



حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة عشرة بالمحكمة الإدارية الحكم التالي بين:

المدّعين: ع الر والش ومح وعب الف ور وف وس وس ور أبناء ع بن
ع الف س بوصفهم ورثة المرحومة ع بنت س بن الح مح الف س محاميهم الأستاذ
ج مح الكائن مكتبه بعمارة ممر بحيرة ضفاف البحيرة، تونس،
من جهة،

والمدّعى عليهما:- المكلف العام بنزاعات الدولة في حق رئاسة الحكومة ووزارة التجهيز والإسكان
والتهئية الترابية، مكاتبه الكائنة بشارع عدد تونس،
- بلدية المهديّة في شخص ممثلها القانوني، محاميها الأستاذ ع اليه ، الكائن مكتبه بنهج
عدد تونس،

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من الأستاذ ج مح محامي المدعين المذكورين
أعلاه بتاريخ 3 فيفري 2014 والمرسمة بكتابة المحكمة تحت عدد 136073 والتي يعرض من
خلالها أنه على ملك منوييه بالاشتراك فيما بينهم قطعة الأرض موضوع الرسم العقاري عدد 7763
المهديّة والكائنة بين نهج وطريق سياحية بالمهديّة، غير أنه عند مراجعة مثال التهئية العمرانية لبلدية
المهديّة الذي تمت المصادقة عليه بموجب الأمر عدد 2859 لسنة 2009 المؤرخ في 28 سبتمبر
2009 تم إدراج هذه القطعة ضمن المساحات الخضراء المجهزة دون أي مبرر من الواقع والقانون،
واعتبر أن ما قامت به البلدية عمل غير شرعي فضلا عن مخالفته لقاعدة المساواة أمام الأعباء

العمومية، واعتبر أن ذلك يمنحهم حقا في التعويض عن الأضرار المادية والمعنوية الناجمة عن تسليط الارتفاق الذي جعل من أرض منوييه مصنفة ضمن المناطق الخضراء مع الإذن بالفاذ العاجل بالنسبة للضرر المادي بما لا يقل عن نصف المبلغ المطلوب.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ س. المر محامي بلدية المهديّة في شخص ممثلها القانوني، في الرد على عريضة الدعوى، والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 ماي 2014 والمتضمّن بالخصوص طلب التخلي عن النظر في الدعوى لعدم الاختصاص واحتياطيا برفضها أصلا وفي الحالتين، بقبول الدعوى المعارضة شكلا وأصلا وتغريم الضد ولفائدة المنوّبة بالتّضامن مع الخيار في الطّلب بثلاثة آلاف دينار عن أتعاب المحاماة، وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

- في عدم الاختصاص بالنظر الحكمي للقضاء الإداري: رجوعا للفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، أرسى المشرع مبدأ مجانية التحمّلات الارتفاقيّة الناتجة عن التّرايب العمرانية المتخذة من أجل المصلحة العامة غير أنه استثنى وضعية العقارات على غرار عقار التداعي والذي أصبح مشمولا بمنطقة خضراء بما جعل العقار غير قابل للاستغلال في البناء، بما يجعل هذا العقار مرشحا لأن يدخل في الملك العمومي بمجرد استيفاء الشروط القانونيّة المستوجبة والتي نظمته حصرا أحكام الفقرة 3 من الفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير التي جاء بها أنه في صورة رفض المالك للعرض الذي تقترحه الإدارة أو عدم جواب الإدارة على طلب المالك، فيمكن لهذا الأخير أن يطرق باب التقاضي لدى المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة النزاع من أجل المصلحة العمومية. وقد أوجب الفصل 30 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 المتعلق بتنظيم التشريع الخاص بالنزاع للمصلحة العمومية على أنه: "تختص المحاكم العدلية بدرجاتها المبيّنة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية بالدعاوى المرتبطة بالنزاع للمصلحة العمومية باستثناء دعاوى تجاوز السلطة".

