



## حكم ابتدائي

11 جوان 2014

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية السادسة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعين: منير مقديش، القاطن بنهج طارق بن زياد، عدد 1، الياسمينية، قرطاج، والهاشمي مقديش، القاطن بإقامة ريم، عدد 8، المرسى الغربية، تونس، محلّ مخابرتهم بمكتب نائبهما الأستاذ الناصر حمامية الكائن بشارع الحرية عدد 12، تونس،

من جهة،

والمدعى عليه: رئيس النيابة الخصوصية لبلدية المرسى، نائبه الأستاذ أحمد بن جميع، الكائن مكتبه بشارع الولايات المتحدة الأمريكية عدد 8، تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدّعوى المقدّمة من الأستاذ الناصر حمامية نيابة عن المدّعين المذكورين أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 30 أوت 2008 تحت عدد 1/18449 والرامية إلى تعيين ثلاثة خبراء مختصّين في الشؤون العقارية لمعاينة وتحديد الرّسم العقاري عدد 136708/82036 تونس وبيان صبغته والمتصرّف فيه مادّيًا وتقدير القيمة الماليّة للمنابات الراجعة لمنوّيه ليتمكّن من تحرير طلباته الماليّة بخصوص واقعة استيلاء بلدية المرسى على هاته المنابات. ويعرض نائب المدّعين أنّ منوّيه يملك منابات على وجه الشّيع من العقار موضوع الرّسم العقاري عدد 136708 تونس المسمّى "حديقة إسماعيل باي" الكائن بالمرسى وقد استولت عليها بلدية المرسى وأدجتها بالملك العمومي للطّرق، ملاحظًا أنّه تبين بعد مراجعة الرّسم الأصلي عدد 82036

تونس أن المساحة الأصلية المتبقية إلى حدود تاريخ 11 أكتوبر 1997 تُساوي 5 هـ و 30 آر و 71 ص، وأن إدارة الملكية العقارية تولت بتاريخ 24 ديسمبر 1998 وبطلب من بلدية المرسى استخراج القطع عدد 145 و 150 و 155 و 166 و 173 و 174 و 478 و 479 واستيعابها في رسم جديد يحمل المعرف 81315 تونس تُساوي مساحته 2 هـ و 6 آر و 82 ص الأمر الذي تُصبح معه مساحة الرسم العقاري عدد 136708/82036 تونس والذي من المفروض أن تُوجد به منابتهما تُساوي 3 هـ و 23 آر و 89 ص أي بمساحة تُفوق أضعاف ما يملكه المدّعيان. ومما زاد الأمر غرابة أن مثال النقل المتعلق بالرّسم العقاري الخاص بطرقات بلدية المرسى بحديقة إسماعيل باي عدد 81315 تونس ينطبق تمام الإنطباق على مثال الرسم العقاري عدد 136708/82036 وعليه فإنّ ما تدّعيه البلدية من أنّ الرّسم الأخير لم يبق منه سوى الطرقات لا أساس له من الصّحة باعتبار أنّ الطرقات تمّ إفرادها برسم خاص بها تحت عدد 81315 تونس وهو ما يعنى استيلاء البلدية على المنابات الرّاجعة للمدّعين دون موجب قانوني الأمر الذي دفعهما إلى رفع قضية الحال.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ أحمد بن جميع نيابة عن بلدية المرسى بتاريخ 15 ديسمبر 2009 والذي طلب في ختامه الحكم برفض الدّعوى لانتفاء أي مسؤولية في جانب منوّبته بالإستناد إلى أنّه تمّ خلال سنة 1912 إنجاز تقسيم على قطعة أرض موضوع الرّسم العقاري عدد 17659 المسمّى "حدائق إسماعيل باي" والكائن بالكرنيش المرسى والتي تمسح آنذاك 23 هـ و 97 آر و 10 ص. وعلى إثر صدور الأمر العليّ المؤرّخ في 24 جانفي 1936 والذي تمّ على إثره تحويل الرّسم المذكور وتعويضه بالرّسم العقاري عدد 82036 تمّت عملية إستخراج المقاسم منه على إثر التّفويت فيها وإفرادها برسوم عقارية جديدة من بينها قطعة أرض تمّ التّفويت فيها لفائدة بلدية المرسى بمقتضى عقد بيع مؤرّخ في 28 ماي 1936 من طرف المدعو "روجي هوبينو" مدير عام الماليّة القائم في حقّ ورثة إسماعيل باي بمقتضى التوكيل الصّادر له في 15 ماي 1928. وبتاريخ 14 ديسمبر 1965 تمّت مصادرة أملاك محمود الأمين باشا باي لفائدة الدّولة فتقلّصت مساحة هذا العقار لتصبح 6 هـ و 73 آر و 99 ص. وقد استمرّت عملية إستخراج مقاسم منه وإحداث رسوم عقارية جديدة لتصبح المساحة مجددا تُقدّر بـ 3 هـ و 23 آر و 89 ص وهي المساحة المنصوص عليها بشهادة الملكية. وأضاف نائب البلدية أنّ منوّبته انتزعت بعض القطع من هذا التقسيم بموجب الأمر عدد 307 المؤرّخ في 28 سبتمبر 1968 وقد شمل هذا الإنتزاع قطعاً مفردة برسوم عقارية

مستقلة على ملك خواص أغلبهم من الأجانب ولم يكن من ضمنهم ورثة إسماعيل باي. وقد قامت البلدية تطبيقا للفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير باستخراج المساحات المخصصة للطرق والمساحات العمومية بهذا التقسيم وإدماجها بالملك البلدي العام كما تمّ أفرادها برسم عقاري مستقلّ تحت عدد 81315 تونس. ولاحظ في ذات السياق، أنّ تقسيم العقار المذكور تمّ خلال سنة 1912 أي سنة إحداث بلدية المرسى، وبالتالي فإنّ هذا الإجراء تمّ قبل تنصيب المجلس البلدي. وأضاف أنّ أحد الورثة قد فوت خلال سنة 2004 و2005 في بعض المنابات التي يملكها في الرّسم العقاري المذكور وأنّ هاته العمليّات تنفي تهمّة الإستيلاء عن منوّبته، ملاحظا أنه كان على العارضين القيام ضدّ الشخص الذي فوت لهما في مناباته دون تحويزهما بها.

