

الجمهورية التونسية

مجلس الدولة

المحكمة الإدارية

القضية عدد: 1/18527

تاريخ الحكم: 6 جوان 2012



حكم إداري

باسم الشعب التونسي

2013 . 6 . 2

الكائن مقرها

المدعية:

من جهة ،

، والمدعى عليها: بلدية في شخص ممثلها القانوني، مقرها

نائب الأستاذ

والمسدAxel:

الكائن مكتبه

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعية المذكورة أعلاه بتاريخ 24 سبتمبر 2008 وإثر دراسة بكتابية المحكمة تحت عدد 1/18527 والتي تضمنت أن العارضة فوجئت بتاريخ 09 جويلية 2008 بقيام حوارها بفتح نافذة خارجية ملاصقة للباب الرئيسي لمقرها بصورة غير شرعية فاتصلت بلدية منوبة طالبة نسوية وضعيتها إلا أن البلدية المذكورة اقتصرت على غلق النافذة بصفة غير كلية مما حدا بالمدعية إلى الاتصال بها ثانية لفت نظرها إلى الأضرار التي لحقت بها. وقد فوجئت بعد عودتها من العطلة السنوية خارج العاصمة بإعادة فتح النافذة المشار إليها من جديد وكذلك فتح نافذة أخرى فوقها من طرف نفس الجار، وهو ما

تسبب في المس بحريتها الفردية وحرمتها الشخصية خاصة وأن الجار المذكور استغل ذلك لمضايقتها كما أنها لا تملك مدخلًا ثانويًا لاستعماله. وبما أنها لم تتلق أي رد من البلدية المعنية فقد قامت بمراسلة السيد والي شانية بتاريخ 20 أكتوبر 2008 وتوجهت في اليوم ذاته إلى مصالح البلدية المذكورة أين أعلمنها عن انتزاع بأن جارها قد تحصل على ترخيص بمقتضى قرار من البلدية لفتح النافذتين مما دفع بها إلى رفع الدعوى الماثلة طالبة إلغاء هذا القرار استنادا إلى مخالفته للنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة العمرانية والمثال التقسيمي لهذا النوع من المساكن.

وبعد الإطلاع على التقرير المدللي به من العارضة بتاريخ 31 أكتوبر 2008 والمسجل تحت عدد 10803 والذي يتضمن أنها تلقت إجابة من معتمد الجهة على إثر تقديمها بشكایة بخصوص النافذة موضوع الزراع يعلمها فيها بأن فتح هذه النافذة تم بمحض ترخيص من طرف البلدية وأنها غير كافية على عقارها. واعتبرت المدعية أن قرار الرخصة المذكور هو مخالف للقانون وللمثال التقسيمي لهذا النوع من المساكن الجماعية.

وبعد الإطلاع على الرد المدللي به من رئيس بلدية في الرد على عريضة المدعى الوارد على المحكمة بتاريخ 28 نوفمبر 2008 والمسجل تحت عدد 12088 والذي يتضمن نسخة من المراسلة عدد 2896 بتاريخ 22 جويلية 2008 المتعلقة بإعلام المتداخل بالموافقة على الترخيص له بفتح نافذتين تطلان على الحديقة المشتركة بين الأجراء.

وبعد الإطلاع على الرد الوارد على المحكمة من المدعية بتاريخ 03 جانفي 2009 تحت عدد 00048 والذي أفادت فيه بأن المؤيدات التي قامت البلدية المدعى عليها بتقديمها تتعارض مع المقتضيات القانونية المتعلقة بالمساكن نصف الجماعية ذلك أن المثال الهندسي الأصلي لا يخول للمالكين بإضافة أو تعديل الواجهة الأمامية لشكل المسكن كما أن الصيغة المشتركة للحديقة لا تحيز للأجراء أن يدخلوا أي تحويلات عليها بما في ذلك فتح نافذتين تطلان على الحديقة مع الإشارة إلى أن البلدية المدعى عليها أفرت صلب تقريرها أن النافذتين تطلان على الحديقة المشتركة وليس على الطريق العام.