ثانيا- في شرعية المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة والمصادق عليها بموجب الأمر عدد 2859 لسنة 2009 المؤرخ في 28 سبتمبر 2009:

1- في احترام الإدارة البلدية للمهديّة للاجراءات القانونيّة الواجبة قانونا والتي تقضي بإعداد المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة، والذي تمت المصادقة عليه بمقتضى الأمر عدد 2859 لسنة 2009 المؤرخ في 28 سبتمبر 2009 وفقا للتشريع الجاري به العمل: تم تطبيق أحكام الفقرة الثالثة من الفصل 14 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بأن

فتح باب الاعتراضات أمام المواطنين تكريسا لمبدأ الشفافية والمساواة بين المواطنين أمام ارتفاقات المرفق العام، وعلق على هذا الأساس قرار التحديد لمراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة المهدية والمصادق عليه بالأمر عدد 2859 لسنة 2009 المؤرخ في 28 سبتمبر 2009 "بمقر الولاية وبمقر البلدية المعنية، كما تم الإعلان عنه عن طريق وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة". وتطبيقا للفقرة الثالثة من الفصل 16 من مجلة التهيئة العمرانية والتعمير تم تعليق المشروع بمقر البلدية "ليطلع عليه العموم ونشر إعلان استقصاء في شأنه بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وبالرائد الرسمي للجمهورية التونسية"، وتم فتح شهرين كاملين لتدوين الملاحظات والاعتراضات المفتوح بدفتر الإستقصاء للغرض، إلا أن الخصوم لم يعترضوا ولم يبدوا أية تحفظات على مشروع المراجعة قبل المصادقة عليه، بما يسقط حقهم في كل تبعات لاحقة.

2- في عدم وجاهة الإدعاء بالانحراف بالسلطة:

إنه من الثابت واقعا وقانونا وبالاطلاع على نسخة من كراس الشروط المنظم لمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهدية، وبالاطلاع على المستخرج من مثال التهيئة العمرانية لمدينة المهدية، وبالاطلاع على الأمر عدد 336 لسنة 1976 المؤرخ في 7 أفريل 1976 والمتعلق بإحداث منطقة سياحية بالمهدية، فقد ثبت بأن كامل منطقة "النيرات" الكائن به العقار موضوع النزاع تدخل في مجال تدخل الوكالة العقارية للسياحة بمدينة المهدية بإعتبارها امتدادا للمنطقة السياحية بمدينة المهدية. وعلى هذا الأساس، تم إدماج عقار المدعين كمجموعة خضراء استنادا إلى مبررات متأكدة تهدف لخدمة المصلحة العامة باعتبار أن عقارهم يقع في مجال تدخل محطة التطهير التي هي على ملك وفي حفظ الديوان الوطني للتطهير في شخص ممثله القانوني وسبق إحداثها وتنصيبها بالمنطقة السياحية لمدينة المهدية ويحيط بها من جميع الجهات مثلما يثبت من الاطلاع على المستخرج من مثال التهيئة العمرانية للمدينة.

3- في عدم وجاهة المطعن المتعلق بخرق مبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية: إذ يقتضي القول بقيام المسؤولية على أساس خرق هذا المبدأ علاوة على ثبوت الضرر والعلاقة السببية بينه وبين الشغل العام أو المنشأة العامة، أن يكون الضرر خاصا من جهة كونه يلحق شخصا وحيدا أو فئة من الأشخاص دون باقي المجموعة من جهة ثانية، ومن جهة ثالثة أن

يكون الضرر غير عادي من جهة أهميته وجسامته، وجميعها شروطا قانونية غير متوقّرة في دعوى الحال، ذلك أن إدماج عقار الخصوم في المنطقة الخضراء المشمولة بمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة قد تم وفق مقتضيات موضوعية وعلمية ولاعتبارات تهم المصلحة العامة وليست هي الحالة الوحيدة أو المنفردة بمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة، وبقي ادعاءهم مجردا بهذا الخصوص ومفتقدا لكل سند واقعي وقانوني.

