



حكم إستئنافي باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الإستئنافية الأولى بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المستأنفة: بلدية الجريصة في شخص ممثلها القانوني، نائبا الأستاذ **ⵏ** الكائن مكتبه
بشارع **ا** الكاف،

من جهة،

والمستأنف ضدهم: عائلي الز **وربانه وهم س بنت س ر وح بنت س الز**
والد والظ **وم أبناء - الز والح وف أبناء ق الز وت وع**
وخ **ول وس أبناء ص الز ، نائبيهم الأستاذ ع الب** الكائن مكتبه
بنهج **ا** عدد تونس،

2- **م ور وع وعبر الر واله ، أبناء ع بن س الم** مقرهم بنهج السراجين
تونس

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب الإستئناف المقدم بتاريخ 24 أفريل 2013 من قبل الأستاذ **ⵏ**
ع **الم** نائب بلدية الجريصة والمرسم بكتابة المحكمة تحت عدد 29886 طعننا في الحكم
الإبتدائي الصادر بتاريخ 15 جويلية 2011 عن الدائرة الإبتدائية السابعة بالمحكمة الادارية تحت عدد
13958/1 والقاضي إبتدائيا،

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً وأصلاً وإلزام بلدية الجريصة في شخص ممثلها القانوني بأن تؤمن بالخرينة العامة للبلاد التونسية على ذمة من بثت إستحقاقه لعقار التّداعي كل حسب منابه مبلغاً قدره اثنان وخمسون ألفاً وخمسين ديناراً (52.050,000د) بعنوان غرامة إستيلاء.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها كإلزامها بأن تؤدي إلى المدّعين مبلغ أربعمئة وخمسين ديناراً (450,000د) لقاء أجرة المحاماة وأتعاب التقاضي غرامة معدلة من هذه المحكمة.

ثالثاً: بتوجه نسخة من هذا الحكم إلى الطرفين.

وبعد الإطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المستأنف ضدّهم يملكون على الشياخ وبنسبة غير محددة العقار المسمى " موضوع الرسم العقاري عدد 195001 وأن البلدية المدعى عليها تولت تخصيص جزء منه لإنجاز طرقات مبرمجة ضمن مثال التهيئة العمرانية لبلدية الجريصة دون تمكين المالكين من التعويضات المستوجبة قانوناً. لذا تولوا رفع دعواهم أمام هذه المحكمة طالبين إلزام الجهة المدعى عليها بتمكينهم من التعويضات المستوجبة وتعهّدت الدائرة الابتدائية السابعة وأصدرت فيها بتاريخ 15 جويلية 2011 حكمها المضمّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن المائل.

وبعد الإطلاع على مذكرة بيان مستندات الإستئناف المقدّمة من المستأنفة بتاريخ 20 جوان 2013 والرامية إلى قبول الإستئناف شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه والقضاء من جديد برفض الدعوى وتغريم المستأنف ضدّهم متضامنين لفائدتها مبلغ ألف دينار (1.000,000د) بعنوان أجرة محاماة وأتعاب تقاضي وحمل المصاريف القانونية عليهم وذلك بالإستناد إلى أن الحكم الابتدائي جانب الصواب و جاء حكمها ضعيف المبنى واقعا وقانوناً ذلك أن منوّبته تمسكت بأن الأهمج والحدائق العمومية المشمولة في الرسم العقاري موضوع التّداعي على ملك للبلدية. بموجب مثال التهيئة العمرانية لمدينة الجريصة كما أن المساحة الخضراء والطرقات الواردة بمثال التهيئة العمرانية التي شملت جزء من الرسم العقاري موضوع الرسم العقاري محل النزاع تعدّ جزء لتقسيم المستحقين ذلك أنه يسمح 2465 متراً مربعاً أقيم عليه المستحقون بنايات على مساحة 1000 متر مربع دون الطرقات والمساحات الخضراء إضافة إلى أن الطرقات والمساحات الخضراء المبرمجة ضمن مثال التهيئة العمرانية تقارب مساحة الربع من المساحة الجمالية للعقار وقد نص الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أنه لا يترتب على دمج الطرقات والمساحات الخضراء أي مقابل أو غرامة إلا

