



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى: مقره بمكتب محاميه الأستاذ ، الكائن بشارح

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس بلدية رأس الجبل، مقره بمكاتبه

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على العريضة المقدّمة من نائب المدعي المذكور أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 18 أوت 2010 تحت عدد 121584 والمتضمنة أن منوبه تقدم بمطلب في تقسيم قطعة أرض بيضاء إلى بلدية رأس الجبل وقد وافقت على مطلبه بعد عرضه على اللجنة الفنية للتقسيمات وذلك بتاريخ 28 جوان 2007، وعلى إثر صدور الأمر عدد 1861 المؤرخ في 18 ماي 2008 المتعلق بالمصادقة على مراجعة مثال التهيئة العمرانية بمدينة رأس الجبل الشامل لعقار منوبه، بادر هذا الأخير بتقديم مطلب في تعديل التقسيم سابق الذكر إلى رئيس البلدية الذي أجابه بالرفض وقد تقدم نائبه بدعوى الحال استنادا على أحكام الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير طالبا إلغاء القرار

الصادر عن رئيس بلدية رأس الجبل بتاريخ 21 جوان 2010 القاضي بعدم الموافقة على مشروع التعديل باعتبار أن الطريق والمنطقة الخضراء موضوع طلب التعديل أصبحت ملكا عاما كما طلب الإذن بتكليف ثلاث خبراء في التهيئة الترابية لإبداء رأيهم في الموضوع عند الإقتضاء.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس البلدية المدعى عليها الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 18 أكتوبر 2010 والمتضمن طلب رفض الدعوى شكلا لتوجيهها خطأ ضد المكلف العام بتزاعات الدولة في حق وزارة التجهيز والإسكان إلى جانب رئيس بلدية رأس الجبل في حين كان من الجدير توجيهها ضد هذا الأخير فقط، والمتضمن كذلك طلب رفضها أصلا لسببين يتمثل الأول في تغاضي العارض عن أحكام الفصل 67 من م ت ت ت القاضي بإدماج الطرقات والمساحات الخضراء في الملك العمومي. بمجرد المصادقة على التقسيم وأن موضوع مطلب التعديل يتمثل في المساحة المخصصة كمنطقة خضراء والتي تم حذفها بمقتضى مشروع التعديل وكذلك حذف طريق مبرجة بالمثل المصادق عليه وأن ما أجازته الفصل 65 من نفس المجلة لا يتعلق بأي شكل من الأشكال بالملك العمومي، أما السبب الثاني فيتمثل في غياب شرط من شروط تعديل التقسيم المنصوص عليه صلب الفصل سابق الذكر ألا وهو أن يتم طلب التعديل قبل الشروع في بيع المقاسم الأمر الذي لم يتوفر في حالة العارض الذي قام ببيع بعض المقاسم مما يحول دون إمكانية التعديل المطلوبة.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعى الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 2 ديسمبر 2010 والمتضمن أن القيام ضد المكلف العام إنما كان من باب الاحتياط لاستناد القرار المطعون فيه على رأي اللجنة الجهوية للتقسيمات، متمسكا بخطأ الإدارة في تأويل الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير ذلك أن مقتضيات الفقرة الأولى من هذا الفصل لا تتعلق بوضعية منوبه التي تنطبق عليها أحكام الفقرة الثانية من نفس الفصل والتي تجيز لمالك أو أكثر طلب التعديل لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه وذلك بتوفر شرطين متمثلين في ملاءمة المطلب للتراتب العمرانية للمنطقة وأن لا يمس بالمصالح المباشرة لبقية المالكين، كما تمسك بأنه وفي كل الحالات لم يتضمن الفصل 65 آنف الذكر الحالة المنصوص عليها ضمن الفصل 67 م ت ت ت ت والمتعلقة بتحسين الملك العمومي من عملية التعديل كما تمسك بعدم إنكار الإدارة أن التعديل المقترح ملائم وموافق لمثال التهيئة العمرانية المعدل والذي تم بموجبه حذف المنطقة الخضراء والطريق موضوع طلب التعديل لتصبح البلدية المطلوبة

مالكة لهما دون وجه حق ودون أن يقع ادماجهما بالملك البلدي، بالتالي فإنه لا مبرر لاستيلاء بلدية المكان على مقسمين هامين من عقار المدعي.