وبعد الاطلاع على التقرير المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة، في الرد على عريضة الدعوى، والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 28 أبريل 2015 والمتضمّن بالخصوص طلب رفض الدعوى، وذلك بالاستناد إلى ما يلي:

- في إطار متابعة مراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة في جزئه المتعلق بمنطقة النيرات (المنطقة السياحية) تم اتخاذ جملة من الاجراءات القانونية والواقعية التي أفرزتها ضرورة إعادة تهيئة تلك المنطقة السياحية والتي مرّت بجملة من المراحل الاجرائية التالية:

● صادق والي المهديّة بموجب القرار عدد 2004/10 المؤرخ في 16 أكتوبر 2004 على مثال التهيئة العمرانية للمنطقة السياحية بالمهديّة.

● أقر المجلس البلدي في دورة استثنائية بتاريخ 29 ماي 2005 مبدأ مراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة في جزئه المتعلق بمنطقة النيرات كما صادق على تحديد المناطق التي تقتضي المراجعة المذكورة بالدورة الاستثنائية بتاريخ 11 ماي 2006.

● على إثر ذلك، صدر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 18 ماي 2007 يتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي مراجعة جزئية لمثال التهيئة العمرانية لبلدية المهديّة من ولاية المهديّة (الجزء المتعلق بمنطقة النيرات) علما وأن هذا التحديد اعتمد التحديد السابق دون أي تغيير.

● أقر المجلس البلدي في دورة استثنائية بتاريخ 16 جويلية 2007 في نطاق مراجعة مثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة في جزئه المتعلق بمنطقة النيرات أنه يمنع منعاً باتاً تغيير صبغة كافة المقاسم المتواجدة بالجهة المتاخمة لشاطئ البحر وذلك بالنسبة إلى المنطقتين الوسطى والكرونيش (حسب مثال التهيئة الجاري به العمل الخاص بالمنطقة السياحية).

• صادق المجلس البلدي في قراءة أولى على مشروع مثال وتقرير قواعد التهيئة بتاريخ 28 فيفري 2008 في نطاق المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة في جزئه المتعلق بمنطقة النيرات كما صادق على إتمام كافة الاجراءات الخاصة بالتعليق والاستقصاء للعموم. ومن ناحية أخرى، يقع عقار التداعي في مجال تدخل محطة التطهير التي هي على ملك وفي حفظ الديوان الوطني للتطهير ولا اعتبارات بيئية تهم النظام العام يجب أن تكون جميع الجهات المحيطة بمحطة التطهير المذكورة منطقة خضراء. فمن الثابت أن الأسباب الحقيقية لإدماج هذا العقار كمنطقة خضراء كانت لأجل تحقيق مصلحة عامة.

وبعد الإطلاع على تقرير الاختبار المأذون به من قبل هذه المحكمة والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 25 ماي 2015.

وبعد الإطلاع على التقرير المقدم من محامي المدعين الأستاذ ع اليه والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 3 ماي 2016 والذي أفاد من خلاله بأن المدعين يصادقون على نتيجة الاختبار مع الترفيع في قيمة غرامة الحرمان في استغلال العقار بنسبة 10 في المائة سنويا من تاريخ القيام إلى تاريخ الوفاء. وعليه، يطلب القضاء بإلزام الجهة المدعى عليها بأداء المبالغ التالية:

- (403.000,000 د) أربعمائة وثلاثة آلاف دينار قيمة كامل العقار.
- (27.280,000 د) سبعة وعشرون ألف دينار ومائتين وثمانين دينار قيمة غرامة الحرمان من استغلال العقار من تاريخ تغيير صبغته إلى تاريخ الوفاء مع إضافة نسبة 10 في المائة سنويا قيمة غرامة الحرمان من تاريخ القيام إلى تاريخ الوفاء
- (3.000,000 د) ثلاثة آلاف دينار أتعاب محاماة.

