



## حكم ابتدائي

25 ماي 2018

### باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية السادسة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي نصّه بين:

المدّعي: \_\_\_\_\_ الفنّدي، القاطن بطريق قرمودة كلم 7، صفاقس المعين محلّ مخابراته بمكتب نائبه الأستاذ  
الكائن بنهج ..... صفاقس.

من جهة،

والمدّعى عليه: رئيس النيابة الخصوصية لبلدية قرمودة مقره بمكاتبه ببلدية قرمودة، 3022 صفاقس.

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ ..... نيابة عن المدّعي المذكور  
أعلاه والمرسّمة بكتابة المحكمة بتاريخ 23 أكتوبر 2013 تحت عدد 134739 والتي طلب في ختامها  
الحكم بإلغاء القرار الصادر عن رئيس النيابة الخصوصية لبلدية قرمودة بتاريخ 26 سبتمبر 2013 تحت  
عدد 243 القاضي بهدم طابق أول علوي بدون رخصة والكائن بنهج ..... طريق قرمودة صفاقس  
وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

أولاً: صدور القرار المنتقد ضد من لا صفة له وذلك لتعلّقه بعقار على ملك ..... الجراية وذلك قبل أن  
تنتقل ملكيته إلى المدّعو \_\_\_\_\_ الفنّدي بموجب عقد الهبة المؤرخ في 18 سبتمبر 2013 والمسجل بالقباضة  
المالية بتاريخ 25 سبتمبر 2013.

ثانياً: مخالفة أحكام الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بمقولة أنّ الإدارة لم تلتزم باستدعاء  
المخالف لسماعه في أجل أقصاه 3 أيام من معاينة المخالفة بمكان الأشغال وهو ما يُستبان من خلال

تأسيس القرار المنتقد على محضر معاينة المخالفة المحرّر في 10 سبتمبر 2013 دون الإشارة إلى ما يفيد سماع المدّعي.

وبعد الاطلاع على مذكرة الرد المدلى بها من رئيس النيابة الخصوصية لبلدية قرمدة بتاريخ 8 جانفي 2014 والتي طلب في ختامها القضاء برفض الدعوى بالاستناد إلى أنّ الإدارة استوفت جميع الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كاستدعاء المخالف لسماعه مشيرا إلى أنّ المدّعي تعمّد الظهور خلال المراحل السابقة لاتخاذ القرار المطعون فيه سواء أثناء المعاينة أو عند سماعه وقد اعترف بإنجاز أشغال بناء الطابق العلوي محل قرار الهدم وتعهّد بالتوقف عن الأشغال وتسوية الوضعية مع البلدية. وفي ظلّ اعترافه ببناء الطابق العلوي وعدم علم مصلحة البلدية بملكيّة زوجته محلّ التداعي تمّ اتخاذ قرار الهدم ضدّه بوصفه المخالف خاصّة وأنّ الفصل 84 المذكور أعلاه لم يشترط وجوب استدعاء مالك العقار لسماعه بل اشترط استدعاء المخالف أي صاحب الأشغال بقطع النظر عن المعطى المتعلّق بالملكيّة لا سيما وأنّ قرارات الهدم تكتسي صبغة عينية لأنّها تتسلط على البناءات المحدثه بقطع النظر عمّا إذا كان مرتكب المخالفة مالكا أو شاغلا للعقار.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من نائب المدّعي بتاريخ 10 أفريل 2014 والذي لاحظ من خلاله أنّ مسؤولية البحث والتقصّي لمعرفة هوية مالك العقار قبل اتخاذ قرار الهدم تقع على عاتق البلدية خاصّة وأنّ الفصل 81 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير نصّ على وجوب تبليغ القرار إلى المعني بالأمر وذلك في غياب ما يفيد الصبغة العينية لقرارات الهدم صلب أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الاطلاع على التقرير المدلى به من رئيس النيابة الخصوصية لبلدية قرمدة بتاريخ 10 نوفمبر 2014 والمتضمن بخصوص الوقائع التي آلت إلى صدور القرار المطعون فيه أنّ المدّعي وزوجته تقدما بتاريخ 13 جوان 2013 إلى البلدية بملف في للحصول على ترخيص في إجراء تحويلات بطابق أرضي وبناء طابق علوي وتمّ عرضه على اللّجنة الجهوية لرخص البناء التي أبدت رفضها للمثال الفني لتعارضه مع تراتيب البناء بالمنطقة وطلبت إجراء تعديلات عليه تتمثّل في مساحة التوابع ومسافة التراجع والمدارج. غير أنّ المدّعي وعوض القيام بالإصلاحات المطلوبة خيّر الشروع في البناء دون الحصول على رخصة وتمّت معاينة الاشغال وتحرير محضر في الغرض بحضور المدّعي الذي تعمّد المغالطة وإخفاء حقيقة ملكية زوجته للعقار وتعهّد بتسوية وضعيته. وأضاف أنّ استناد المدّعي إلى الفصل 81 من مجلة التهيئة الترابية