وبعد الإطلاع على تقرير البلدية المدعى عليها الوارد على المحكمة بتاريخ 26 مارس 2009 تحت عدد 3771 والذي دفعت صلبه بأن الفضاء الواقع أمام عقار العارضة يمثل فضاء عموميا وأن النوافذ موضوع الزراع تطل على الفضاء المذكور ولا وجود لكشف مباشر أو غير مباشر على عقار المدعية.

وبعد الإطلاع على الرد الوارد على المحكمة من طرف العارضة بتاريخ 16 إبريل 2009 تحت عدد 4821 والذي طالبت بتعيين خبير مختص في البناء لمعاينة صحة ما ادعاه جارها المتداخل في قضية الحال

وللتقدير الضرر اللاحق بها من جراء النوافذ محل التزاع خاصة وأن المهندس المعماري أكد لها عند اتصالها به أن إحداث فتحات بالفضاء العمومي هو أمر مخالف للمقتضيات الواردة بكراس الشروط المتعلقة بالتقسيم.

وبعد الاطلاع على التقرير المدنى به إلى المحكمة من طرف المدعية بتاريخ 24 أفريل 2009 تحت عدد 5255 والذي أكدت صلبه على أن النافذتين موضوع التزاع هما ملاصقتين للمدخل الرئيسي لمنزلها مما سبب لها ضرراً مادياً ومعنوياً فادحين ومن بحربة مسكنها خصوصاً وأنها مجرة على استعمال المدخل المشار إليه دون غيره بسبب ضيق الفضاء الراجع إلى وجود جار ثان ملاصق لها زيادة على عدادي الماء والكهرباء، وعلاوة على ذلك فإن النافذتين المشار إليهما لا تفتحان على طريق رئيسي وعام وإنما على مربض سيارات خاص بالمساكن مما يجعل فتحها مخالفًا لكراس الشروط المتعلقة بالمساكن الجماعية.

وبعد الاطلاع على التقرير الوارد على المحكمة من طرف المدعية بتاريخ 12 أكتوبر 2009 والذي تذكرت فيه بما ورد في تقاريرها السابقة مشيرة إلى أن جارها عادة ما يقوم في فصل الصيف بفتح النوافذ محل التزاع طيلة اليوم وإلى ساعة متاخرة من الليل وأن تصرفاته غير لائقة، الأمر الذي منعها من الخروج من المنزل لقضاء شؤونها وأجبرها على مغادرة المنزل في أغلب الأوقات لقضاء الوقت عند أقربائها وذلك بسبب خوفها من سلوكيه.

وبعد الاطلاع على محضر المعاينة المحررة من طرف المحكمة بتاريخ 13 ديسمبر 2010 والتي أفادت بأن البناء موضوع التزاع يتمثل في نافذتين، نافذة أولى سفلية محادية لباب منزل المدعية ونافذة ثانية علوية وأن النافذتين تفتحان على فضاء عمومي وهو عبارة عن حديقة صغيرة تفتح عليها كل أبواب ونوافذ المساكن المجاورة.

وبعد الاطلاع على رد البلدية المدعى عليها الوارد على المحكمة بتاريخ 22 ديسمبر 2009 تحت عدد 13074 والذي أفادت فيه بأن المتداخل قام بفتح النافذتين موضوع التزاع بعد حصوله على ترخيص من اللجنة الفنية للبلدية منوبة في ذلك، وأنهما تطلان على الحديقة المشتركة بين الأجوار بناء على مثال التهيئة العمرانية للبلدية المذكورة المصدق عليه بمقتضى الأمر عدد 2827 لسنة 2008 المؤرخ في 11 أوت 2008 والذي يسمح بإضافة طابق علوي ونكية شاملة للعقار.