وبعد الاطلاع على التقرير المقدم من المكلف العام بنزاعات الدولة والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 مارس 2017 والذي تمسك من خلاله بملاحظات السابقة مضيفا أنه بالتمعن في تقرير الاختبار تبين أن القيمة التي توصل إلى تحديدها الخبراء المتدبون مشطة جدا ولا توافق صبغة العقار الذي يعد اعتباره ذي صبغة سياحية مجانباً للصواب، كما أن تحديدهم لغرامة الحرمان جاء بصفة مسقطه ودون سند موضوعي أو تسلسل منطقي.

وبعد الاطلاع على التقرير المقدم من الأستاذ ع اليه محامي المدعين والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 23 أكتوبر 2017 والذي تمسك من خلاله بملاحظاته السابقة.

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

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في الأول من جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 جوان 2020، وبما تم الاستماع إلى المستشارة السيدة س ج في تلاوة ملخص من تقرير زميلتها المقررة السيدة ب الر نيابة عنها، ولم يحضر الأستاذ ج م ووجه له الاستدعاء بالطريقة القانونية ولم يحضر الأستاذ ع الي وبلغه الاستدعاء وحضر ممثل المكلف العام بنزاعات الدولة في حق وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وتمسك ولم يحضر الأستاذ س المر نائب بلدية المهدي وبلغه الاستدعاء.

تلا مندوب الدولة السيد ش ع نيابة عن زميله السيد س بن ع ملحوظاته الكتابية.

ثم قرّرت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 15 جويلية 2020.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

عن الدفع المتعلق بعدم الاختصاص:

حيث دفع الأستاذ س المر محامي بلدية المهدي في شخص ممثلها القانوني بالتخلي عن النظر في الدعوى لعدم الاختصاص، ذلك أنه رجوعاً للفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، أرسى المشرع مبدأ مجانية التحويلات الارتفاقية الناتجة عن الترتيب العمرانية المتخذة من أجل المصلحة العامة غير أنه استثنى وضعية العقارات على غرار عقار التداعي والذي أصبح مشمولاً بمنطقة خضراء بما جعل العقار غير قابل للاستغلال في البناء، بما يجعل هذا العقار مرشحاً لأن يدخل في الملك

العمومي بمجرد استيفاء الشروط القانونية المستوجبة والتي نظمتها حصرا أحكام الفقرة 3 من الفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير التي جاء بها أنه في صورة رفض المالك للعرض الذي تقترحه الإدارة أو عدم جواب الإدارة على طلب المالك، فيمكن لهذا الأخير أن يطرق باب التقاضي لدى المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة النزاع من أجل المصلحة العمومية. وقد أوجب الفصل 30 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 المتعلق بتنظيم التشريع الخاص بالانتزاع للمصلحة العمومية على أنه: "تختص المحاكم العدلية بدرجاتها المبيّنة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية بالدعاوى المرتبطة بالانتزاع للمصلحة العمومية باستثناء دعاوى تجاوز السلطة".

وحيث ينص الفصل 23 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير "لا ينجر اي تعويض عن الارتفاقات الناتجة عن التراتيب العمرانية المتخذة لفائدة الأمن العمومي وامن المنشآت العسكرية والمرور والمحافظة على التراث التاريخي والأثري والتقليدي والتي تتعلق خاصة باستعمال الأراضي وارتفاع المباني ونسبة المساحات المبنية والبيضاء لكل عقار وحظر البناء في مناطق معينة وذلك باستثناء الحالات التي ينتج فيها من جراء تلك الارتفاقات ضرر مادي ومباشر وثابت:

- (1) لمباني مرخص فيها بصفة قانونية.
- (2) لعقارات بقي جزء منها غير قابل للاستغلال.
- (3) لعقارات أصبحت غير قابلة للاستغلال بأكملها وفي هذه الحالة يمكن لمالكها مطالبة الإدارة باقتنائها...".

