الجمهوريّة التونسيّة
مجلس الدولة
المحكمة الإداريّة
القضيّة عدد: 1/19842
تاريخ الحكم: 1 جويلية 2013

الحمد لله،

24 أفريل 2014

حكم إبتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإبتدائية السادسة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعية:

من جهة،

والمدّعى عليه:

من جهة أخرى.

بعد الاطّلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ نيابة عن المدّعية المذكورة أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 17 جويلية 2009 تحت عدد 1/19842 والرامية إلى إلغاء القرار الصادر رئيس بلدية التضامن المنيهلة بتاريخ 3 أكتوبر 2007 القاضي بالمصادقة على تقسيم العقّار موضوع الرسم العقاري عدد 15040 أريانة إلى 35 شقة على أن تبقى الأجزاء المشتركة والدهليز على الشياع وفقا للأمثلة الهندسية التي تحصلت على مصادقة اللجنة الجهوية للتقسيمات بأريانة المنعقدة بتاريخ 11 أفريل 2007. ويستند نائب المدّعية إلى مخالفة القرار المطعون فيه لما ورد برخص البناء المسندة إلى الباعث العقاري بمقتضى القرار عدد 104 المؤرخ في 5 مارس 2005 والمعدّل بموجب القرار عدد 638 المؤرخ في 3 ديسمبر 2006. ذلك أنّه يتبيّن بالرجوع إلى الأمثلة الهندسية المذكورة، أنّ الباعث العقاري قد ضمّن بتلك الأمثلة عدد 35 شقّة وليس 34 شقة مثلما رخصّ فيه بالبناء وقام بإقحام البيت

المخصّصة للخطوط الكهربائية على أنّها بيت للحارس، وعوّض الغرفة المخصصة للحارس والتي يفترض أن تكون ملكية مشتركة بشقّة مستقّلة تحت عدد DRJ2 والحال أنّها لم تكن موجودة ضمن رخصة البناء الأصلية المسندة بمقتضى القرار عدد 05/104 والمتعلّقة ببناء مجمع سكني شبه جماعي ذو طابق سفلي "دهليز" معدّ لمأوى السيارات ومخازن عائلية وطابق علوي أوّل وثاني للسكن يحتوي على 31 شقّة وبيت حارس ومحل للفضلات ومحل نقابة المالكين وسياج، والتي وقع تعديلها بموجب القرار عدد 638/06 الذي رخصّ في بناء مجمع سكني نصف جماعي ذو طابق سفلي "دهليز" معدّ لمأوى السيّارات ومخازن عائلية وطابق علوي أوّل وثان للسكن يحتوي على 34 شقّة وبيت حارس ومحلّ للفضلات ومحل نقابة المالكين. وأضاف نائب المدّعية أنّ الباعث العقاري تقدّم بمطلب إلى إدارة الملكية العقاريّة لترسيم عدد 35 شقّة وذلك بناء على مصادقة البلدية على الأمثلة الهندسية المتعارضة مع رخص البناء الموماً إليها والحال أنّ الشقة عدد 35 "DRJ2" يجب أن تبقى ملكيّة مشتركة غير مفرزة برسم عقاري مستقل.

وبعد الاطّلاع على مذكرة الردّ المدلى بها من الأستاذ نيابة عن الجهة المدّعى عليها بتاريخ 13 نوفمبر 2009 والذي فوّض من خلالها للمحكمة التثبت من استفاء المدّعية لشرط الصّفة في القيام والنظر في مدى وجاهة طلب إلغاء قرار المصادقة على تجزئة عقار المؤرخ في 3 أكتوبر 2007 كليّا أو جزئيا وذلك بتلافي التعارض بينه وبين رخصتي البناء اللتين قامت البلدية بإسنادهما والأمثلة الهندسية المصاحبة إن وجدت.

وبعد الاطّلاع على التقرير المدلى به من نائب المدّعية بتاريخ 8 جانفي 2010 والذي أكدّ فيه توفّر صفة القيام لدى منوّبته ضرورة أنّ تكوينها استوفى كامل الصيغ والإجراءات المنصوص عليها صلب أحكام الفصل 98 جديد وما بعده من مجلة الحقوق العينية، مبيّنا أنّ محضر تأسيسها مسجّل في القباضة المالية بأريانة حسب الوصل عدد 26897 والتسجيل عدد 9802300. كما تمسك بما ورد بعريضة الدعوى من وجود تضارب واضح بين رخصة البناء وقرار المصادقة على تجزئة العقار، مضيفا أنّ عدم منازعة الضدّ في وجود هذا الإخلال وتفويضه النظر في طلب الإلغاء كليّا أو جزئيا يعدّ إقرارا منه بحصوله.

