



## حكم إبتدائي

24 مارس 2014

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإبتائية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدعى: محمد بن عبد الله وعبد الله وعبد الوهاب الطاهر وعبد

المنزل: عنوانهم بنزه جمال، نائبهم الأستاذ محمد ما الكائن مكتبه

المنستير، من جهة

والمدعى عليه: رئيس النيابة الخصوصية لبلدية جمال، مقره مكتبه بقصر البلدية، جمال،

والمنداخل: عبد الرزاق بن عبد القادر وعوانه بنزه جمال، نائبه الأستاذ

كرد بن محمد الكائن مكتبه بإقامة الطابق 1 شارع 1 باردو،

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعين المذكورين أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 23 أكتوبر 2009 تحت عدد 120176 والتي يعرضون فيها أنهم تضرروا من البناء بتمام من طرف جارهم المتداخل في هذه القضية والمتمثل في طابق أرضي لذا قاموا برفع هذه الدعوى طالين إلغاء رخصة البناء المسندة له وقرار البلدية القاضي برفض التداخل لوضع حدة للمخالفة المنسوبة له بالاستناد إلى تجاوز حدود ملكه بنصف متر والدخول في الملك العمومي البلدي المتمثل في 'زقاق' وذلك بإقامة حائط ومدرج على طول الحائط ومنه بظ لإدخال شاحنة بعرض متر ونصف.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية جمال الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 9 ديسمبر 2009 والذي دفع فيه بأن رخصة البناء المسندة إلى المتدخل قانونية ولا تتعارض مع ميثاق التهيئة العمرانية لبلدية

جمال المصداق عليه بتاريخ 13 نوفمبر 1998، كما أنه لم يتم ملاحظة أي تجاوز أو اعتداء على الملك العمومي خاصة بالنسبة للحائط الأمامي للمبنى.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 17 فيفبري 2010 والسدين أفادوا فيه أن رخصة البناء المسندة إلى المتدخل غير قانونية مثله بتبين ذلك من لثال الهندسي المصداق عليه والذي تضمن الترخيص له في بناء الحائط الأمامي لمبنى خارج حدود ملكه خاصة من ناحية المدعي محمد الطابف، كما أن الرخصة أسدت دون الحصول على الرأي المسبق للجنة الفنية لترخيص البناء. وأضافوا أن المتدخل تجاوز الرخصة بتشييده مدرج تجاوز نصف متر ومهبط لإدخال سيارته تجاوز المتر ونصف وذلك في حرمة الطريق وكان عليه بناء المدرج والمهبط في ملكه الخاص بعد التراجع ببابي المنزل والمستودع إلى الوراء وأنه رغم مطااة البلدية بالتدخل لوضع حد للمخالفة فإنها اقتصرت على التحوّل على عين المكان دون اتخاذ أي إجراء وهو ما أدى إلى التضييق في النهج مما يسرّ إدخال وسائل نقلهم بصورة عادية وأن الأرض البيضاء التي توجد أمام منزل المدعي هي التي تسمح لهم بذلك والتي تعود بالملكية إلى شخص آخر أو قام بتشييدها لأصبح من المستحيل إدخال أي وسيلة نقل بعد مستوى منزل المتدخل.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية جهن الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 7 أفريل 2010 والذي تسك فيه بما جاء بالتقرير السابق وأضاف أن الناية موضوع الدعوى توجد بزينة غير نافذة عرضها 4 أمتار، وأن المتدخل قام ببناء الحائط الأمامي منزله طبق المثال الهندسي المرخص فيه ولم تتم ملاحظة أي تجاوز أو اعتداء على الملك العمومي. وأشار إلى أن رخصة البناء تم إسنادها من طرف البلدية بناء على رأي اللجنة الجهوية لرخص البناء بالمنستير بتاريخ 11 جانفي 2008. وأضاف أن المتدخل لم يتم بتشييد مدرج مثلما جاء بعريضة الدعوى وأن المهبط المنجز من طرفه على الرصيف المتواجد أمام مسكنه تمّت إزالته من طرف مصالح البلدية على إثر تشكيات المدعي.