وحيث أن الارتفاقات الإدارية الواردة بالفصل 23 المذكور لا تعدو أن تكون سوى ارتفاعات ذات منفعة عامة، وهي عبارة عن تراتيب ناتجة عن النظام الخاص بالتصرف في الملك العام وتهدف إلى حمايته وذلك عبر توظيف جملة من التحملات والأعباء على العقارات المجاورة له على غرار ما يوظف لفائدة المنشآت العسكرية والأمنية والطرق العامة والمعالم التاريخية والأثرية.

وحيث، وخلافا للارتفاعات ذات المنفعة العامة سالفه الذكر، فإن الارتفاقات العمرانية تجدد أساسها في النصوص المنطبقة في مجال التهيئة الترابية والتعمير وتمثل أساسا في ضبط نسبة إشغال الأرض ونسبة الاستعمال العقاري وتحديد ارتفاع المباني وحظر البناء في مناطق معينة أو تخصيص

بعض العقارات لإقامة تجهيزات جماعية أو إحداث مناطق خضراء وذلك قصد ضمان تصريف أمثل للريصد العقاري والفضاءات العمرانية بالنظر إلى طبيعة وخصائص كل منطقة.

وحيث أن انتفاع بلدية المهديّة بعقار التداعي في نطاق إنجاز منطقة خضراء بالمنطقة البلدية بالمهديّة مرشحة لأن تدخل في الملك العمومي بمجرد استيفاء الشروط القانونية المستوجبة لذلك كاقتنائها بالمرافعة أو انتزاعها من أجل تحقيق المصلحة العامة تنفيذاً لمقتضيات مثال التهيئة العمرانية، يعمر ذمتها ويفتح الحق للمالكي العقار في طلب التعويض عن الأضرار اللاحقة بهم لما تمثّله تلك التحوّلات من إخلال بمبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية.

وحيث يعد النزاع المائل مندرجا ضمن كتلة اختصاص إدارية تقليدية بموجب تعلّقه بتصميم المادة العمرانية التي تعد مادة إدارية أصيلة خاصة في غياب نص خاص يسند هذا الصنف من الدعاوى إلى إحدى المحاكم.

من جهة الشكل:

حيث قدمت الدعوى مستوفية لكافة شكلياتها الأساسية وتعين تبعاً لذلك قبولها من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن أساس المسؤولية:

حيث تهدف الدعوى الراهنة إلى إلزام الجهة المدعى عليها بالتعويض للمدعين عن الأضرار المادية والمعنوية الناجمة عن تسليط الارتفاق الذي جعل من أرضهم مصنّفة ضمن المناطق الخضراء باعتبار أن ما قامت به بلدية المهديّة عمل غير شرعي فضلاً عن مخالفته لقاعدة المساواة أمام الأعباء العمومية.

وحيث دفعت جهة الإدارة بأنه تم احترام الاجراءات الواجبة قانونا والتي تقضي بإعداد المراجعة الجزئية لمثال التهيئة العمرانية لمدينة المهديّة، وعدم وجاهة التمسك بخرق مبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية إذ يقتضي القول بقيام المسؤولية على أساس خرق هذا المبدأ علاوة على ثبوت الضرر والعلاقة السببية بينه وبين الشغل العام أو المنشأة العامة، أن يكون الضرر خاصا من جهة كونه يلحق شخصا وحيدا أو فئة من الأشخاص دون باقي المجموعة من جهة ثانية، ومن جهة ثالثة أن يكون الضرر غير عادي من جهة أهميته وجسامته، وجميعها شروطا قانونية غير متوقّرة في دعوى الحال. علاوة على أن عقار التداعي يقع في مجال تدخل محطة التطهير التي هي على ملك وفي حفظ الديوان الوطني للتطهير ولا اعتبارات بيئية تهم النظام العام يجب أن تكون جميع الجهات المحيطة بمحطة التطهير المذكورة منطقة خضراء. فمن الثابت أن الأسباب الحقيقية لإدماج هذا العقار كمنطقة خضراء كانت لأجل تحقيق مصلحة عامة وغير مشوبة بأي انحراف بالسلطة.