وبعد الاطلاع على تقرير العارضة الوارد على المحكمة بتاريخ 11 جانفي 2010 والذي أفادت فيه بأنه لم يتم غلق النافذة موضوع التزاع مشيرة إلى أن الجار قام بطلائتها مع الجدار بالدهن لتمويله الغير وطلبت من المحكمة الإذن بإجراء معاينة بخصوص المخالفه موضوع التزاع.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلل به إلى المحكمة من طرف نائب المتداخل بتاريخ 03 نوفمبر 2010 تحت عدد 9482 والذي أفاد صلبه أن منوبه قام بفتح النوافذ محل الزراع بمقتضى ترخيص بلدي وأنها تفتح على فضاء عمومي ولا علاقة للمدعي بها مشيرا إلى أن المتداخل يستغرب من هذا القيام خاصة وأن حماية الفضاء العام تعود إلى البلدية وليس لأحد المواطنين.

وبعد الاطلاع على التقرير الذي تقدمت به العارضة إلى المحكمة الوارد بتاريخ 26 فيفري 2011 تحت عدد 1672 والذي تمسكت فيه بما ورد في تقاريرها السابقة طالبة تسوية وضعيتها لكي تتمكن من استرجاع حقوقها المعنوية.

وبعد الاطلاع على رد البلدية المدعى عليها الوارد على المحكمة بتاريخ 10 نوفمبر 2011 تحت عدد 10814 وكذلك تقريرها الوارد على المحكمة بتاريخ 17 نوفمبر 2011 تحت عدد 11160 اللذان تضمنا أن المتداخل كان قد تقدم بطلب لفتح عدد 02 نوافذ تطلان على الحديقة المشتركة بين الأجوار وقد تم الترخيص له في ذلك من قبل بلدية منوبة بمقتضى المكتوب عدد 2896 المؤرخ في 22 جويلية 2008 بعد المعاينة المحرّاة من طرف أعوان البلدية المذكورة بتاريخ 21 جويلية 2008.

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 وعملي جميع النصوص التي نصّت وتمّت وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية بجلسة المرافعة المعينة ليوم 02 ماي 2012 ، وبما تلت المستشاررة المقررة السيدة نرجس تيرة ملخصا لتقريرها الكتابي وحضرت المدعي وتمسكت بعربيضة الدعوى وأدلت بوثائق ولم يحضر من يمثل بلدية وتم استدعاؤه ولم يحضر الأستاذ وبالغه الاستدعاء.

حيّزت القضية للمفاوضة و التصرّح بالحكم بجلسة يوم 06 جوان 2012 .

وبها و بعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من وجهة الشكل:

بخصوص المصلحة في القيام:

حيث دفع نائب المتداخل بأن فتح النوافذ محل الزراع تم بمقتضى ترخيص بلدي وألها تفتح على فضاء عمومي وطالما أن حماية الفضاء العام تعود إلى البلدية وليس لأحد المواطنين فإنه ليس للعارضه أي مصلحة في القيام.

وحيث تمسكت العارضة بأن النافذتين موضوع الزراع قد تسببا لها في حصول ضرر مادي وضرر معنوي فادحين فوجودهما على نحو ملاصق للمدخل الرئيسي لمترتها البحر عنه المس من حرمة المنزل خصوصاً وألها محيرة على استعمال المدخل المشار إليه دون غيره لاستحالة إقامة فضاء آخر مخصص لذلك مع وجود حارزان ملاصق لها وإفراد عددي الماء والكهرباء بمساحة هامة من الجانب الآخر المحاذي لمدخل مسكنها. وعلاوة على ذلك فإن النافذتين المشار إليهما لا تفتحان على طريق رئيسي وعام وإنما على مربض سيارات خاص بالمتسلكين مما يجعلها مخالفة لكراس الشروط المتعلقة بالمساكن الجماعية. وبالتالي فإن لها المصلحة في القيام.

وحيث جرى عمل هذه المحكمة على أن يتم تقدير المصلحة في الطعن في القرارات المندرجة في المادة العمرانية حالة بحالة مع التمعن بالخصوص في طبيعة المنطقة التي يوجد بها البناء موضوع الزراع وحجمه وصيغته وبالنظر إلى المسافة الفاصلة بينه وبين عقار زاعم الضرر.