وبعد الإطلاع على تقرير البلدية الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 4 جانفي 2011 الذي تمسكت بمقتضاه بنفس الدفع الشكلي المتعلق بتوجيه الدعوى ضد المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة التجهيز، وأضافت موضحة خطأ الجهة المدعية في تفسير أحكام الفصل 65 م ت ت ت فاشترط المشرع أن يكون طلب التعديل من قبل المقسم قبل بيع أو تسويغ المقاسم لا يقصد به تسويغ أو بيع كل المقاسم لمجرد عملية البيع وإنما يقصد به الآثار المترتبة عنه من حقوق لفائدة الغير فتمتع الغير بحق التصرف في جزء من التقسيم سواء عن طريق الشراء أو التسويغ أو بحكم القانون "صورة الفصل 67 م ت ت ت" يجعل المقسم يفقد حقه في إمكانية تعديل التقسيم وذلك ضمنا لحقوق المشترين أو المتسويغين الذين ما كانوا ليشتروا ذلك المقسم بذلك الثمن إلا لوجود المنطقة الخضراء أو الطريق العمومية، إضافة إلى أن حذف مثل هذه الأجزاء من شأنه المساس بالحقوق العامة لاعتبارها من الأملاك العمومية، كما عاب على نائب المدعي اقتصره على الشروط الواردة صلب الفصل 65 م ت ت ت في حين أن التشريع المتعلق بالتراتب العمرانية يمثل وحدة متكاملة وأن أحكام الفصل 67 تدخل ضمن الشروط المتعلقة بتعديل المقاسم كما اشترط المشرع تقديم مطلب في التعديل بغية الحصول على رأي الجماعة المحلية بالموافقة أو بالرفض وذلك بعكس ما أشار إليه نائب العارض من عدم اشتراط الفصل 65 آف الذكر موافقة الجماعة على المطلب وبالتالي فإن للبلدية حق مراقبة احترام شروط التعديل بعد استشارة اللجنة الفنية المعنية كما نفت البلدية ما ادعاه نائب العارض من كون مثال التهيئة العمرانية المعدل ألغى المنطقة الخضراء والطريق موضوع طلب التعديل في حين أن المثال السابق والذي وقع تعديله لم يتضمن تلك المنطقة أو تلك الطريق ليقوم المثال المعدل بالغائهما بل أن التقسيم الذي سبق للعارض وأن تقدم به وتمت المصادقة عليه هو من أوجدهما ليقع ادماجهما في الملك العمومي وهو ما يمنعه في ذات الوقت من الحديث عن الإستيلاء أو حتى الانتزاع لتقدمه بمثال التقسيم بمحض إرادته.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعي الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 مارس 2011 يتمسك بمقتضاه بدفوعاته السابقة مضيضا ضرورة إقصاء رأي اللجنة الذي يعتبر رأيا إستشاريا ولا يقيد رئيس البلدية أما في خصوص تأويل الجهة المدعى عليها لأحكام الفصلين 65 و67 من م ت ت