وبعد الإطلاع على تقرير المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 4 جران 2010 والذين تمسكوا فيه بما جاء بالتقرير السابق وأضافوا أن المحالفات المرتكبة من طرف المتدخل أكدها تقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير زهير جدّة بإذن من رئيس المحكمة الابتدائية بالمنستير والذي أكد فيه أن الحائط الأمامي لمنزل المتدخل والمدرج منجزة بالطريق العام المنصوص عليه بمشال التهيئة العمرانية لمدينة جهن.

12

كما تمسكوا بأن رخصة البناء المسندة إلى المتدخل لم تتضمن السماح له ببدء مدرج ومهبط بالطريق العام المنصوص عليه بمثال التهيئة العمرانية لذلك قام رغم ذلك بتجاوز حدود ملكه وأقام الحائط الأمامي على الطريق وأضاف مدرجا ومهبطا وبلدية لم تحرك ساكنا. وطلبوا إلغاء رخصة البناء المسندة إلى المتدخل وإلغاء قرار رفض تدخل البلدية لإزالة المخالفة المتمثلة في إقامة حائط بتزله ومهبط ومدرج في حوزة الطريق العام سيما وأنها مخالفة لا تقبل التسوية.

وبعد الإطلاع على تقرير المتدخل الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 17 جوان 2010 والذي دفع فيه بأن أشغال البناء التي قام بها كانت بموجب رخصة بناء قانونية وقد احترمت شروط البناء طبق الرخصة وأن البناء كان في حدود ملكه الخاص دون الأساس بالملك العمومي. وأضاف أن المنحدر الذي تم إنجازه بتدخل المستودع لتسهيل إدخال السيارة تمت إزالته من طرف البلدية.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية جمان الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 29 جوان 2010 والذي تمسك فيه بما جاء بتقريره السابق وأضاف أن بروز جدار المتدخل بما قدره 35 صم على جدار المدعى يتواجد قبل إعادة بناء الجدار وذلك و منح في سند رخصة البناء وأمام التهيئة العمرانية لا يضمن على تصنيف خاص بالمكان.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المدعين الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 18 نوفمبر 2010 والذي أفاد فيه أن موثبه يتمسكون بما جاء بالتقارير لسابقة وأضاف أنه ثابت من المثال الهندسي لرخصة البناء المسندة للمتدخل أنها تجاوزت حدود ملكه وأن الحائط الأمامي أقيم على الطريق العام المنصوص عليه بمثال التهيئة العمرانية، كما قام المتدخل بتجاوز آخر تمثل في إقامة مدرج ومهبط في حرمة الطريق المذكور. وطلب إلغاء رخصة البناء المسندة إلى المتدخل وإلغاء قرار رفض تدخل رئيس البلدية لإزالة المخالفة للرخصة والتراتب العمرانية النافذة وطلب إلزام البلدية والمتدخل بأن يؤديا إلى موثبه مبلغ خمسمائة دينار (500,000د) بمنوان أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية جمال الوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 18 ديسمبر 2010 والذي تمسك فيه بما جاء بالتقرير المؤرخ في 5 أبريل 2010.

وبعد الإطلاع على تقرير نائب المتداخل عوارذ عن كتابة محكمة بتاريخ 11 فيفري 2013  
وسدي دفع فيه بأن منووية منحصل على رخصة بناء وأن بناء الحائط الأمامي لتزود مطابق للمثال المرخص  
فيه وأن الرخصة لا تتعارض مع مثال التهيئة العمرانية لبلدية جمال المسادق عليه بتاريخ 13 نوفمبر  
1998. وأشار إلى أن الرقعة غير نافذة عرضها 4 أمتار وأن منووية لم يرتكب أي تجاوز لرخصة البناء أو  
تشال التهيئة العمرانية وليس هناك أي اعتداء على المالك العمومي. طالب رفض الدعوى لتجردها وتفرغ  
المدعين بمبلغ ألف دينار لقاء أحرة سخامة وأنابيب تقاض.

وبعد الاطلاع على بقیة 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  
بالحکمة الإدارية مثلاً تم نقيحه وإتمامه بالنصوص للائحة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة  
2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الإطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 28  
جانفي 2014 وهما تلا المستشار المقرر السيد محمد فتحي بن مينا في تقريره الكتابي ولم يحضر الأستاذ  
محمد م. وبلغه الاستدعاء وحضر السيد محمد الذي عن رئيس النيابة الخصومية لبلدية جمال وتمسك  
بالتقارير، ولم يحضر المتداخل عوارذ بن ع. الق. وبلغه الاستدعاء كما لم يحضر الأستاذ كد. بن

إثر ذلك حجزت القضية للمرافعة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 25 فيفري 2014.