وحيث يتضح من خلال الاطلاع على عريضة الدعوى وبقية أوراق الملف أن الخلاف قائم بالأساس على مدى أحقيه المتداخل في الحصول على الترخيص في فتح النافذتين المذكورتين من طرف البلدية وخاصة وأن البناء الذي اعتبرته العارضة مصدراً للضرر الحاصل لها هو ملاصق لمترتها كما يتضح ذلك من الصور المضمنة بالملف، فإن ذلك يبرر مصلحتها في القيام الأمر الذي يكون معه الدفع الماثل حررياً بالرفض.

من وجهة الأصل:

عن المطعن الأول المتعلق بخرق القرار المنفرد للنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة الزراعية:

حيث تهدف العارضة من خلال رفعها الدعوى الراهنة إلى إلغاء القرار الصادر عن رئيس بلدية والقاضي بالترخيص لحارتها بفتح نافذتين في عقاره الملاصق لها لخرقه النصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة الزراعية.

وحيث دفعت البلدية بأنه تم فتح النوافذ محل الزراع بمقتضى ترخيص منها في الغرض وهو ما يجعل من وضعية المتداخل مستحبة للشروط القانونية.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى ملف الدعوى وخاصة المراسلة عدد 2896 الموجهة من رئيس بلدية إلى المتداخل بتاريخ 22 جويلية 2008 أن البلدية اقتصرت على إجراء معاينة لعقار المتداخل من قبل أعيان البلدية للموافقة على المطلب الموجه لها من طرف هذا الأخير لفتح النافذتين محل المنازعه.

وحيث يتضح بالإطلاع على الفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنه ينص على أنه: "على كل من يروم البناء أو إجراء ترميم لتدعم بناء موجودة أو إدخال تغييرات عليها الحصول على ترخيص في ذلك من رئيس البلدية داخل المناطق البلدية ومن والي الجهة داخل بقية المناطق"، كما ينص الفصل 69 من نفس المجلة على أنه: "تسليم التراخيص المشار إليها في الفصل 68 من هذه المجلة من طرف رئيس البلدية أو الوالي حسب الحال في شكل قرار بعدأخذ رأي لجنة فنية يضبط تركيبها وطرق سيرها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير".

وحيث يفهم من الفصلين المذكورين أن إدخال تغييرات على بناء يعد من الأشغال التي تستوجب إصدار ترخيص من البلدية في ذلك على معنى الفصل 68 مع احترام الإجراءات المنصوص عليها صلب الفصل 69 آنف الذكر.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 والمتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادلة وضرورية على بناء مقامة والتي لا تخضع لترخيص في البناء أن هناك بعض الأشغال التي لا تستوجب الرخصة المشار إليها، غير أنه لم يقع إدراج فتح النوافذ صلب القائمة المضمنة بقرار وزير التجهيز المشار إليه.

وحيث يستتّجع مما سلف بيانه ، أن موافقة البلدية في دعوى الحال على فتح النافذتين من قبل المتداخل لا بد أن تكون في شكل قرار إداري صادر طبقا للشروط المنصوص عليها صلب الفصلين 68 و 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وهو ما لم يقع احترامه من قبل الجهة المدعى عليها حسب ما يتبيّن من أوراق الملف ضرورة أنه لم يتضمن حضور الجلسة الفنية لرخص البناء الذي تمت على إثره منح الموافقة للمتداخل لفتح النافذتين وهو ضوء التداعي رغم توجيه طلب من طرف المحكمة البلدية منوبة للإدلاء به والتنبيه عليها في الغرض.

وحيث أنه طالما ثبت أن البلدية لم تقم باحترام الإجراءات القانونية لإبداء موافقتها على مطلب المتداخل في فتح النافذتين فإنها تكون قد خرقت النصوص القانونية الجاري بها العمل وخاصة الفصلين 68 و 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، الأمر الذي يتوجه معه قبول المطعن الماثل.