بالنسبة للمساحة الزائدة عن ربع مساحة التقسيم وطالما لم تتجاوز مساحة الطرقات بالنسبة لعقار التداعي مساحة الربع من جملة العقار فإنه يتّجه القضاء برفض الدعوى. وأضاف نائب المستشارفة بأنه خلافا لما ورد بالحكم المطعون فإن مثال التهيئة العمرانية لمدينة الجريصة والمصادق عليه بالأمر عدد 1416 المؤرخ في 3 أوت 1996 تضمن بصفة واضحة وجلية تحديد المناطق الخضراء والطرقات وبأن الأمر لايتعلّق بتقسيم وبذلك فإن التمسك بأحكام الفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير في غير طريقه مشيرا إلى أن الإختبار لا يقيد المحكمة إضافة إلى أنه من الثابت من تقرير الإختبار المأذون به من طرف محكمة الدرجة الأولى والإختبار المأذون به في القضية الحوزية عدد 2915 التي تم تقديمها أمام محكمة ناحية تاجروين أن جزء كبير من الرسم العقاري عدد 195001 في تصرف الغير بعنوان مقاهي ودكاكين وغيرها وبالإستئناس بالاختبارين المذكورين يتضح أن المساحة الخضراء والطرقات الواردة بمثال التهيئة الترابية التي شملت جزء من الرسم العقاري موضوع قضية الحال تعدّ تكملة وتتمة لعقار المستحقين ذلك أن المساحة الجمالية وقدرها 2465 متر مربع وأن المساحة المستغلة من طرف المستأنف ضدّهم والشاغلون للعقار المذكور أقيم عليها بناءات على مساحة ألف متر مربع دون الطرقات والمساحات الخضراء مشيرا إلى أنه إستنادا إلى الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لا يترتب عن دمج الطرقات والمساحات الخضراء أي مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة الزائدة عن ربع مساحة التقسيم وهو أمر ثابت من خلال الإختبار وبذلك تكون محكمة البداية قد خرقت أحكام الفصلين 61 و67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وجاء حكمها غير مؤسس على ماله أصل ثابت بالملف.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من قبل الأستاذ ، الب محامي المستأنف ضدّهم بتاريخ 10 ديسمبر 2013، في الرّد على مستندات الإستئناف، والذي اعتبر من خلاله بأن بلدية الجريصة قد أكدت أنه تم إدراج أجزاء من العقار بمثال التهيئة العمرانية لبلدية الجريصة المصادق عليه بالأمر عدد 1416 في 3 أوت 1996 كما صرّحت بأن الطرقات والمساحات الخضراء الواقع إدراجها قد دخلت في الملك العمومي البلدي كما أنها إعترفت بعدم وجود تقسيم على معنى الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير مشيرا الى أن الفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير يستوجب لتنفيذ مقتضياته وجود مثال على معنى الفصل 58 والمتمثل في تجزئة لعقار تليه مصادقة مسبقة من رئيس البلدية أو الوالي حسب مرجع التّظر بعد إيداع ملف في الغرض طبق القانون وبأن

0

ملف القضية خلا من وجود أي مقرر إداري وبأن التمسك بوجود مثال التهيئة العمرانية لاعلاقة له بموضوع الدعوى ولايعدّ ردا لها مؤكدا على ثبوت إستيلاء البلدية على عقار منويّه وذلك بتحويل جزء من عقارهم إلى مناطق خضراء وطرقا. بموجب مثال التهيئة وبالتالي حرمانهم من إستغلاله تطبيقا للقانون الذي يحجر بصفة مطلقة الترخيص في البناء أو الإستغلال سواء في المنطقة الخضراء أو في الطرقات أو في المرافق العامة معتبرا أن تنفيذ مقتضيات التهيئة العمرانية كان يقتضي إقتناء الجزء الواقع إدراجه بالملك العمومي. بموجب الشراء أو الإحالة من منويّه أو بموجب إنتزاعه من أجل المصلحة العمومية لقاء غرامة إنتزاع عادلة أو ثمن مناسب بحسب الحالة كما اعتبر أن ما ورد بمستندات الإستئناف لم يأت بما يوهن الحكم الابتدائي الذي جاء سليم المبني واقعا وقانونا بما يتّجه معه إقراره وإجراء العمل به كإلزام المستأنفة بأن تؤدّي لمنويّه مبلغ ألف وثمانمائة دينار (1.800,000 د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وبعد الاطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

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

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الإطّاع على ما يفيد إستدعاء الطّرفين بالطريقة القانونيّة لجلسة المرافعة المعيّنة ليوم 4 ديسمبر 2018، وبما تلت المستشارة المقرّرة السيّدة م بن ل ملخصا من تقريرها الكتابي، ولم يحضر الأستاذ م وبلغه الإستدعاء ولم يحضر الأستاذ الب ووجه له الإستدعاء بالطريقة القانونية ولم يحضر أبناء ع بن س المر ووجه لهم الإستدعاء بالطريقة القانونية.