وحيث اقتضى الفصل 17 من قانون المحكمة الإدارية أنه تختص الدوائر الابتدائية بالنظر ابتدائيا في الدعاوى الرامية إلى جعل الإدارة مدينة من أجل أعمالها الإدارية غير الشرعية أو من أجل الأشغال التي أذنت بها أو من أجل أضرار غير عادية ترتبت عن أحد أنشطتها الخطرة.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن مسؤولية الإدارة الناشئة عن الأضرار المستمرة التي تلحق الغير بفعل الأشغال أو المنشآت العمومية التي تعهّدت بإنجازها أو تصريف شؤونها تكتسي صبغة موضوعية غير مبنية على الخطأ ويكفي لانعقادها ثبوت الضرر وقيام العلاقة السببية بينه وبين الأشغال أو المنشآت المأذون بها ولا يمكن للإدارة التفصّي منها إلا من خلال إقامة الدليل على حصول أمر طارئ أو قوّة قاهرة أو خطأ ينسب إلى المتضرّر نفسه.

وحيث ثبت بالرجوع إلى أوراق الملف وخاصة منها تقرير الاختبار الثلاثي المأذون به من قبل هذه المحكمة، والذي تم عند إجرائه استدعاء المكلف العام بنزاعات الدولة في حق رئاسة الحكومة ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية إلا أنه لم يحضر، أن الارتفاق المسلّط على أرض المدّعين موضوع الرسم العقاري عدد 7763 المهديّة الكائنة بين نهج وطريق سياحية بالمهديّة والقاضي باعتبارها منطقة خضراء تشوبه عدة إخلالات، أولها الانحراف بالسلطة باعتبار أن أرضهم مجاورة لأراضي مقسمة ومهيأة ترجع بالملك إلى أشخاص آخرين ينعمون باستغلالها استغلالا كاملا ثم إن

أرض التداعي لا تستجمع أية مواصفات طبيعية تجعل منها مهياة لتكون منطقة خضراء فهي أرض بيضاء.

وحيث، وبناء على ما سبق بيانه، وإن كان لا يمكن اعتبار مراجعة مثال التهيئة العمرانية لبلدية المهديّة الذي تمت المصادقة عليه بموجب الأمر عدد 2859 لسنة 2009 المؤرخ في 28 سبتمبر 2009 والذي تم بمقتضاه إدراج عقار النزاع ضمن المساحات الخضراء من الأعمال غير الشرعية المؤسسة للمسؤولية باعتباره يهدف إلى مصلحة عامة، فإنه ومن جهة أخرى، طالما انتهى أهل الاختصاص إلى أن ما قامت به الجهة المدعى عليها حرم المدعين من الاستغلال الطبيعي لعقار التداعي ومن الأرباح التي كان يمكن أن تطالهم منه، يتجه الإقرار بأحقية المدعين في التعويض عن هذه الأضرار عملاً بمبدأ المساواة أمام الأعباء العمومية باعتبار أن أراض مجاورة يتم استغلالها بصفة طبيعية.

بخصوص الطلبات المالية:

بخصوص التعويض عن قيمة العقار:

حيث صادق محامي المدعين على نتيجة الاختبار وطلب القضاء بإلزام الجهة المدعى عليها بأداء مبلغ (403.000,000 د) أربعمائة وثلاثة آلاف دينار قيمة كامل العقار.

