



14 أفريل 2014

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثانية بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعي: ز الد بن الع الش القاطن بنهج عدد الكرنيش، المرسى
نائبه الأستاذ نو لد بن ب الكائن مكتبه بشارع عدد تونس،
من جهة،

والمدّعى عليه: رئيس بلدية المرسى، مقره بمكاتبه بقصر البلدية، نائبه الأستاذ أ. بن جيم
الكائن مكتبه بشارع تونس،

المتدخلون: ورثة س بن الص ب ي و هم أرملته مير السلا وأبناءؤه نا وك
و و نر وه و و القاطنين جميعا بنهج عدد الكرنيش، المرسى
نائبهم الأستاذ مح الأ الكائن مكتبه بنهج عدد باردو،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الدّعى المقدّمة من الأستاذ نو لد بن ب نيابة عن المدّعي المذكور
أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 31 ماي 2010 تحت عدد 121263 والمتضمنة أن
المتدخلين ورثة المرحوم س بن ب ي تولوا القيام بأشغال بعقارهم موضوع الرسم العقاري
عدد 51256 تونس الكائن بنهج الكرنيش المرسى تمثلت في تحويلات
على مستوى البناية الموجودة بما في ذلك إضافة إحداثات جديدة كبناء طابق ثاني وذلك بعد أن
تحصلوا على رخصة في ذلك من رئيس بلدية المرسى بتاريخ 25 ماي 2009 وأنه على إثر الإختبار

المأذون بإجرائه بطلب من المدعى من قبل المحكمة الابتدائية بأريانة، ثبت أن الرخصة المذكورة جاءت مخالفة للتراتب العمرانية لذلك تقدم بالدعوى الرأهنة طالبا من جهة اولى إلغاء قرار الترخيص في البناء المذكور وذلك بالإستناد إلى :

أولا: مخالفة التراتيب العمرانية الخاصة بالمنطقة بمقولة وأن رخصة البناء المسندة للمدعى عليهم لم تأخذ بعين الإعتبار خاصيات المنطقة ضرورة أن البناء المرخص فيه يتكون من طابق ارضي وطابق علوي أول وطابق علوي ثاني في شكل مسكن جماعي ذي شقق والحال أن العقار موضوع الأشغال يقع بالمنطقة "UASI" من مثال التهيئة العمرانية لمدينة المرسى المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 3399 المؤرخ في 26 ديسمبر 2005 والذي ضبط خصائص المنطقة المذكورة بكونها منطقة سكنية ذات مساكن فردية متفرقة ذات كثافة ضعيفة تخضع لإرتفاق في العلو محدد إلى طابق أرضي وطابق علوي وحيد.

ثانيا: أن رخصة البناء المسندة لم تراعى نسبة الإشغال العقاري (COS) والمحددة ب 0,3 ذلك أن المساحة المرخص في بناءها تبلغ 407 م² وهي تفوق المساحة المسموح ببناءها قانونا والتي يجب أن لا تتجاوز 300,9 م².

ثالثا: أن الرخصة المطعون فيها لم تحترم نسبة الإستعمال العقاري القصوى (CUF) ب 0,6 باعتبار أنه تم الترخيص للمدعى عليهم لإستعمال مساحة جمالية قدرها ب 746 م² وهي مساحة تفوق المساحة القانونية المحددة ب 601,8 م².

ومن جهة ثانية طلب نائب المدعى إلغاء قرار رئيس البلدية الضمني برفض إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية لفرض إحترام التراتيب العمرانية بالإستناد إلى مخالفة المتداخلين لرخصة البناء المسندة لهم سيما وأنهم قد تجاوزوا مساحة مجموع الأراضيات المنجزة بصورة فعلية والتي بلغت 1179 م² مما يجعل من البلدية ملزمة للتدخل لإزالة كل بناء مخالف للرخصة والتراتب العمرانية عملا بمقتضيات الفصل 80 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