عن المطعم المتعلق بمخالفة القرار المطعو فيه لكراس الشروط والمثال التقسيمي المتعلق بالمساكن نصف

الجماعية:

حيث تمسكت العارضة بأن القرار المتقد مخالف لكل من المثال التقسيمي وكراس الشروط المتعلق بالمساكن نصف الجماعية ذلك أن المثال الهندسي الأصلي لا يخول بأي صفة للملوكين بإضافة أو تعديل الواجهة الأمامية لشكل المسكن كما أن الصبغة المشتركة للحديقة لا تحول للأجوار أن يدخلوا أي تحويلات عليها بما في ذلك بناء نافذتين تطلان على هذه الحديقة وعلاوة على ذلك فإن النافذتين موضوع التزاع لا تفتحان على طريق رئيسي وعام وإنما على مربض سيارات خاص بالمتساكين مما يجعلها مخالفة لكراس الشروط المتعلق بالمساكن الجماعية.

وحيث دفعت البلدية المدعى عليها بأن النافذتين محل المنازعه تطلان على الحديقة المشتركة بين الأجراء بناء على مثال التهيئة العمرانية للبلدية المذكورة المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 2827 لسنة 2008 المؤرخ في 11 أوت 2008 والذي يسمح بإضافة طابق علوي وتحفه شاملة للعقارات.

وحيث يتبيّن من خلال الاطلاع على المثال التقسيمي أن العقار موضوع التزاع يطل على ساحة مشتركة مع عدة مساكن أخرى بما في ذلك مسكن العارضة كما يتضح من خلال الاطلاع على ما تتوفر من وثائق بخلف الدعوى كتلك المتعلقة بكراس شروط المساكن نصف الجماعية وخاصة البند 2.1 من العنوان الثاني المتعلق "بالبنود المنطبقة على الفضاءات العمومية" أن هذه الفضاءات تضم مختلف المرات المخصصة للسيارات والمترجلين بما في ذلك الطرقات ومرابض السيارات والمساحات المزروعة فضلاً عن أن البند 4.2.3 من العنوان الرابع المتعلق بـ"المقسمات المخصصة للمساكن الفردية الجموعة" يقتضي أن تقام هذه المساكن حول ساحة.

وحيث طالما ثبت أن الساحة المذكورة هي من المساحات المزروعة كما أنها تمثل في نفس الوقت ممراً للمترجلين ومرابضاً للسيارات مما يجعلها من الأجزاء التابعة للملك العمومي باعتبار أن أصحاب التقسيم يقرونون بالتنازل عن الفضاءات العمومية المشار إليها إلى بلدية فور انتهاءهم من أشغال البناء حسب ما يقتضيه البند 2.2 من العنوان الثاني لكراس الشروط.

وحيث يتضح بالرجوع إلى البند 4.3.4 من العنوان الرابع من كراس الشروط أنه يحرر إحداث فتحات تطل على الجزء المجاور للعقار ولم يمنع إحداثها على نحو تكون فيه مطلة على الساحة المشتركة بين المساكن.

وحيث تبين من خلال المعاينة المحرارة على عين المكان بتاريخ 13 ديسمبر 2010 أن النافذتين محل التراث تطلان على فضاء عمومي هو عبارة عن حديقة تفتح عليها نوافذ ومدخل المنازل المخواورة.
وحيث يغدو القرار المنتقد في هدي ما سلف بيانه وعلى ضوء الأوراق المتوفرة بمثل الدعوى غير مخالف لكراس الشروط المصاحب للمثال التقسيمي، الأمر الذي يتوجه معه رفض المطعن الماثل.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة إبتدائياً :

أولاً: قبول الدعوى شكلاً وأصلاً وإلغاء القرار المطعون فيه.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها.

ثالثاً: توجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإبتدائية الثامنة برئاسة السيدة مليكة الحندوي وعضوية المستشارين السيدتين سامي بن علي وعز الدين حمدان.

وتلي على ذلك بجلسة يوم 06 جوان 2012 بحضور كاتب الجلسة السيد فيصل جعافري.

المستشارية المقررة

رئيسة الدائرة

مليكة الحندوي

نرجس تيرة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية
الدستوري، رئيس دائرة