وبما قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 8 جانفي 2019.

وبما وبعد المفاوضة القانونيّة صرّح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدم الإستئناف في أجله القانوني ممن له الصفة والمصلحة وجاء مستوفيا لمقوماته الشكلية الأساسية، لذا يتّجه قبوله من هذه الناحية.

من حيث الأصل:

عن المستند المأخوذ من مخالفة القانون:

حيث تمسّك نائب المستأنفة بمخالفة الحكم الابتدائي المطعون فيه للقانون ذلك أن مثال التهيئة العمرانية لمدينة الجريصة والمصادق عليه بالأمر عدد 1416 المؤرخ في 3 أوت 1996 تضمّن بصفة واضحة وجليّة تحديد المناطق الخضراء والطرق وأن الأمر لايتعلّق بتقسيم على معنى الفصل 58 وما يليه من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وقد اتبعت البلدية إجراءات تتعلّق بتحديد فترة الإستقصاء عند صياغة مثال التهيئة وعند مراجعته مثلما هوثابت من إعلان الإستقصاء المنشور بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية بتاريخ 8 أوت 2008 صفحة 4551 ولم يعترض المستأنف ضدّهم عليه، معتبرا أن التمسّك بالفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير في غير طريقه وبأنه يتّضح من تقرير الإختبار أن المساحة الخضراء والطرق الواردة بمثال التهيئة الترابية شملت جزء من الرسم العقاري موضوع النزاع وتعدّ تكملة لعقار المستأنف ضدّهم ذلك أن المساحة الجمليّة قدرها 2465 متر مربع وأن المساحة المستغلة من طرفهم والمقام عليها بنايات تقدّر بألف متر مربع دون الطرق والمساحات الخضراء التي تمثل تقريبا ربع المساحة الجمليّة موضوع الرسم العقاري عدد 195001 وإستنادا إلى الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لا يترتب عن المساحة الزائدة عن ربع مساحة التقسيم أي غرامة.

وحيث دفع نائب المستأنف ضدّهم بأن التمسّك بوجود مثال التهيئة العمرانية مصادق عليه لا علاقة له بموضوع الدعوى وبأن البلدية إعترفت بعدم وجود تقسيم وبأنها وإعمالا لأمر المصادقة على مثال التهيئة العمرانية تم تحويل جزء من عقار منوّبه إلى طرق ومناطق خضراء وحرمانهم من إستغلاله وأضحى تصرفها من قبيل الاستيلاء الموجب للتعويض.

وحيث يتبين بالرجوع إلى الحكم المطعون فيه أنه إنتهى إلى أن وضع البلدية يدها على عقار المستأنف ضدّهم دون إنتهاج أحد السبل القانونية المقررة للغرض يعدّ من قبيل الإستيلاء المعمر لذمتها.

وحيث يتّضح بالرجوع إلى أحكام الباب الثالث من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أنه لاينجرّ على المصادقة على أمثلة التهيئة العمرانية إلا التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة على معنى الفصل 19 من نفس المجلة كما أنه لاينجر عنها الإدماج الآلي للمساحات المخصّصة للطرق والمساحات العمومية في الملك العمومي أو الملك الخاص للدولة على معنى الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير إلا في حالة المصادقة على التقسيمات.

وحيث يتبيّن من أوراق الملف ومن تقرير الإختبار المأذون به من هذه المحكمة أن موضوع النزاع لايتعلّق بالمصادقة على التقسيم ضرورة أن البلدية تستغل مساحة 1735 م م دون أن تسوّي الوضع العقاري للمساحة المذكورة والتي تمثل 70,39 بالمائة من جملة كامل الرسم العقاري عدد 8594/195001 الكاف، وأنه على خلاف ما تمسّك به نائب المستأنفة فإن أحكام الفصلين 61 و67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لا تنطبق على النزاع المائل.