وبعد الاطلاع على التقرير في الرد على عريضة الدعوى المدلى به من قبل الأستاذ ا- بن جهم محامي البلدية المدعى عليها بتاريخ 5 ماي 2011 والذي طلب فيه رفض الدعوى لإنعدام ما يستوجب النظر بإعتبار أنه ولئن تم إسناد رخصة البناء المتمثلة في تهيئة وزيادة في البناء بالطابق الحدائقي الأرضي والعلوي الأول بتاريخ 25 ماي 2009 إلا أن البلدية على إثر تلقيها محضر تنبيه من المدعى بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ مح مر الز المؤرخ في 2 أفريل 2010 تولت

إجراء معاينة على البناء المحدث من قبل المتدخلين بتاريخ 3 أبريل 2010 تحت عدد 217/66 تبين على أساسها أن البناء جاء مخالفا للأمثلة المرخص فيها، وأنها تولت إستدعاءهم إلا أنهم لم يستجيبوا لطلبها مما أدى إلى إتخاذ قرار يقضي بإيقاف الأشغال تحت عدد 216/2007 بتاريخ 7 أبريل 2010 كما تم حجز مواد البناء إلى حين تسوية الوضعية العقارية، وأنه وبالرغم من تولي المتدخلين تقديم أمثلة تنقيحية لتسوية وضعية البناء فإن البلدية تمسكت بموقفها الرفض لتغيير المعطيات التي إستندت عليها رخصة البناء وذلك في ثلاث مناسبات بموجب القرارات المؤرخة على التوالي في 26 أبريل 2010 و 9 جوان 2010 وكذلك في 16 جوان 2010 بل وتولت على إثر التمادي في البناء إتخاذ قرار قاض بالهدم تحت عدد 2190/452 بتاريخ 23 مارس 2011 مما يجعل من الدعوى غير موضوع ويتجه معه ختم القضية لإنعدام ما يستوجب النظر.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من قبل الأستاذ مح الأ: نائب المتدخلين بتاريخ 16 ماي 2011 والذي دفع فيه برفض الدعوى شكلا وذلك للقيام بها خارج الآجال إذ أن المدعي كان على علم بقرار الترخيص في البناء منذ 30 مارس 2010 في حين لم يتولّ تقديم دعواه إلا في 31 ماي 2010 مما يجعلها حاصلة خارج الآجال، فضلا عن إنعدام شرط المصلحة في جانبه سيما وأن هذا الأخير لم يتضرر ضررا مباشرا من رخصة البناء المسندة خاصة وان الرخصة المذكورة ولئن إقتضت إعادة تهيئة البناء والتوسع فيه فإنها لم تتضمن تقليصا من مسافة التراجع مع الجار وهو ما أقره المدعي بعدم تدمره من مسافة البناء مما يقيم الدليل الواضح عن عدم إلحاق ضرر به من جراء رخصة البناء المتقدمة، هذا بالإضافة إلى أن الدفع المتعلق بمخالفة الرخصة لخصائص المنطقة مردود عليه بمقولة أن الإدعاء بأن عقار المدعين يتمثل في مسكن جماعي ذي شقق تفنده ماديات الملف إذ يتضح من خلال الأمثلة الهندسية المظروفة أن البناء يتمثل في فيلا واحدة من النوع الواسع والفخم الذي يتناسب مع خصوصيات المنطقة، فضلا عن أن الدفع المتعلق بتجاوز علو البناء ينطوي على تحريف للوقائع ضرورة أن موضوع رخصة البناء يتعلق بإعادة تهيئة وتوسيع بناء قديم متمثل في الطابق الحداثقي و الأرضي والعلوي الأول فحسب وأن البناء المنجز كان في نفس مستوى إرتفاع البناء القديم الذي تم الإبقاء عليه وذلك حسبما هو ثابت من محضر المعاينة المجرى من قبل عدل التنفيذ الاستاذ م إس المجرى بتاريخ 26 نوفمبر 2010 وهو ما صادق عليه الإختبار المستند إليه من المدعي وأنه وفي خصوص الإختبار المذكور فإنه يتجه عدم الإلتفات إليه نظرا لما يشوبه من خرق للقانون ومن إنعدام للمصداقية .