وبما وبعد المساوومة القضائية مخرج بما يلي:

من جهة تحديد القرار المطعون فيه:

حيث يرمي المدعون من خلال هذه الدعوى إلى إلغاء رخصة البناء المسندة إلى المتدخل وإلغاء قرار  
راض تدخل البلدية لإزالة المخالفة المتمثلة في إقامة حائط بمنزله ومهبط ومدرج في حوزة الطريق العساة  
سليما وأنها عمالة لا تقبل التسوية.

وحيث استقرّ فقه قضاء هذا المحكمة على عدم قبول الطعن في عمدة قرارات إدارية صلب عريضة  
وحدة لأي سالة وجود ارتباط وثيق بين تلك القرارات، وفي عمورة عدم توفّر هذا الشرط يؤخذ بعين  
الاعتبار القرار الأول في الذكر ضمن العريضة بصرف النظر عن باقي القرارات.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى أوراق الملف أن القرارين المراد الطعن فيهما بإلغاء هما رخصة البناء  
المسندة إلى المتدخل والقرار الضمني الصادر عن رئيس بلدية جمال القاضي برفض التدخل لوضع حدّ  
للمخالفات العمرانية القائم بها المتدخل في هذه القضية.

وحيث طالما لا يوجد ارتباط وثيق بين القرارين المطعون فيهما، فإنه يتعيّن عدم قبول النظر في القرار  
الثاني وجعل موضوع الدعوى ينحصر في الطعن بإلغاء في القرار الأول المتعلق برخصة البناء.

### من حيث الشكل:

حيث قدّمت الدعوى في الأحوال القانونية ممّن طم الصفة والصلحة واسنوفت موحباكما الشكلية، ممّا  
يتبيّن منه قبولها من هذه الناحية.

### من حيث الأصل:

حيث يرمي المدعون من خلال هذه الدعوى إلى إلغاء رخصة البناء الصادرة عن رئيس بلدية جمال  
بتاريخ 18 جانفي 2008 تحت عدد 07/2397 والمسندة إلى المتدخل والتي ترخص له في تمديد  
وبناء طبق أرضي وذلك بالاستناد إلى عدم احترام الإجراءات ومخالفة مثال الهيئة العمرانية لبلدية جمال.

### عن المظن المتعلق بعدم احترام الإجراءات:

حيث تمسك المدعون بأن رخصة البناء أسندت دون الحصول على الرأي المسبق للجنة الفنية لرخص  
البناء.



وحيث دفع رئيس البلدية المدعى عنها بأن رخصة البناء تم إمدادها من طرف البلدية بناء على رأي اللجنة الجهوية رخص البناء بالمنستير المنعقدة بتاريخ 11 جانفي 2008.

وحيث اقتضت أحكام الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنه: "تسلم التراخيص المشار إليها بالفصل 68 من هذه المجلة من طرف رئيس البلدية أو لوالي حسب الحال، في شكل قرار بعد أخذ رأي لجنة فنياً يضبط تركيبها وحرق سيرها بقرار من الوزير مكلف بالتعمير".

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أنه تم أخذ رأي اللجنة الجهوية لرخص البناء بخصوص رخصة لبناء المسندة إلى المتداخل وذلك - حسب محضر جلسة اللجنة الجهوية لرخص البناء لبلدية جمال المنعقدة بتاريخ 11 جانفي 2008 والتي أبدت رأيها بالموافقة، الأمر الذي يجعل هذا المطعن في غير طريقه قانوناً، مما يعين معه رفضه.

#### عن المطعن المعلق بمخالفة مثال التهيئة العمرانية:

حيث تمسك نائب المدعين بأن رخصة البناء المسندة إلى المتداخل غير قانونية مثلما يتبين ذلك من المثال الهندسي المصادق عليه والذي تضمن الترخيص له في بناء الحائط الأمامي لمزله خارج حدود ملكه، وقد أكد تقرير الاختبار المنجز من طرف الخبير زهير جدوة بإذن من رئيس المحكمة الابتدائية بالمنستير أن ذلك الحائط منجز بالطريق العام المدرج بمثال التهيئة العمرانية لمدينة جمال.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأن رخصة البناء المسندة إلى المتداخل قانونية ولا تتعارض مع مثال التهيئة العمرانية لبلدية جمال المصادق عليه بتاريخ 13 نوفمبر 1998، وأن البناية موضوع لدعوى توجد بزنقة غير نافذة عرضها 4 أمتار، وأن بروز جدار المتداخل بما قدره 35 صمم على جدار المدعى متواجد قبل إعادة بناء الجدار وذلك واضح في ملف رخصة البناء وأن مثال التهيئة العمرانية لا ينص على تصنيف خاص بالمكان.