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

وبعد الاطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أوّل جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإداريّة مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وعلى مجلة الحقوق العينيّة الصادرة بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965.

وعلى الأمر عدد 1646 لسنة 1998 المؤرخ في 19 أوت 1998 والمتعلق بالمصادقة على النظام النموذجي للاشتراك في الملكية للعمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة.

وبعد الاطّلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 27 ماي 2013 وبها تمّ الاستماع إلى المستشارة المقررة الآنسة في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي، ولم يحضر نائب المدّعية ووجه إليه الإستدعاء بالطريقة القانونيّة ولم يحضر من يمثّل رئيس بلدية التضامن المنيهلة كما لم يحضر نائبه وبلغه الإستدعاء.

وإثر ذلك قررت المحكمة حجز القضيّة للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 1 جويلية 2013.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من حيث الشكل:

حيث يروم نائب المدّعية من خلال دعوى الحال الطعن بالإلغاء في القرار الصادر عن رئيس بلدية التضامن المنيهلة بتاريخ 3 اكتوبر 2007 والقاضي بالمصادقة على تقسيم العقّار موضوع الرسم العقاري عدد 15040 أريانة إلى 35 شقة على أن تبقى الأجزاء المشتركة والدهليز على الشياع وفقا للأمثلة الهندسية المصاحبة والتي تحصلت على مصادقة اللجنة الجهوية للتقسيمات بأريانة المنعقدة بتاريخ 11 أفريل 2007.

وحيث دفع نائب الجهة المدّعى عليها بعدم توفر صفة القيام في النقابة المدّعية.

وحيث ينصّ الفصل 89 من مجلة الحقوق العينية على أنّ نقابة المالكين تتمتع بالشخصية المدنية كما أنّ رئيسها يعتبر الوكيل الرسمي المكلف بالنيابة عنها لدى القضاء سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

وينصّ الفصل 23 من الأمر عدد 1646 لسنة 1998 المؤرخ في 19 أوت 1998 والمتعلق بالمصادقة على النظام النموذجي للاشتراك في الملكية للعمارة أو مجموعة العمارات أو المركبات العقارية المحتوية على أجزاء مشتركة على أنّه: "تفوّض النقابة إلى رئيسها إلى جانب مهامه المنصوص عليها بالفصل 89 جديد من مجلة الحقوق العينية الصلاحيات اللازمة لحسن التصرف في العمارة أو (مجموعة العمارات) أو (المركب العقاري) وخاصة:.... تمثيل المالكين أو من يقوم مقامهم لدى السلط الإدارية والقضائية...".

وحيث إنّه استنادا إلى الأحكام سالفة الذّكر، ولئن كان من المقرّر أنّ نقابة المالكين تتمتّع بالشخصيّة المدنية ولها الحقّ في التقاضي لدى المحاكم بما في ذلك المحكمة الإداريّة، فإنّ ممارستها لهذا الحقّ تستوجب استيفاءها لشرط الصّفة في القيام.

وحيث اكتفى نائب الجهة المدّعية، لإثبات توافر صفة القيام في جانب النقابة المدّعية، بالإشارة صلب تقريره الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 8 جانفي 2010 إلى أنّ محضر تأسيسها مسجّل في القباضة المالية بأريانة حسب الوصل عدد 26897 والتسجيل عدد 9802300 وإلى أنّها استوفت جميع مقوّمات وجودها القانوني، وأعرض بالتالي عن الإدلاء بنسخة من المحضر المذكور وقائمة أعضائها رغم مطالبته بذلك من المحكمة بتاريخ 19 نوفمبر 2012 والتنبيه عليه بتاريخ 10 جانفي 2013.

وحيث طالما لم تدل المدّعية بما يثبت صفتها في القيام، فإنّ إجراءات قيامها بالدعوى تكون مختلّة من جهة الشكل، الأمر الذي لا يسع معه هذه المحكمة سوى القضاء برفض الدعوى الماثلة شكلا.

ولهذه الأسبـاب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أوّلا: برفض الدّعوى شكلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدعية.

ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية السادسة برئاسة السيّد وعضوية المستشارين السيّد

وتلي علنا بجلسة يوم 1 جويلية 2013 بحضور كاتبة الجلسة السيّدة

رئيس الدائرة

المستشارة المقرّرة

كاتبة الجلسة