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدعى بتاريخ 20 ماي 2011 والذي تمسك فيه بملاحظات السابقة مضيفا أن البلدية المدعى عليها تعتمد المماثلة وإعطاء مساحة زمنية للمتدخلين لإتمام أشغالهم وذلك من خلال رفضها تقديم جوابها في القضية الماثلة بالرغم من تنبيه المحكمة عليها الأمر الذي حدا بالمدعى إلى التنبيه عليها في العديد من المناسبات بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ محمد زوّحسما هو ثابت من محاضر التنبيه فضلا عن أن البلدية المدعى عليها قد رفضت تسليم كل الوثائق المطلوبة للثبوت من المخالفات في البناء إلى الخبراء المعينين من قبل المحكمة الابتدائية بموجب الإذن على عريضة عدد 82093 المؤرخ في 2 أبريل 2010 كما رفضت الإمتثال إلى الإذن على عريضة عدد 82281 المؤرخ في 6 أبريل 2011 والإذن على عريضة عدد 82870 المؤرخ في 14 أبريل 2011 الذين إستصدرهما المدعى والممثل موضوعها في الحصول على جميع مكونات ملف رخصة البناء هذا بالإضافة إلى أنه ونظرا لمخالفة رخصة البناء للتراتب العمرانية بالمنطقة وعدم إحترام المتدخلين للرخصة غير الشرعية وأمام مطالبة المدعى للبلدية بإستصدار قرار يقضي بإيقاف الأشغال تولت هذه الأخيرة القيام بذلك بموجب قرارها المؤرخ في 7 أبريل 2010 دون الحرص على تنفيذه وإتخاذ الإجراءات الوجودية المنصوص عليها بالفصل 82 من مجلة التهيئة الترابية مما حمل المدعى إلى التنبيه على المتدخلين للإمتثال لقرار الإيقاف المذكور ورفع الأمر إثر ذلك إلى المحكمة الابتدائية بتونس لاستصدار قرار إستعجالي تحت عدد 59674 بتاريخ 16 فيفري 2011 يقضي بإيقاف الأشغال إلا أن المتدخلين لم يمثلوا لذلك وواصلوا الأشغال وهو الأمر الذي عاينه الخبراء المعينين من قبل المحكمة الابتدائية بتونس بموجب إذن على عريضة لإجراء إختبار تكميلي .

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدعى بتاريخ 23 ماي 2011 والذي تمسك فيه بملاحظات السابقة .

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المتدخلين بتاريخ 30 جوان 2011 والذي دفع فيه بعدم الإلتفات لرد البلدية المدعى عليها لصدوره عن ليس طرفا في النزاع سيما وان القرار المطعون فيه يدخل ضمن الصلاحيات المسندة لرئيس المجلس البلدي بصفته الشخصية على معنى أحكام الفصل 76 جديد من القانون الأساسي للبلديات وبالتالي فإن البلدية خارجة عن نطاق النزاع كما إعتبر بصفة إحتياطية أن رد الممثل القانوني للبلدية باطل وذلك لبطلان إجراءات التمثيل

ضرورة أن تمثل البلديات يتم من طرف رئيسها بمقتضى مداولة عملا بمقتضيات الفصل 132 من القانون الأساسي للبلديات فضلا عن أن ما تمسكت به البلدية من دفعات تعد غير وجيهة سيما وأن المعايير الإدارية للمخالفة لم تتضمن ملاحظة الزيادة في إرتفاع ومساحة البناء كما أن التغييرات في التهيئة الداخلية كانت مستوجبة لأسباب تتعلق بسلامة البناء .

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل نائب المدعي بتاريخ 29 أوت 2011 والذي تمسك فيه بأن القيام بالدعوى الماثلة حصل في الآجال القانونية ضرورة أنه لم يكن على علم بقرار الرخصة كما لم يتم إعلامه بفحواه و أنه لا يمكن التصريح بإنعدام ما يستوجب النظر وفقا لطلب نائب البلدية طالما وأنه لم يقع الرجوع في قرار الترخيص في البناء الصادر عن رئيس بلدية المرسى بتاريخ 25 ماي 2009.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011 .