ت فيعتبره تأويلا موسعا إذ يؤدي إلى استحالة طلب تعديل أي تقسيم خاصة وأنه لا يمكن تصور الموافقة على تقسيم أي عقار دون ادماج أجزاء منه في الملك العمومي كما أن الفصل 65 سابق الذكر يعتبر نصا خاصا يجب تأويله تأويلا ضيقا إذ اقتضت أحكامه على ذكر البيع والتسويق ولم تشمل الإدماج في الملك العمومي على معنى الفصل 67 المذكور سابقا كما لم تشترط موافقة البلدية التي لم تشتري ذلك العقار كما أكد أن المدعي لم يقيم ببيع أي من المقاسم المجاورة للمنطقة الخضراء والطريق العام وأن ما قامت به البلدية هو مجرد افتراضات كما تمسك أخيرا بما اعتره اعترافا من جانب البلدية بعدم وجود الطريق والمنطقة الخضراء موضوع طلب التعديل بمثال التهيئة العمرانية ليغيب بذلك الأساس القانوني التي اعتمده البلدية لإدماج أجزاء من عقار المدعي في الملك العمومي للبلدية حتى وإن كان التقسيم المقدم من طرفه هو الذي أنشأ المنطقة الخضراء والطريق المذكورتين لأن الإرادة التي تنشأ الحقوق بإمكانها سحبها مع تمسكه بصفة احتياطية بتعيين ثلاث خبراء لإبداء رأيهم الفني والقانوني في الموضوع.

وبعد الاطلاع على بقيّة الأوراق المظروفة بالملف وعلى ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص النقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 18 جوان 2013، وبما تلت المستشارية المقررة الآنسة ر. الما. ملخصا من تقريرها الكتابي، وحضرت الأستاذة س. ال. في حق زميلها الأستاذ ن. الج. وتمسكت بالتقارير الكتابية ولم يحضر من يمثل بلدية رأس الجبل وقد بلغه الاستدعاء.

حجرت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2013.

وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل

من جهة تحديد أطراف النزاع

حيث دفعت الجهة المدعى عليها برفض الدعوى شكلا بما أن القيام كان ضد المكلف العام بتراعات الدولة في حق وزارة التجهيز وضد رئيس بلدية رأس الجبل في حين كان يجب أن تقام ضد رئيس البلدية دون سواه بما أن القرار المطعون فيه صادر عن هذا الأخير ولا دخل لوزارة التجهيز بالنزاع الراهن.

وحيث تمسك نائب العارض بكونه تقدم بالدعوى ضد رئيس بلدية رأس الجبل بصفة أصلية أما عن المكلف العام في حق وزارة التجهيز فقد وجهها ضده بصفة احتياطية وذلك لاعتماد رئيس البلدية في اتخاذ القرار المطعون فيه على رأي اللجنة الجهوية للتقسيمات التابعة لوزارة التجهيز والإسكان التي يمثلها المكلف العام بتراعات الدولة.

وحيث يهدف العارض من خلال الدعوى الراهنة إلى الطعن في قرار رئيس بلدية رأس الجبل الصادر في 21 جوان 2010 القاضي برفض مطلب المدعي في تعديل تقسيم مصادق عليه من قبل البلدية المذكورة بتاريخ 28 جوان 2007.

وحيث ينص الفصل 33 (جديد) من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية على أن الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية يتم تمثيلها من قبل رؤسائها.

وحيث استقر عمل هذه المحكمة على اعتبار أن توجيه المدعي طلباته إلى جهة إدارية غير ذات صفة لا يؤول إلى رفض الدعوى شكلا باعتبار تنوع وتشابك المصالح الإدارية مما يصعب معه تحديد الجهة الإدارية المعنية بالأمر وأنه من المسائل التي يمكن تصحيحها من الطرف القائم بالدعوى ذاته أو من قبل القاضي الإداري، مما يجعل من القيام ضد المكلف العام بصفة احتياطية إلى جانب رئيس

البلدية من الأخطاء القابلة للتصحيح ليكون الطرف المدعى عليه في دعوى الحال رئيس بلدية رأس الجبل وذلك حسب مقتضيات الفصل 33 (جديد) من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية المشار إليه أعلاه.