وحيث دفع نائب المتداخل بأن الزنقة غير نافذة عرضها 4 أمتار وأن رخصة البناء المسندة إلى منوبه لا تتعارض مع مثال التهيئة العمرانية لبلدية جمال المصادق عليه بتاريخ 13 نوفمبر 1998.

وحيث يتبين من رخصة البناء الصادرة عن رئيس بلدية جمال بتاريخ 18 جانفي 2008 تحت عدد 07/2397 أنها ترخص المتداخل في تهيئة وبناء طابق أرضي بالمطلة عدد 47 من مشال التهيئة العمرانية لمدينة جمال.

وحيث يتضح من المثال الهندسي المرفق لرخصة البناء المطعون فيها والمصادق عليه بتاريخ 18 جانفي 2008 من طرف البلدية أن الترخيص في البناء تمثل في تهيئة طابق أرضي وبناءه، كما يتبين من المثال التركيبي للبناء موضوع الترخيص أن هناك زنقة غير نافذة عرضها 4 أمتار تم احترامها، ولم يتضمن المثال الهندسي الترخيص في بناء مارج وإقامة مسكن للمسنوع.

وحيث يتجلى من تقرير الاختبار المنجز من قبل الخبير ز. جمال بتاريخ 29 أفريل 2010 بناء على إذن صادر عن رئيس المحكمة الابتدائية بامنستير أن واجهة مسكن المتداخل متقدمة عن واجهة المدعى بـ 35 صم وأن عرض الزنقة على العيون يساوي بـ 4,3 متر و4,85 متر.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الترتيب العمرانية المرافقة لمثال التهيئة العمرانية لمدينة جمال أنها لم تحدد عرض الزنقة موضوع النزاع، الأمر الذي يجعل رخصة البناء المسندة إلى المتداخل في طريقها قانونا ضرورة أنها احترمت مسافة أربعة أمتار كمعرض للزنقة غير النافذة، مما يتعين معه رفض هذا المطعن لعدم استناده إلى أساس قانوني صحيح.

#### عن أجرة الحمامة:

حيث طلب نائب المدعين إلزام البلدية والمتداخل بأن يؤدي إلى تمويله مبلغ خمسمائة دينار (500,000د) بعنوان أتعاب تقاض وأجرة حمامة.

وحيث طلب نائب المتداخل تغريم المدعين بمبلغ ألف دينار (1.000,000د) لقاء أجرة حمامة وأتعاب تقاض.

وحيث أن أتعاب التماضي وأجرة الحمامة والمصاريف القانونية تحمل على من تسلط عليه الحكم.

وحيث اننا لم يوفق المدعون في دعواتهم. وثبت ان المتداعل تكبد جرءها أتعاب تقاضى وأجرة محاماة كان في غنى عنها، فإنه يكون محقا في طلب التعرض من هذه الداحية، لما يعمين إزام المدعين بأن يؤدوا إلى المتداعل مبلغا قدره خمسمائة دينار (500,000) بعنوان أتعاب تقاضى وأجرة محاماة غرامة مبدلة من هذه المحكمة.

ولسبب هذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: قبول الاعوى شكلا ورفضها أملا.

ثانيا: حمل المصاريف القانونية على المدعين كإلزامهم بأن يؤدوا للمتداعل مبلغا قدره خمسمائة دينار (500,000) بعنوان أتعاب تقاضى وأجرة محاماة.

ثالثا: توجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الأولى برئاسة السيد بن حم وعضوية المستشارين السيدين و. ادنا ورا ع

وتلني علنا بجلسة يوم 25 نيفري 2014 بحضور كاتب الجلسة السيد ك. العو

المستشار المقدم



محمد بن دية

رئيس الدائرة



عابن حم

الكاتب المساعد الإداري  
إبراهيم بن محمد