وبعد الإطلاع على القانون الأساسي للبلديات.

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الإطلاع على ما يفيد إستدعاء الاطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 29 جانفي 2014 ، وبها تلت المستشارة المقررة السيدة الف الف ملخصا لتقريرها الكتابي وحضرت الأستاذة ر بال محمد بن ع عن الأستاذ نو بن محمد محامي المدعي وتمسكت في حقه بعريضة الدعوى والتقارير اللاحقة. ولم يحضر محامي البلدية عليها وبلغ الاستدعاء وحضر الأستاذ الف الف عن ورثة س بن الض ب ب ي ورافع على ضوء الردود المضمنة بالملف مفوضا للنظر للمحكمة بخصوص قبول الدعوى شكلا متمسكا بتجردها أصلا لانبنائها على أعمال اختبار باطلة.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 19 فيفري 2014.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة تحديد القرار المطعون فيه :

حيث يهدف العارض من خلال الدعوى الماثلة إلى الطعن بالإلغاء من جهة أولى في القرار الصادر عن رئيس بلدية المرسى عدد 261 المؤرخ في 25 ماي 2009 والقاضي بالترخيص للمتداخلين في البناء ومن جهة ثانية في القرار الضمني المتولد عن صمت رئيس البلدية عن التنايه الموجهة له من العارض والمؤرخة آخرها في 16 فيفري 2011، برفض إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية للتصدي للبناء المخالف للرخصة المسندة للمتداخلين.

وحيث إستقر عمل هذه المحكمة على إعتبار أنه عند الطعن في أكثر من قرار واحد صلب نفس العريضة يتم النظر في الأول في الذكر دون بقية القرارات إلا إذا كانت توجد رابطة متينة بين القرارات المخدوش فيها أو إذا كانت العريضة تهدف إلى البت في موضوع مشترك بين كافة القرارات المنتقدة .

وحيث ومتى ثبت أن القرارات المطلوب إلغاؤها مترابطة ضرورة أن موضوعها تعلق بمخالفات عمرانية مصدرها نفس العقار وصدرت عن نفس الجماعة العمومية، فإنه يتجه قبول النظر فيها في إطار نفس الدعوى.

أولا- بخصوص طلب إلغاء قرار الترخيص في البناء الصادر عن رئيس بلدية المرسى تحت عدد 261 بتاريخ 25 ماي 2009 :

من جهة الشكل:

- عن الدفع المتعلق بانتفاء المصلحة في القيام:

حيث دفع نائب المتداخلين بأن شرط المصلحة غير متوفر في جانب المدعي ضرورة أن هذا الأخير لم يتضرر ضررا مباشرا من رخصة البناء المسندة للمتداخلين خاصة وأن الرخصة المذكورة ولئن إقتضت إعادة تهيئة البناء والتوسع فيه فإنها لم تتضمن تقليصا من مسافة التراجع مع الجار وهو ما أقره المدعي بعدم تدمره من مسافة البناء مما يقيم الدليل الواضح عن عدم إلحاق ضرر به.

وحيث درج فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن تقدير مدى توفر المصلحة في الطعن في قرارات الترخيص في البناء بحسب كل حالة وذلك بالأخذ بعين الاعتبار بالخصوص طبيعة المنطقة وحجم البناء المرخص فيها وصيغتها والارتفاقات الموظفة عليها إلى جانب المسافة الفاصلة بين زاعم الضرر والبناء المشتكى منه وأن صفة المجاورة للمنتفع برخصة البناء كافية لوحدها لإثبات المصلحة في الطعن بالإلغاء في رخصة البناء.

وحيث طالما ثبت أن المدعي يستغل بالسكنى العقار المجاور لمحل الترخيص فإن مصلحته في الطعن في القرار موضوع الدعوى تكون قائمة، مما يتجه معه رد هذا الدفع المائل.