والتعمير بجانب للصواب ذلك أنّ أحكام هذا الفصل تتعلّق بالبناء المخالف للرخصة والذي يتمّ في خصوصه اتخاذ قرار في إيقاف الأشغال وتبليغه للمعني بالأمر في حين أنّ الوضعية الماثلة تتعلّق بالبناء بدون رخصة المنظم بالفصل 84 من نفس المجلة. أمّا بخصوص مسألة الملكية، فقد تقدم المدّعي وزوجته بملف في تضمن ما يفيد اشتراكهما في الملكية وهي شهادة في بيانات حول التصرف في عقار أو عقارات بتاريخ 4 جوان 2013 وعقد بيع مؤرخ في 1 جوان 1989 ولم تنتقل الملكية لفائدة ابن المدّعي إلاّ بعد مرور ثمانية أيّام من تاريخ إجراء المعاينة وتحرير محضر السماع.

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

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

وبعد الإطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 30 نوفمبر 2016 وبها تمّ الاستماع إلى المستشارة المقررة الآنسة سناء المديني في تلاوة ملخص من تقريرها الكتابي. وحضر الأستاذ ..... في حقّ نائب المدّعي وتمسك بملاحظات الكتابية ولم يحضر من يمثل رئيس النيابة الخصوصيّة لبلدية قرمدة وبلغه الاستدعاء.

وإثر ذلك قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم بجلسة يوم 30 ديسمبر 2016.

وبها وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث يهدف المدّعي من الدعوى الماثلة إلى الحكم له بإلغاء القرار الصادر عن رئيس النيابة الخصوصيّة لبلدية قرمدة بتاريخ 26 سبتمبر 2013 تحت عدد 243 والقاضي بهدم طابق أول علوي بدون رخصة والكائن بنهج ..... طريق قرمدة صفاقس.

وحيث رُفعت الدّعى في ميعادها القانوني مّن له الصّفة والمصلحة واستوفت جميع مقوّماتها الشكلية الأساسية وكانت بذلك حرّة بالقبول من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

### عن المطعن المتعلّق بهضم حقوق الدفاع

حيث تمسّك نائب المدّعي بأنّ الجهة المدّعي عليها خالفت أحكام الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بمقولة أنّها لم تتولّ استدعاء المخالف لسماعه وهو ما يستبان من خلال تأسيس القرار المنتقد على محضر معاينة المخالفة المحرّر في 10 سبتمبر 2013 دون الإشارة إلى ما يفيد سماع المدّعي.

وحيث اقتضى الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنّه في كلّ الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة يتعيّن على رئيس البلدية دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيّام من توجيه استدعاء له بمكان الأشغال يتم بعده اتّخاذ قرار الهدم وتنفيذه بدون أجل.