وحيث دفع المكلف العام بنزاعات الدولة بأنه بالتمعن في تقرير الاختبار تبين أن القيمة التي توصل إلى تحديدها الخبراء المنتدبون مشطّة جداً ولا توافق صبغة العقار الذي يعدّ اعتباره ذي صبغة سياحية مجاناً للصواب.

وحيث يتبين بالرجوع إلى تقرير الاختبار الثلاثي المأذون به من قبل هذه المحكمة، أن الخبراء المنتدبين توصلوا إلى تقدير قيمة أرض المدّعين بمبلغ أربعمائة وثلاثة آلاف دينار (403.000,000 د)، فقد قدروا قيمة المتر المربع الواحد ب 1.300,000 د والحال أن المساحة الجمالية للعقار تبلغ 310 م².

وحيث استقر فقه القضاء الإداري على اعتبار أن المحكمة تتمتع بسلطة تقديرية في اعتماد تقرير الاختبار الذي يعد وسيلة استقرائية تستنير بها ولها تبعاً لذلك أن تجتهد لتجاوز النقائص التي شابته من ناحية ضبط الغرامة المستحقة كلما ثبت لديها في مقابل ذلك أنه يفي بالحاجة من جهة المعطيات الموضوعية والفنية التي تضمنها.

وحيث أنه من المتفق عليه فقها وقضاء أن تقدير الغرامة العادلة يأخذ بعين الاعتبار حقيقة الضرر الذي يلحق بمالكي العقارات نتيجة توظيف تَحْمَلات عليها بالنظر إلى حجم الأعباء الموظفة على العين وما يتبعها من حد لصلاحيات المالك في استغلاله للعقار من جهة، وبالنظر إلى طبيعة ذلك العقار والنشاط الذي كان معداً له وإلى الأثمان المعتمدة بالنسبة إلى العقارات المجاورة من جهة أخرى.

وحيث، ولئن كان عقار التداعي يخضع لجملة من التحويلات، فإن تخصيصه بموجب مثال التهيئة كمنطقة خضراء من شأنه أن يترتب عنه حرمان مالكيه من استغلاله بأي وجه من أوجه النشاط.

وحيث، بالاستناد إلى ما حوّله القانون للمحاكم المختصة من حق الاجتهاد في تقدير قيمة العقارات للتعويض عنها لمالكيها وبناء على عناصر التقدير الموضوعية الواردة بالاختبار المجري في القضية، تكون الغرامة المستحقة في حكم ما تقدّم مقدّرة بمبلغ أربع مائة وثلاثة آلاف دينار (403.000,000 د).

بخصوص غرامة الحرمان من الاستغلال:

حيث صادق محامي المدعي على ما توصل إليه الخبراء المنتدبون مع طلب إضافة نسبة 10 في المائة سنوياً قيمة غرامة الحرمان من تاريخ القيام إلى تاريخ الوفاء. وعليه طلب الحكم بأداء مبلغ (27.280,000 د) سبعة وعشرون ألف دينار ومائتين وثمانين ديناراً قيمة غرامة الحرمان من استغلال العقار من تاريخ تغيير صبغته إلى تاريخ الوفاء مع إضافة نسبة 10 في المائة سنوياً قيمة غرامة الحرمان من تاريخ القيام إلى تاريخ الوفاء.

وحيث دفع المكلف العام بنزاعات الدولة بأن تحديد غرامة الحرمان جاء بصفة مسقطه ودون سند موضوعي أو تسلسل منطقي.

وحيث دأب فقه قضاء هذه المحكمة على اعتبار أن غرامة الحرمان من التصرف تحتسب عن الفترة المتزاوحة بين تاريخ وضع اليد على العقار وتاريخ القيام بدعوى التعويض ويتم إسنادها إلى المتضرر من أجل حرمانه من الأرباح والمنافع الراجعة له من استغلاله الفعلي للعقار.