- عن الدفع المتعلق بإنعدام الصفة وبطلان إجراءات تمثيل البلدية المدعى عليها:

وحيث دفع نائب المتدخلين بالاعراض عن ردود محامي بلدية المرسى عن الدعوى لانعدام صفة الجماعة المحلية في الدعوى المائلة بالنظر إلى أن إسناد رخص البناء صلاحية راجعة لرئيس البلدية الذي وحده يعد طرفا في الدعوى، فضلا عن بطلان إجراءات تمثيل البلدية المذكورة طبق احكام الفصل 132 من القانون الأساسي للبلديات الذي يقتضي في صورة تمثيل البلدية لدى القضاء ان يتم بموجب مداولة من مجلسها.

وحيث أن تضمن تقارير الدفاع النيابة عن الجماعة المحلية لا يفسد في شيء شروط انعقاد الدعوى على الوجه السليم بين الأطراف المعنية بموضوعها، ثم أن رئيس البلدية وإن كان يمارس صلاحية معقودة له بموجب القانون دون سواه فإن ذلك لا يكسبه أهلية تقاضي منفصلة عن الجماعة العمومية المحلية التي يمثلها ويبقى في جميع الحالات هيئة تابعة لها، واتجه تبعا لذلك الإعراض عن هذا الدفع.

عن الدفع المتعلق بالقيام خارج الآجال :

حيث دفع نائب المتدخلين بأن القيام بالدعوى الراهنة كان خارج الآجال بإعتبار أن المدعي كان على علم بقرار الترخيص في البناء منذ 30 مارس 2010 في حين لم يتولّ تقديم دعواه إلا في 31 ماي 2010 بما يجعلها حاصلة خارج الآجال القانونية .

وحيث تمسك نائب المدعي بأن القيام بالدعوى حصل في الآجال القانونية ضرورة أنه لم يتم إعلام المدعي بفحوى القرار.

وحيث طالما أن ملف القضية لم يتضمن ما يفيد إعلام المدعي بقرار الترخيص المطعون فيه فإنه يكون قد حصل لديه علم بفحواه بمناسبة الإختبار المؤرخ في 3 ماي 2010 المنجز من قبل الخبراء بموجب الإذن على العريضة عدد 82093 مما يكون معه قيامه لدى هذه المحكمة في 31 ماي 2010 قد تم في الآجال القانونية.

حيث قدمت الدعوى ممن له الصفة والمصلحة وفي ميعادها القانوني، وأتجه بذلك قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

حيث يطعن نائب المدعي في رخصة البناء المسلمة للمتدخلين لمخالفتها للتراتب العمراية الخاصة بالمنطقة ولمخالفتها لمقتضيات الفصل 9 من كراس التراتيب العمراية المتعلق بنسبة الإشغال العقاري وللـفصل 14 المتعلق بنسبة الإستعمال العقاري.

عن المطعن المتعلق بمخالفة التراتيب العمراية الخاصة بالمنطقة :

حيث تمسك نائب المدعي بأن البلدية المدعى عليها لم تحترم التراتيب العمراية الخاصة بالمنطقة بمقولة وأن رخصة البناء المسندة للمدعى عليهم لم تأخذ بعين الإعتبار خاصيات المنطقة ضرورة أن البناء المرخص فيه يتكون من طابق ارضي وطابق علوي أول وطابق علوي ثاني في شكل مسكن جماعي ذي شقق والحال أن العقار موضوع الأشغال يقع بالمنطقة "UAS1" من مثال التهيئة العمراية لمدينة المرسى المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 3399 المؤرخ في 26 ديسمبر 2005 والذي ضبط خصائص المنطقة المذكورة بكونها منطقة سكنية ذات مساكن فردية متفرقة ذات كثافة ضعيفة تخضع لإرتفاق في العلو محدد إلى طابق أرضي وطابق علوي وحيد.

وحيث دفع نائب المتداعلين بعدم صحة دفعات المدعي بإعتبار أنه لم يتم إدخال تغييرات على البناء حسبما يتضح من الأمثلة الهندسية ذلك أن البناء يتمثل في فيلا واحدة من النوع الواسع ويتناسب مع خصوصيات المنطقة مثلما تضمنتها التراتيب العمرانية النافذة.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف أن رخصة البناء قد أسندت للمتداعلين بتاريخ 29 ماي 2009 بناء على رأي اللجنة الفنية لرخص البناء عند نظرها في الملف الفني المقدم من قبلهم والذي تولت بموجبه الموافقة على تهيئة وزيادة في البناء بالطابق الحدائقي الأرضي والعلوي الأول بتاريخ 6 ماي 2009.