وحيث جرى قضاء هذه المحكمة على أنّ إجراء السّماع المنصوص عليه بالفصل 84 سالف الذكر هو من الضمانات الأساسية الممنوحة لفائدة المخالف والتي تفتح له إمكانيّة تسوية وضعيته قبل اتّخاذ الإدارة لقرارها.

وحيث يتبيّن بالرجوع إلى مظروفات الملف أنّ الإدارة تولت استدعاء المدّعي لسماعه بتاريخ 10 سبتمبر 2013 وقد تمّ سماعه بموجب المحضر المحرّر في نفس التاريخ وصرّح بأنّه قام بتركيز أعمدة اسمنتية قصد تسقيف طابق علوي أول بدون رخصة وقام لاحقا بوضع الكوفراج وأن البناء ليس مصدر ضرر لأيّ من الأجوار وأنه مستعد لتسوية الوضعية لدى البلدية مع التعهد بإيقاف الأشغال.

وحيث وطالما ثبت أنّ الإدارة تولت استدعاء المخالف وسماعه وفقا لأحكام الفصل 84 سالف الذكر، فإنّ المطعن المائل يكون حربيا بالرفض لعدم وجاهته.

### عن المطعن المتعلّق بصدور القرار ضد من لا صفة له

حيث تمسّك نائب المدّعي بأنّ القرار المنتقد صدر ضد من لا صفة له وذلك لتعلّقه بعقار على ملك المدعو — الفندري وقد انتقلت ملكيته إليه من والدته — الجراية بموجب عقد الهبة المؤرخ في 18 سبتمبر 2013 والمسجل بالقباضة المالية بتاريخ 25 سبتمبر 2013 مشيرا إلى أنّ مسؤولية البحث والتقصّي لمعرفة هوية مالك العقار قبل اتّخاذ قرار الهدم تقع على عاتق البلدية عملا بأحكام الفصل 81 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وحيث تمسكت الجهة المدعى عليها بأن قرارات الهدم تكتسي صبغة عينية بقطع النظر عما إذا كان مرتكب المخالفة مالكا أو شاغلا للعقار مؤكدة على أن المدعى تعمد الظهور أثناء المعاينة بصفته القائم بالأشغال موضوع قرار الهدم وهو ما أقر به عند سماعه وتعهّد بالتوقف عن الأشغال وتسوية الوضعية مع البلدية، وبالتالي وفي ظلّ اعترافه ببناء الطابق العلوي وعدم علم إدارة البلدية بملكيّة زوجته محلّ التداعي تمّ اتخاذ قرار الهدم ضدّه بوصفه المخالف.

وحيث إنّه وخلافا لما دفع به نائب المدعى فإنّه لا مجال لتطبيق أحكام الفصل 81 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والمتعلّقة بتبليغ قرار إيقاف الأشغال في الحالة التي يكون فيها البناء مخالفا لرخصة البناء ذلك أنّ وضعية الحال تتعلّق بإقامة بناء دون رخصة.

وحيث جرى قضاء هذه المحكمة على أنّ قرار الهدم يتسم بالصبغة العينية ويستمد بذلك شرعيته من انطباقه على العقار المعني بالمخالفة العمرانية بصرف النظر عن الخطأ في شخص مالكة، الأمر الذي يتجه معه رفض المطعن المائل كرفض الدعوى برمتها.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائيا:

أوّلا: بقبول الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

ثانيا: بحمل المصاريف القانونية على المدعى.

ثالثا: بتوجيه نسخة من الحكم إلى الطرفين.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية السادسة برئاسة السيّد الطاهر العلوي وعضوية المستشارين السيّد لطفي دمق والآنسة ريم ستهم.

وتلي علنا بجلسة يوم 30 ديسمبر 2016 بحضور كاتبة الجلسة السيّد حسانة النحالي.

المستشارة المقرّرة



سنا المدني

رئيس الدائرة  
الطاهر العلوي

القائمين العام للمحكمة الإدارية  
الإمضاء: لطفي الخالدي