



أصدرت الحائز الإبتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى :

مقرهما

من جهة

والمدعى عليه: رئيس بلدية ، مقره

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من قبل المدعين المذكورين أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/19680 بتاريخ 16 جوان 2009 طعنا بالإلغاء في قرار الرفض الضمني لرئيس بلدية الترخيص لهما في بناء ورشة هندسية معمارية ومسكن وظيفي.

وبعد الإطلاع على وقائع القضية والتي تفيد أن المدعين اشترى قطعة أرض بيضاء صالحة للبناء منذ سنة 1998 تمسح 2400 مم كائنة بمدينة مسجلة بالرسم العقاري عـ9631ـدد القطعـ2 و6ـتين وقد قاما برفع قضية لدى المحكمة العقارية للحصول على رسمين عقاريين منفردين للقطعتين المذكورتين قصد الحكم لفائدتهما. بمنح رسم عقاري لكل قطعة على حدة الأولى تحمل عـ35482ـدد والثانية تحمل عـ35184ـدد، وبناء على ذلك تقدما بمطلب قصد الحصول على رخصة بناء فطلبت

منهما البلدية المذكورة في مرحلة أولى القيام بتقسيم عقاري لكامل قطعة الأرض ذات الرسم العقاري عـ9631ـ فنفذا المطلوب على نفقتهما الخاصة، ثم طلبت منهما في مرحلة ثانية مدّها برأي وزارة الفلاحة بخصوص صبغة الأرض في حين أنّ تلك الأرض مشمولة بمثال التهيئة العمرانية لمدينة وقد نصّ مثال التهيئة التقسيمي لمنطقة بأن الأرض داخلة في النسيج العمراني الذي يسمح فيه البناء، وقد أفادتكما المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بأنّ العقار موضوع طلب الترخيص في البناء مشمول بمنطقة تحجير طبقا لخريطة حماية الأراضي الفلاحية وهو ما يتنافى مع رأي سابق لنفس الجهة الإدارية التي أقرت صراحة أن قطعة الأرض المراد البناء فوقها يحدّها محلّ سكني من جهتيها اليمنى واليسرى وتفتح مباشرة من الجهة الشرقية على الطريق السياحية الرابطة بين و . لذلك رفعا الدعوى الماثلة طالبين إلغاء قرار رئيس بلدية المؤرخ في 6 أفريل 2009 والقاضي برفض الترخيص لهما في البناء بالإستناد إلى أن العقار موضوع طلب الرخيص لا يقع بمنطقة تحجير اعتبارا لأن مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه نصّ صراحة على أن العقار موضوع طلب الترخيص يقع بمنطقة يرخص فيها البناء، كما أنّه سبق للبلدية المدّعى عليها أن رخصت في البناء بعقار مجاور وشيّد صاحبه بناية يقطن بها الآن، كما أنّ قطعة أرض تحدّ العقار المراد البناء فوقه تأوي مقر السكن الإداري لوالي .

وبعد الإطّلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلّق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 03 جانفي 2011.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 29 نوفمبر 2011 وبها تمّ الإستماع إلى المستشار المقرر السيد سهيل الجمّال في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر المدّعي أصالة ونيابة عن زوجته بمقتضى توكيل وتمسّك بطلباته المضمّنة بالعريضة والتقارير اللاحقة موضّحا أنّ القرار المطعون فيه في هذه القضية يتمثّل في رفض رئيس بلدية الإستجابة لطلبه الرامي إلى بناء ورشة هندسية معمارية ومسكن وظيفي، ولم يحضر ممثل رئيس بلدية وبلغه الإستدعاء.

إثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم لجلسة يوم 27 ديسمبر 2011.

و بما و بعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

حيث تهدف الدعوى الماثلة إلى إلغاء القرار الضمني بالرفض المتولد عن صمت رئيس بلدية حيال مطلب العارضين الرامي إلى بناء ورشة هندسية معمارية ومسكن وظيفي.