وحيث يتّضح من تقرير الإختبار المأذون به من هذه المحكمة أنه تم إقتطاع مساحة 1215 م م من عقار المستأنف ضدّهم لتخصيصها كطرق وأرصفة ومساحة 520 م م كمنطقة خضراء.

وحيث طالما أن المصادقة على مثال التهيئة العمرانية لبلدية الجريصة لم ينجر عنها بصفة آلية الإدماج الآلي لعقاري النزاع في الملك العمومي لبلدية الجريصة، فإنه بات من الضروري لتحقيق ذلك الإدماج إتباع إحدى الطرق القانونية المقررة لذلك وهي إما الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية أو الإقتناء بالتراضي، وهو ما لم يتحقق في قضية الحال ذلك أن البلدية عمدت إلى وضع يدها على عقار المستأنف ضدّهم دون إقتنائه بالتراضي أو بواسطة الإنتزاع.

وحيث إستقر فقه القضاء الإداري على أن العقارات المشمولة بمنطقة خضراء تخضع وتطبقا لمقتضيات الفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير المطالبة بالتعويض عنها أمام المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الإنتزاع من أجل المصلحة العامة.

وحيث إستنادا لما سبق بيانه يتّجه إستثناء المساحة المخصّصة للمنطقة الخضراء بعقار المستأنف ضدّهم في حدود 520 متر مربع لتعلّق المطالبة بالتعويض عنها بإختصاص المحاكم العدلية.

وحيث يكون تصرف الإدارة في جزء من عقار المستأنف ضدّهم وتخصيصه كطرق وأرصفة من قبيل الإستيلاء المعمّر لذمتها على معنى الفصل 17 من قانون المحكمة الادارية.

وحيث إستنادا لما سبق بيانه يتعيّن تعديل المبلغ المحكوم به في الطور الابتدائي وذلك بالإقتصار على المساحة المستولى عليها والمخصصة كطرق وأرصفة في حدود مساحة 1215 متر مربع، بحساب ثلاثين دينار للمتر المربع الواحد، ليكون مبلغ الغرامة المستحقّة ستة وثلاثين ألف وأربعمائة وخمسين دينار (36.450,000 د.).

عن طلب أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب محامي المستأنفة إلزام المستأنف ضدّهم بأن يؤدّوا لمنوّبته مبلغ ألف دينار (1.000,000 د) لقاء أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وحيث طالب محامي المستأنف ضدّهم إلزام المستأنفة بأن تؤدي لمنوّبيه مبلغ ألف وثمانمائة دينارا (1.800,000 د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

وحيث بالنظر لمآل الإستئناف المائل، فإن طلب محامي المستأنفة بهذا الخصوص يكون متّجه الرفض والإستجابة لطلب نائب المستأنف ضدّهم وذلك بالخط من المبلغ المطلوب إلى حدود ثمانمائة دينار (800,000 د) غرامة معدّلة من هذه المحكمة عن هذا الطور.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة بما يلي:

أولاً: قبول الإستئناف شكلاً وفي الأصل بإقرار الحكم الابتدائي المستأنف من حيث المبدأ مع تعديل نصه وذلك بإلزام بلدية الجريصة في شخص ممثلها القانوني بأن تؤمن بالخرينة العامة للبلاد التونسية على ذمة من يثبت إستحقاقه لعقار التّداعي كل حسب منابه مبلغاً قدره ستة وثلاثين ألف وأربعمائة وخمسين دينار (36.450,000 د) لقاء غرامة إستيلاء وحفظ الحق فيما زاد على ذلك.
ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المستأنفة كإلزامها بأن تؤدّي إلى المستأنف ضدهم مبلغ ثمانمائة دينار (800,000 د) بعنوان أتعاب تقاضي وأجرة محاماة عن هذا الطور.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الإستئنافية الأولى برئاسة السيّدة ك م وعضوية
المستشارين السيّد: الط الف والسيّدة م الف

وتُلي علنا بجلسة يوم 8 جانفي 2019 بحضور كاتب الجلسة السيد ف اله

المستشارة المقررة



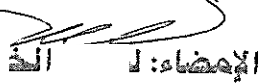
م بن ل

رئيسة الدائرة



ك م

الكاتب العام للمحكمة الإدارية



الإمضاء: ل الف