وحيث قدّمت الدعوى ممن له الصفة والمصلحة واستوفت هكذا جميع مقوماتها الأساسية واتجه قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل

عن المطعن الوحيد المتعلق بخرق القانون

حيث يعيب نائب العارض على القرار المطعون فيه عدم احترامه لمقتضيات الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير التي أجازت المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على التقسيم المصادق عليه شريطة أن يكون التعديل المقترح ملائما لمثال التهيئة وأن لا يتعارض مع القواعد الصحية العامة ولم تقيّد المصادقة على التعديل بآثار المصادقة على التقسيم.

وحيث دفعت البلدية المدعى عليها بأن مطلب العارض مخالف لأحكام الفصل 67 من نفس المجلة سابقة الذكر التي تنص على أن تدمج الطرقات والمساحات الخضراء بمجرد المصادقة على التقسيم في الملك العمومي وبما أنه لم يثبت أن تم إخراج هذه الأجزاء من الملك العمومي العام إلى الملك الخاص وفق الشروط المنصوص عليها ضمن النصوص المتعلقة بالملك العمومي فإنه ليس لأحد أن يتصرف فيها أو أن يعيد ترتيبها، كما دفعت البلدية بمخالفة مطلب العارض لمقتضيات الفصل 65 من نفس المجلة الذي قيد إمكانية التعديل الكلي أو الجزئي للتقسيم بشرط أن يتم طلب التعديل قبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه وهو ما لا يتوفر في وضعية العارض الذي قام ببيع بعض المقاسم وهي المقاسم عدد 8، 11، 12، و 10 وهو ما يحول دون إمكانية التعديل.

وحيث تقتضي أحكام الفقرة الأولى من الفصل 65 سابق الذكر أنه يمكن لكل صاحب تقسيم مصادق عليه طلب تعديله شريطة تقديم طلب في الغرض وأن يتم ذلك قبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه.

وحيث يتبين بالإطلاع على عقود البيع المرفقة بالملف أن المدعي قام ببيع عدد من المقاسم وأنه لا يستجيب للشرط الثاني مما يحول دون قبول مطلبه وذلك دون البحث في توفر الشرط الثالث المتمثل في أن يكون التعديل المقترح ملائماً لمثال التهيئة وأن لا يتعارض مع القواعد الصحية العامة المتمسك به من قبله لأن البحث في توفر الشرط الثالث من عدمه يفترض توفر الشرطين الأول والثاني وهو ما تبينه صياغة الفصل 65 الذي ينص على أنه يمكن المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادق عليه وذلك بطلب من المقسم وقبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه، شريطة أن يكون التعديل المقترح ملائماً لمثال التهيئة ولا يتعارض مع القواعد الصحية العامة.

وحيث أن تمسك نائب العارض بأن المشرع عندما اشترط أن لا يكون المقسم قد باع أو سوغ المقاسم قد قصد بيع أو تسويق جميع المقاسم لا البعض منها لا يستقيم من جهة القانون والمنطق حيث أن الغرض من هذا الشرط هو الحفاظ على استقرار وضعيات المشترين أو المتسوقين للمقاسم الذين يمكن أن يضر تعديل التقسيم بمصالحهم التي حددوها على أساس ما يميز به ذلك التقسيم، إضافة إلى أن بيع كل المقاسم حسب تأويل نائب العارض من شأنه أن ينفي عن المقسم صفة المالك للتقسيم وبالتالي يجرمه بصورة آلية من حق المطالبة بالتعديل دون الحاجة إلى التنصيص على ذلك صلب الفصل 65 آنف الذكر الذي يفهم منه أن التقسيم يجب أن يبقى بمجمله على ملك المقسم وهو ما يؤكد إفراد المشرع لحالة مالك أو مالكي بعض المقاسم نصاً خاصاً متمثلاً في الفقرة الثانية من الفصل 65 سابق الذكر التي يمكن أن تنطبق على وضعية العارض الذي أصبح بعد بيع عدد من المقاسم مالكا لما تبقى منها فقط.

