الجمهوريّة التّونسيّة
مجلس الدّولة
المحكمة الإداريّة

الحمد لله،

القضيّة عدد: 1/18629

حكم إبتدائي

تاريخ الحكم: 29 فيفري 2012

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدّائرة الإبتدائية التاسعة بالمحكمة الإداريّة

2012 جوان 3 0

الحكم التالي بين:

المدّعي: القاطن ، ،

من جهة،

والمدّعى عليها: بلدية في شخص ممثلها القانوني، نائبتها الأستاذة الكائن مكتبها

والمتداخلة: القاطنة ،

من جهة أخرى.

بعد الإطّلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من المدّعي المذكور أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة تحت عدد 1/18629 بتاريخ 21 أكتوبر 2008 والمتضمّنة أنّه يملك على الشياع قطعة أرض صالحة للبناء كائنة بمفترق نهجي و تمسح 160 متر مربع مقتطعة من الرسم العقاري عدد 95858 وذلك بمقتضى عقد بيع مرسّم بإدارة الملكية العقارية بتاريخ 23 ديسمبر 1999 وقد تحصل على رخصة بناء بتاريخ 26 جويلية 2000 تمّ رفض تجديدها طبقا للمطلب المقدّم من قبله في 18 سبتمبر 2004 وذلك إلى حين الإدلاء بحكم استحقاقي نهائي أو شهادة ملكية فردية، إلاّ أنّه تفاجئ بتسليم بلدية المدعوة رخصة بناء بتاريخ 25 ديسمبر 2007 تحت عدد 453 والحال أنّها في نفس وضعيته، الأمر الذي حدا به إلى رفع الدعوى الراهنة طالبا إلغاء القرار المذكور مع تغريم البلدية لفائدته بغرامة قدرها عشرة آلاف دينار (10.000,000د).

ل

وبعد الإطّلاع على تقرير الأستاذة نيابة عن بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 30 جانفي 2009 والمتضمّن طلب الحكم برفض الدعوى بمقولة أنّه سبق للمدّعي أن تقدّم بمطلب للحصول على رخصة بناء واستجابت له بلدية تونس بتاريخ 26 جويلية 2000 تمّ رفض تجديدها في 1 نوفمبر 2004 إلى حين الإدلاء بحكم استحقاقي نهائي أو شهادة ملكية فردية مبيّنة أنّ العقار هو محلّ نزاع من عدّة أطراف من بينهم المدعو الذي كان قد تقدّم بطلب ترخيص في نفس القطعة في 15 سبتمبر 2004 ضمّن تحت عدد 1409 تمّ رفضه إلى حين الإدلاء كذلك بحكم استحقاقي نهائي أو شهادة ملكية فردية رغم كونه مالك للعقار منذ 24 جوان 1997 في حين أنّ عقار المدّعي مرسّم في إدارة الملكية العقارية بتاريخ 23 ديسمبر 1999 مؤكّدة بخصوص رخصة البناء المسندة للمدعوة أنّ منوّبتها قامت بتوجيه استدعاء لها بتاريخ 19 أفريل 2008 لإيقاف أشغال البناء إلى حين الإدلاء من قبل أحد الأطراف في النزاع بما يفيد إفرازه بجزء من العقار الذي يملكه حاليا على الشياع.

وبعد الإطّلاع على تقرير المدّعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 مارس 2009 والمتضمّن تمسّكه بما جاء بعريضة الدعوى، طالبا إلغاء رخصة البناء المسندة للمدعوة مع تغريم البلدية لفائدته بغرامة قدرها عشرة آلاف دينار (10.000,000د) عمّا فاته من ربح الكراء وعشرين ألف (20.000,000د) لقاء ارتفاع أسعار مواد البناء واليد العاملة من سنة 2004 مع منحه رخصة بناء.

وبعد الإطّلاع على تقرير الأستاذة نيابة عن بلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 19 ماي 2009 والمتضمن تمسّكها بما جاء بتقريرها السابق.

وبعد الإطّلاع على تقرير المدّعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 26 أكتوبر 2009 والمتضمّن تمسّكه بطلباته السابقة.

وبعد الإطّلاع على التقارير المدلى بها من المدّعي بتاريخ 26 جانفي و22 فيفري و4 ماي و4 نوفمبر 2010.