من جهة الشكل:

حيث رفعت الدعوى في ميعادها القانوني، فمن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية الجوهرية، لذا فقد اتجه قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

أولاً: بمن المطعنين المأخوذين من تعريف الوقائع وخرق القانون لتدخلهما:

حيث تمسك المدعيان بأنه لا يمكن الإحتجاج بكون العقار موضوع مطلب الترخيص موجود بمنطقة تحجير لأن مثال التهيئة العمرانية المصادق عليه زمن تقديمهما لمطلبهما نص صراحة على أن العقار موضوع طلب الترخيص يقع بمنطقة يرخص فيها البناء. فضلاً عن ذلك فإن موقف البلدية يتسم بعدم الجدوية ويفتح للسُلطة البلدية إمكانية تغيير محتوى مثال التهيئة بصفة تلقائية حالة بحالة دون احترام مبدأ توازي الشكليات الذي يقتضي أن لا ينقح مثال التهيئة العمرانية إلا بمقتضى أمر، خاصة وأن طلب الترخيص في البناء كان سابقاً للأمر عدد 2309 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009 الذي أعاد تصنيف المنطقة حسب زعم البلدية وهذا الأمر جاء لاحقاً لتاريخ تقديم عريضة الدعوى بتاريخ 23 ماي 2009 .

وحيث تمسكت الجهة المدعى عليها من جهتها بأن عقار العارضين ينتمي إلى منطقة تحجير طبقاً لخريطة حماية الأراضي الفلاحية المصادق عليها بموجب الأمر 102 لسنة 1986 ومشمولة بأمر تثبيت الكشبان الرملية بمنطقة. كما أن مثال التهيئة العمرانية لمدينة في آخر مراجعة له بموجب الأمر عدد 2309 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009 قد أكد في تصنيف المناطق البلدية أن المنطقة التي ينتمي إليها عقاري العارضين هي منطقة موارد طبيعية.

وحيث يتضح بالرجوع إلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنها لم تتضمن أحكاماً تسمح للسلط الإدارية المختصة بمنح رخص البناء مخالفة لمثال التهيئة العمرانية، كما لا يجوز رفض تراخيص توفرت فيها الشروط القانونية ومطابقة للأمثلة، وإنما تضمنت على خلاف ذلك أحكاماً تكرس الصبغة الإلزامية لذلك، ومن بينها الفصل 19 من المجلة

والذي رتب على مثال التهيئة التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة، والفصل 20 الذي نصّ على أن لا تفقد مساحة أصبحت خضراء بموجب مثال التهيئة صبغتها إلا بمقتضى أمر.

وحيث ثابت من أوراق الملف أن المدّعين تقدّموا بمطلب إلى البلدية قصد الحصول على رخصة بناء بتاريخ 03 أكتوبر 2005 تحت عدد 2930، وقد وافتهما البلدية برد بتاريخ 24 أكتوبر 2005 تضمّن ضرورة تقديم تقسيم عمراي لكامل العقار الأصلي. كما أنهما تقدّما بمكتوب ثاني إلى البلدية المدّعى عليها بتاريخ 26 فيفري 2009، وقد وافتهما البلدية بتاريخ 08 أبريل 2009 برّد تضمّن أن المنطقة التي يتواجد بها العقار هي منطقة تحجير طبقا لخريطة حماية الأراضي الفلاحية المصادق عليه الأمر 102 لسنة 1986 ومشمولة بأمر تثبيت الكتبان الرملية.

وحيث أنّ موقف الجهة الإدارية مخالف لمثال التهيئة العمرانية النافذ زمن تقديم المدّعين لمطلب الترخيص والذي يصنّف عقاري المدّعين بمثال التهيئة العمرانية بعبارة "UG3" أي منطقة تتسم بقابليتها للسكن وذلك على النحو الذي تبرزه أوراق الملف وباعتراف الجهة الإدارية ذاتها. فضلا عن ذلك يتبين من المكتوب الموجه من المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 4 نوفمبر 2006 أن العقار موضوع طلب الترخيص تمّ تخصيصه بمراجعة مثال التهيئة العمرانية لسنة 1998 منطقة سكنية غير أنه لم يقع تغيير صبغته بخارطة حماية الأراضي الفلاحية المصادق عليها بأمر سنة 1986 المتعلق بخارطة الأراضي الفلاحية لولاية