وبعد الإطّلاع على التقرير المدلى به من نائب العارضين بتاريخ 17 ماي 2010 والذي تضمّن أنّ الخبراء المتدّيين في إطار هذه القضية أكّدوا أن الرسم العقاري عدد 82036 تونس الواقعة به منابات منوّبه تمّ دمجها ضمن الملك البلدي وهو تصرف يقيم مسؤولية الجهة المدعى عليها ويُجيز إلزامها بطلب التعويض عن ذلك خاصة وأنّ الإختبار بيّن أن الملك البلدي للطرق على حالته الراهنة يتجاوز المساحة القانونية المنصوص عليها بالرسم الخاص به عدد 81315 تونس ليشمل باقي المنابات الراجعة للرسم الأم عدد 82036 تونس وطلب على ذلك الأساس إلزام بلدية المرسى بتعويض قيمة العقار المستولى عليه كما جاء بتقرير الإختبار بمبلغ قدره ثمانية ملايين ومائة وثمانية آلاف وثلاثمائة وخمسة وستون دينارا و684 مليما (365,684.108.د) وإلزامها بأداء مبلغ ألف ومائتين وخمسين دينارا (1.250,000د) لقاء أجرّة الإختبار وحمل المصاريف القانونية عليها بما في ذلك أجرّة المحاماة بما مقداره مائة ألف دينار (100.000,000د).

وبعد الإطّلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف، وعلى ما يُفيد استيفاء اجراءات التحقيق في القضية،

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإداريّة، كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011،

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرّخ في 11 أوت 1976 والمتعلّق بمراجعة التشريع

المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أبريل 2003.

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 67 منها،

وبعد الإطلاع على ما يُفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 27 سبتمبر 2013 وبها تم الاستماع إلى المستشار المقرر السيد رائف جراد في تلاوة ملخص لتقريره الكتابي، وحضر الأستاذ الناصر حمامية وتمسك بطلباته وأعلن أن بلدية المرسى أصدرت شهادة تُفيد أن عقار النزاع مُخصّص كأهج وهي تابعة للملك البلدي العمومي وقدم نسخة منها، ولم يحضر نائب بلدية المرسى وبلغه الاستدعاء.

وإثر ذلك قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 8 نوفمبر 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الاختصاص الحكمي

حيث تهدف الدعوى الماثلة إلى القضاء بإلزام بلدية المرسى في شخص ممثليها القانوني بالتعويض للمدّعين عن الضرر الحاصل لهما جرّاء إدماج بلدية المرسى للمنايات التي على ملكهما من العقار الكائن بالمرسى موضوع الرّسم العقاري عدد 136708/82036 في الملك العمومي البلدي.

وحيث ثبت من الأوراق ولاسيما تقرير الإختبار المأذون به من هذه المحكمة أن عقار التّداعي يتمثل في أرض تم تقسيمها من البلدية إلى عدّة مقاسم تتخلّلها عدّة أهج وأزقة مرسومة حسب كراس شروط وطبقا لمثال التهيئة العمرانية للمنطقة، وأن البلدية المدّعى عليها قامت تطبيقا للفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير باستخراج المساحات المخصّصة للطّرات والمساحات العمومية بهذا التقسيم وإدماجها بالملك البلدي العام.

وحيث اقتضى الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أن: "تدمج الطّرات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصّصة للتجهيزات الجماعية، بمجرد المصادقة على التقسيم، في الملك العمومي البلدي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعات العمومية المحليّة،

ولا يترتب عن ذلك مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد عن ربع مساحة التقسيم وعلى أساس معدّل أثمان الأراضي المدججة. ويتمّ تقدير الغرامة في حالة عدم الإتفاق عليها بالمرضاة، من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادّة الإنتزاع من أجل المصلحة العموميّة."

وحيث جرى قضاء هذه المحكمة تطبيقا للأحكام سالفه الذكر على أنّ النّظر في النزاعات المتعلقة بتقدير الغرامة المستحقّة بعنوان العقارات التي يتمّ دمجها بالملك العمومي أو الملك الخاص للدولة أو الجماعة العموميّة المحليّة والتي تزيد مساحتها عن الربع من مساحة التقسيم يكون معقودا للقاضي العدلي، الأمر الذي يتّجه معه التّخلي عن النّظر في الدّعوى لعدم الإختصاص.

### ولهذه الأسباب:

#### قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بالتّخلي عن النّظر في الدّعوى لعدم الاختصاص.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونيّة على المدّعين.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطّرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية السادسة برئاسة السيّد الطاهر العلوي وعضويّة المستشارين السيّد ماهر الجديدي والسيّدة فاتن الجويني.

وتلّي علنا بجلّسة يوم 8 نوفمبر 2013 بحضور كاتبة الجلّسة السيّدة سميرة العيّاري.

المستشار المقرّر



رائف جراد

رئيس الدائرة



الطاهر العلوي

الكتب العامّة للمكتب الابتدائي

ابن سناء: صالح السرياني