لرفض دعواه على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة إبتدائيا:

أولا: بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

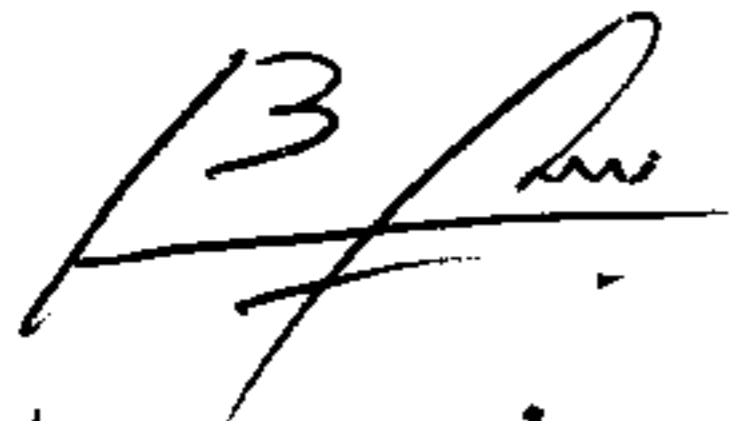
ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدّعي.

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

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

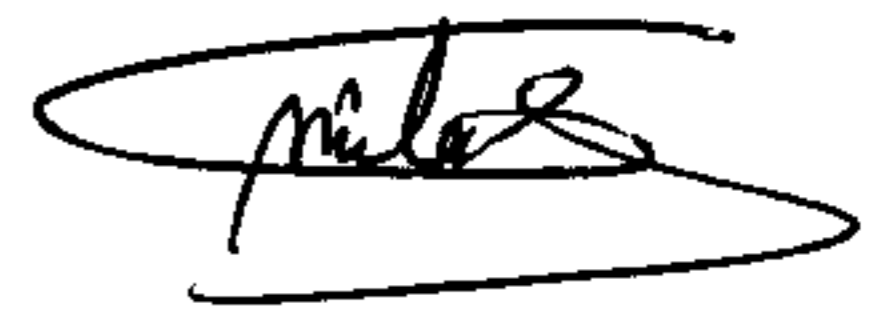
وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2011 بحضور كاتب الجلسة السيد أحمد قرباية.

المستشار المقرر

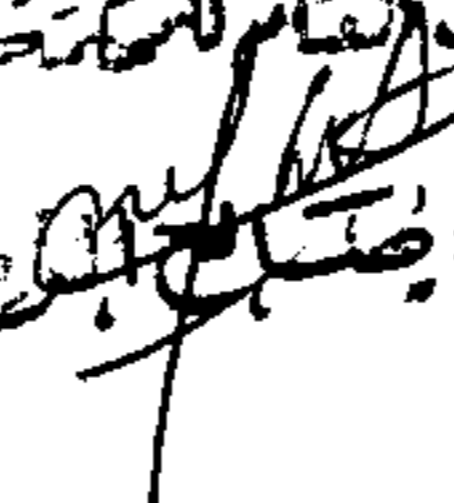


محمد فتحي بن ميلاد

رئيسة الدائرة



نائلة القلال

الكاتب العام للمحافظة البلدية
العضو:  بن مديني