وحيث أنه من جهة أخرى لا يمكن مجارة البلدية في احتجاجها بمثال التهيئة العمرانية لمدينة في آخر مراجعة له بموجب الأمر عدد 2309 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009 والذي اعتبر أنّ المنطقة التي ينتمي إليها عقار العارضين هي منطقة موارد طبيعية يمنع فيها البناء، اعتبارا لكون المطلب الذي تقدّم به المدّعين سابق تاريخيا للتنقيح المذكور، فضلا عن ذلك فإنّ عبارة منطقة موارد طبيعية لا تعني تحجير البناء.

وحيث بناء على كلّ ذلك يتّجه قبول المطعن الراهن وإلغاء القرار المطعون فيه على هذا الأساس.

ثانيا: من المطعن المأخوذ من خرق مبدأ المساواة:

حيث تمسك المدّعيان بخرق البلدية لمبدأ المساواة بمقولة أنه سبق لها أن رخصت في البناء بعقار مجاور وشيّد صاحبه بناية يقطن بها الآن، كما أنّ قطعة أرض تحدّ العقار المراد البناء فوقه تأوي مقر السكن الإداري لوالي

وحيث دفعت الجهة المدّعى عليها بأن حصول جار العارضين على ترخيص في البناء هو وضعية قديمة زمن أن كانت المنطقة يسمح فيها بالبناء، معتبرة أن "المسكن الوظيفي" لوالي هو مسكن شيد منذ ما يربو عن عقدين وهو مسكن ومقر سيادة وبالتالي فهو يتّسم بخصوصية معينة وقد تمّ إقامته بإمرة سلطة الإشراف العليا ولا دخل لبلدية في هذه الوضعية قطعيا.

وحيث أنّ الجهة المدّعى عليها برفضها منح الترخيص للمدّعين في البناء رغم كون مثال التهيئة العمرانية للمنطقة التي يتواجد بها عقار التداعي تبيح ذلك ، يجعل موقفها خارقا لمبدأ المساواة اعتبارا لكونها عمدت إلى اعتماد معايير مختلفة بالنسبة لوضعيات متشابهة وذلك من خلال الترخيص لجارهما في البناء مع رفض المطلب المقدم من قبلهما في الغرض، وهو ما يتّجه معه قبول المطعن الراهن كسابقه وإلغاء القرار المطعون فيه على هذا الأساس.

والمذمّة الأسوأ:

قضية المحكمة إبتدائيا :

أولا: بقبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار الصادر عن رئيس بلدية والقاضي برفض الترخيص للمدّعين في بناء ورشة هندسية معمارية ومسكن وظيفي وفق الأمثلة الهندسية المرافقة لرخصة البناء.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على البلدية المدّعى عليها.

ثالثا: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

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

وتلي علنا بجلسة يوم 27 ديسمبر 2011 بحضور كاتب الجلسة السيّد أحمد قراية.

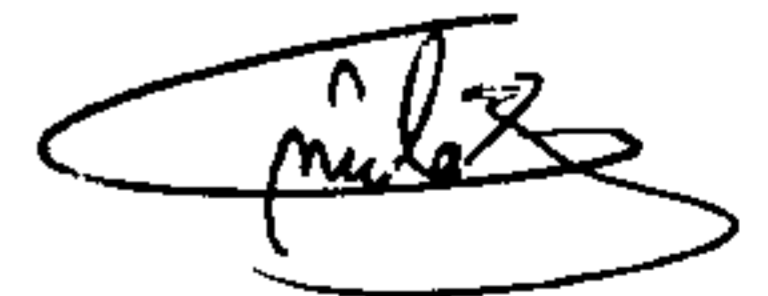
المستشار المقرر

رئيسة الدائرة



سميل الجمال

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الإضاء: صباح البشير



نائلة القلال