وحيث أنه وطالما ثبت أن البناء المرخص فيه خاضع لأحكام كراس التراتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة "UAS1" والتي ضببت خصائص المنطقة المذكورة بكونها منطقة سكنية ذات مساكن فردية متفرقة ذات كثافة ضعيفة تخضع لإرتفاق في العلو محدد إلى طابق أرضي وطابق علوي وحيد ، فإن مقتضيات رخصة البناء المطعون فيها جاءت متطابقة مع خصوصيات المنطقة لما تضمنت الترخيص في تهيئة وزيادة في البناء بالطابق الحدائقي الأرضي والعلوي الأول ، الأمر الذي يتعين معه رد هذا المطعن.

عن المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 9 من كراس التراتيب العمرانية المتعلق بحرق نسبة الإشغال العقاري :

حيث تمسك نائب المدعي بمخالفة رخصة البناء المسندة للفصل 9 من كراس التراتيب العمرانية الذي حدد الضوارب المعمول بها بتحديد المساحة التي سيقع إستغلالها للبناء ذلك أن مساحة البناء تخضع إلى ضارب ب0،3 في حين أن ذلك الضارب لم تقع مراعاته بإعتبار أن المساحة المرخص في بناءها تبلغ 407م² والحال أن المساحة المسموح ببناءها يجب أن لا تتجاوز 300،9م².

وحيث حدد الفصل 9 من كراس التراتيب العمرانية الخاصة بمنطقة المرسى الكرنيش نسبة إشغال الأرض ب 0،3 من مجموع مساحة الأرض بالتالي تكون المساحة القانونية الممكن إشغالها تقدر ب300،9م² والتي هي حاصل ضرب مساحة العقار المقدرة ب 1003م² في نسبة إشغال الأرض المحددة ب0،3.

وحيث ثبت من الأمثلة الهندسية و الملف الفني المرفق برخصة البناء المطعون فيها ، أن المساحة المرخص في بنائها تبلغ 380،31 م² مما يجعل من رخصة البناء مخالفة لنسبة إشغال الأرض المحددة قانونا، وإتجه قبول هذا المطعن.

بخصوص المطعن المتمثل في مخالفة الفصل 14 من كراس الترتيب العمرانية المتعلق بمخالفة نسبة الإستعمال العقاري:

حيث تمسك نائب المدعي بمخالفة رخصة البناء المسندة للفصل 14 من كراس الترتيب العمرانية ذلك أن الرخصة المطعون فيها لم تحترم نسبة الإستعمال العقاري القصوى ب 0،6 باعتبار أنه تم الترخيص للمدعى عليهم لإستعمال مساحة جمالية قدرها ب 746 م² وهي مساحة تفوق المساحة القانونية المحددة ب 601،8 م².

وحيث حدد الفصل 14 من كراس الترتيب العمرانية الخاصة بمنطقة المرسى الكرنيش نسبة إشغال الأرض ب 0،6 من مجموع مساحة الأرض بالتالي تكون المساحة القانونية الممكن إشغالها تقدر ب ب 601،8 م² والتي هي حاصل ضرب مساحة العقار المقدرة ب 1003 م² في نسبة إشغال الأرض المحددة ب 0،6.

وحيث ثبت من الأمثلة الهندسية و الملف الفني المرفق برخصة البناء المطعون فيها، أن المساحة المرخص في بنائها تبلغ 744،96 م² مما يجعل من رخصة البناء مخالفة لنسبة إشغال الأرض المحددة قانونا وإتجه قبول هذا المطعن أيضا.

ثانيا: بخصوص طلب الغاء القرار الضمني برفض البلدية التصدي للبناء المخالف للرخصة:

من جهة الشكل:

حيث قدّمت الدّعوى مّمن له الصّفة والمصلحة وفي ميعادها القانوني، واتّجه بذلك قبولها من هذه النّاحية.