وحيث تنص الفقرة الثانية من الفصل 65 المشار إليها على أنه يجوز المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه شريطة أن تكون ملائمة للتراتب العمراية المنطبقة على المنطقة التي يوجد بها هذا التقسيم وأن لا تمس بالمصالح المباشرة لبقية المالكين وتعود مراقبة هذه الملازمة للسلطة المحلية صاحبة قرار المصادقة بعد استشارة اللجنة الفنية للتقسيمات التي يجب أن تبرر موقفها في حالة رفض المطلب وذلك حسب مقتضيات الفصل 61 من نفس المجلة احتراماً لمبدأي توازي الإجراءات، وقد قامت اللجنة الجهوية في قضية الحال بتبرير رفضها بعودة الطريق والمنطقة الخضراء موضوع طلب التعديل إلى الملك العمومي لا إلى ملك طالب التعديل معتمدة في ذلك على مقتضيات الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وحيث يطعن نائب العارض في قرار رئيس البلدية وذلك لاعتماده على مقتضيات الفصل 67 لتعليل الرفض في حين أنه كان يجب ان يقتصر على أحكام الفصل 65 المتعلق وحده بشروط تعديل التقسيمات.

وحيث دفعت البلدية بأنها كانت محقة في اعتماد هذا الفصل عند تعليل موقفها وذلك لأن التشريع المتعلق بالتهيئة الترابية والتعمير يعتبر نصا مترابطا لا يمكن الأخذ ببعض أحكامه دون الأخرى.

وحيث يتبين بالعودة إلى نص القرار المطعون فيه أن تعليله لم يستند إلى أحكام الفصل 67 بقدر استناده على أحكام الفصل 65 التي تشترط أن تتوفر في طالب التعديل صفة المالك وهي الصفة التي لا يتمتع بها العارض لأن المقاسم موضوع مطلب التعديل لم تعد على ملكه وإنما تم إدراجها ضمن الملك العمومي. بمفعول المصادقة على مشروع التقسيم السابق.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير المشار إليه أن تدمج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية. بمجرد المصادقة على التقسيم في الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعة العمومية المحلية.

وحيث لم يرد ضمن أوراق الملف ما يفيد حصول تغيير فعلي في المقاسم المدججة بالملك العمومي أما في خصوص حذف الطريق العمومية والمنطقة الخضراء من مثال التهيئة العمرانية بمدينة رأس الجبل كما تم المصادقة على مراجعته. بمقتضى الأمر عدد 1861 لسنة 2008 المؤرخ في 18 ماي 2008 فإنه تم وفق صيغ واجراءات مضبوطة ولا يمتد ذلك إلى أمثلة التقسيم التي يتم إعدادها والمصادقة عليها طبقا لمثال التهيئة والتراتب العمرانية المتصلة بها. بما يستوجب الفصل بين عملية برمجة الطرقات والمساحات الخضراء التي تتم بمقتضى مثال التهيئة المصادق عليه من قبل الهيئات المختصة وبين عملية إدماج تلك المساحات بالملك العمومي الذي يتم بمقتضى مثال تقسمي مصادق عليه.

وحيث وطالما لم يعترض صاحب التقسيم على عدم برمجة الطريق والمنطقة الخضراء أثناء مراجعة مثال التهيئة العمرانية كما أجاز ذلك الفصل 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وفي الآجال القانونية التي ضبطها الفصل سابق الذكر فإنه لا يحق له الاحتجاج بهذا المثال لتعديل مثال التقسيم الذي سبقت المصادقة عليه عملية مراجعة المثال المذكور، بما يتجه معه رفض الدعوى برمتها.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: قبول الدعوى شكلاً ورفضها أصلاً.


ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المدعي.

ثالثاً: توجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.


وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيد عا ، بن حم وعضوية
المستشارين السيدين س الم و ر ع

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2013 بحضور كاتب الجلسة السيد ك ال

المستشارة المقررة


ر ل

رئيس الدائرة


ع