وبعد الإطّلاع على بقيّة الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضيّة.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإداريّة وعلى جميع النصوص التي نقحته وتممته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطّلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 16 جانفي 2012، وبها تلا المستشار المقرّر السيّد **عادل الصبّاغ ملخّصا من تقريره** الكتابي وحضر المدّعي وتمسّك بعريضة دعواه وبتقاريره الواردة على كتابة المحكمة، كما حضر الأستاذ في حقّ زميلته الأستاذة وتمسّك و لم تحضر المتداخلة السيّدة ورجع الاستدعاء بدون إنجاز بملاحظة عنوان ناقص وغير معروف.

قرّرت المحكمة حجز القضيّة للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 29 فيفري 2012.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة تحديد القرار المطعون فيه:

حيث يطعن العارض في القرارين القاضيين بإسناد رخصة بناء للمتداخلة ورفض تمكينه من رخصة بناء والتعويض له بمبلغ قدره عشرة آلاف دينار (10.000,000د) لقاء ما فاته من ربح.

وحيث استقر عمل هذه المحكمة على عدم قبول الطعن في أكثر من قرار إداري ضمن عريضة واحدة إلاّ في صورة وجود ارتباط وثيق بين تلك القرارات، أو إذا كانت للطاعن مصلحة واحدة في إلغائها أو كانت العريضة ترمي إلى البتّ في موضوع مشترك بين كافة القرارات. وفي صورة عدم توفّر تلك الشروط يؤخذ بعين الاعتبار القرار الأوّل في الذكر ضمن العريضة بصرف النظر عن بقيّة القرارات.

وحيث يتبيّن من القرارين المطعون فيهما أنّه لا وجود لترابط وثيق بينهما لاختلاف موضوعهما ولاستقلالية نتائجهما القانونية، الأمر الذي يتعيّن معه اعتبار الطعن الماثل مقتصرا على القرار الأوّل في الذكر والمتعلّق بإسناد رخصة بناء للمتداخلة.

من جهة الشكل:

حيث قُدّمت الدّعوى في ميعادها القانوني ممن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع موجباتها الشكلية واتجه لذلك قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث يطعن العارض في القرار الصادر عن رئيس بلدية بتاريخ 25 ديسمبر 2007 تحت عدد 453 والقاضي بإسناد رخصة بناء للمتداخلة المسماة .

وحيث دفعت نائبة البلدية المدّعى عليها بأنّ منرّبتها رجّهت استدعاء للمتداخلة بتاريخ 19 أفريل 2008 لإيقاف أشغال البناء إلى حين الإدلاء بما يفيد إفراز منابها في العقار الذي تملكه على الشياع.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أنّ العقار موضوع رخصة البناء المطعون فيها يتمثّل في أرض بيضاء صالحة للبناء تملك المتداخلة 82,93 جزء على الشياع من كامل العقار الذي يمسح 45820 جزء موضوع الرسم العقاري عدد 95858 والمسمى " ".

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أنّ الترخيص في البناء في عقار مشترك يقتضي أن تكون الملكية مفرزة ومحدّدة بحسب كلّ واحد من الشركاء.

وحيث وطالما ثبت أنّ العقار المرخّص فيه بالبناء مشاع وغير محدّد وغير مفرز، فإنّ رخصة البناء الممنوحة تغدو فاقدة للشرعية، واتّجه قبول الدعوى وإلغاء القرار المطعون فيه على هذا الأساس.

ولهذه الأسباب

قضت المحكمة إبتدائيا بما يلي:

أولا: قبول الدعوى شكلا وأصلا وإلغاء القرار عدد 4053 بتاريخ 25 ديسمبر 2007 والقاضي بإسناد رخصة بناء للمدعوة .

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على البلدية المدّعى عليها.

ثالثا: توجيه نسخة من الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإبتدائية التاسعة بالمحكمة الإداريّة برئاسة السيّدة سنية بن عمّار وعضوية المستشارين السيّدة رفيقة المحمدي والسيّد حمدي مراد.

وتلي علنا بجلسة يوم 29 فيفري 2012 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة آمنة البليش.

رئيسة الدائرة

سنية بن عمّار

المستشار المقرّر

عادل الصبّاغ