من جهة الأصل:

حيث تمسك نائب المدعي بوجود مخالفات للمثال الهندسي ورخصة البناء المسندة للمتدخلين وأنه كان من واجب البلدية التدخل لإزالة كل بناء مخالف للرخصة والتراتب العمراية عملاً بمقتضيات الفصل 80 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لكنها لم تفعل بالرغم من التنايه الموجهة لها والمؤرخة آخرها في 16 فيفري 2011 وهو ما ولد قراراً ضمناً يقضي برفض إتخاذ الإجراءات المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية للتصدي للبناء المخالف للتراتب العمراية.

وحيث دفعت البلدية المدعى عليها برفض الدعوى لإنعدام ما يستوجب النظر باعتبار أنها وعلى إثر تلقيها محضر تنبيه من المدعي بواسطة عدل التنفيذ الأستاذ م. الز. المؤرخ في 2 أفريل 2010 تولت إجراء معاينة على البناء المحدث من قبل المتدخلين بتاريخ 3 أفريل 2010 تحت عدد 217/66 تبين على أساسها أن البناء جاء مخالفاً للأمثلة المرخص فيها وأنها تولت استدعاءهم إلا أنهم لم يستجيبوا لطلبها مما أدى بها إلى إتخاذ قرار يقضي بإيقاف الأشغال تحت عدد 216/2007 بتاريخ 7 أفريل 2010 كما تم حجز مواد البناء إلى حين تسوية الوضعية العقارية، وأنه وبالرغم من تولى المدعين تقديم أمثلة تنقيحية لتسوية وضعية البناء فإن البلدية تمسكت بموقفها الرافض لتغيير المعطيات التي إستندت عليها رخصة البناء وذلك في ثلاث مناسبات بموجب القرارات المؤرخة على التوالي في 26 أفريل 2010 و 9 جوان 2010 وكذلك في 16 جوان 2010 وتولت على إثر تمادي المدعى عليهم في البناء إتخاذ قرار قاض بالهدم تحت عدد 2190/452 بتاريخ 23 مارس 2011 مما يجعل من الدعوى من غير موضوع ويتجه معه ختم القضية لإنعدام ما يستوجب النظر.

وحيث أوجب الفصل 80 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على رئيس البلدية أن يأذن بمقتضى قرار فوري بإيقاف الأشغال التي تنجز بدون إحترام مقتضيات رخصة البناء"، كما إقتضى الفصل 83 من نفس المجلة أنه " في صورة عدم إمتثاله لقرار إيقاف الأشغال، تتخذ السلطة الإدارية المعنية قراراً في الهدم تستعين لتنفيذه بالقوة العامة وعلى نفقة المخالف في أجل أقصاه شهراً واحداً.

وحيث ولئن ثبت أن البلدية إنخذت قرارا في الهدم تحت عدد 2190/452 بتاريخ 23 مارس 2011 إلا أنها أحجمت عن إستيفاء التدابير الواردة بالفصل 83 من مجلة التهيئة والتعمير إزاء البناء المخالف ضرورة أنها لم تتول تنفيذ القرار المذكور ولم تدل للمحكمة بما يدعم ذلك.

وحيث طالما ثبت أن البلدية المدعى عليها لم تتول الاستعانة بالقوة العامة والقيام بكافة الإجراءات اللازمة لتنفيذ قرار الهدم يكون امتناعها عن ذلك في حكم القرار غير الشرعي وعرضة للإلغاء على ذلك الأساس .

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: بقبول الدعوى شكلا واصلا وإلغاء القرارين المطعون فيهما.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على البلدية المدعى عليها .

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثانية برئاسة السيد ع غ وعضوية المستشارين السيدين م و ز غو .

وتلي علنا بجلسة يوم 19 فيفري 2014 بحضور كاتبة الجلسة الأنة نة القذ

المستشارة المقررة

رئيس الدائرة

ت الف

المكتب العام للمحكمة الابتدائية
الرياضية
الرياض

ع غ