وحيث انتهى الخبراء المنتدبون إلى تقدير غرامة الحرمان من التصرف في العقار موضوع التداعي بمبلغ مائتين وثمانية وأربعون ألف دينار (248.000,000 د) مستندين في ذلك إلى أن قيمة العقار المسلّط عليه الارتفاق سنة 2009 وهو يسمح 310 م x 800.000 د تساوي هذا المبلغ مع زيادة نسبة 10 بالمائة لكل سنة إلى حد سنة 2014 تاريخ تقديم القضية.

وحيث جاءت تقديرات الخبراء المتعلقة بضبط غرامة الحرمان من التصرف غير مؤسّسة على سند واقعي سليم بل مبنية على مجرد التخمين والافتراض وفاقدة للدعامة الواقعية اللازمة في غياب أي مؤشر يستشف منه استغلال العقار المذكور بأي وجه من الوجوه، الأمر الذي يتّجه معه الإعراض عنها واستبعادها.

عن الطلب المتعلق بالنفاذ العاجل:

حيث طلب محامي المدعي القضاء بالإذن بالنفاذ العاجل بخصوص أصل قيمة الضرر طبق الفصل 126 فقرة أولى من م.م.م.ت.

وحيث تقتضي أحكام الفصل 64 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية أن استئناف الأحكام الابتدائية يعطل تنفيذها إلا فيما استثناه القانون أو إذا أذن فيها بالنفاذ العاجل.

وحيث ولئن يستخلص من الأحكام المذكورة أعلاه أن قانون المحكمة الإدارية قد أجاز صراحة للدوائر الابتدائية الإذن بالنفذ العاجل، إلا أنه جاء في المقابل خاليا من كل تحديد لشروط أعمال تلك التقنية القضائية.

وحيث أن المبادئ العامة التي تسوس مؤسسة النفاذ العاجل تقتضي أن يكون إعمالها خاضعا لمحض اجتهاد القاضي الإداري وفق خصوصية كل منازعة تعرض على أنظاره وأن إكساء أحكامه بالنفاذ العاجل يظل استثنائيا ومتوقفا إما على ما يتوصل إليه من تقدير لجسامة وحجم الأضرار الحاصلة وما تتطلبه من تدخل فوري وعاجل يستهدف درأها، أو التخفيف منها والحد من تفاقمها، أو على ما ينتهي إليه من ثبوت اتصال المسألة المعروضة عليه بتصميم الحالات المتأكدة التي تستدعي من المحكمة الإذن بصرف جزء من الغرامات المحكوم بها، توصلا إلى قضاء حاجة آنية ملحة لا تقبل التأخير.

وحيث أن مطلب الإذن بالنفاذ العاجل، في قضية الحال، غير مدرج بالطلبات النهائية بعد الاختبار، فتعين لذلك رفضه.

بخصوص مصاريف التقاضي وأجرة المحاماة:

حيث طلب محامي المدعي إلزام الجهة المدعى عليها بأن تؤدي لمنوّبه مبلغ ثلاثة آلاف دينار (3.000,000 د) بعنوان أتعاب التقاضي وأجرة المحاماة.

وحيث لئن كان طلب محامي المدعي في طريقه، غير أنه يتسم بالشطط، وهو ما يتجده معه تعديله وذلك بالحط منه وإلزام الجهة المدعى عليها بأن تؤدي إلى المدعي مبلغ ستمائة دينار (600,000 د) بعنوان أتعاب تقاضي وأجرة محاماة وأتعاب تقاض غرامة معدلة من هذه المحكمة عن هذا الطور.

عن الدعوى المعارضة:

حيث طلب الأستاذ سامي المرغلي محامي بلدية المهديّة في شخص ممثلها القانوني إلزام المدعي بتعويضه بثلاثة آلاف دينار بعنوان أتعاب تقاضي وبذل مصاريف محاماة.

وحيث جاء بالفقرة الثانية والثالثة من الفصل 46 من القانون المتعلق بالمحكمة الإدارية أنّه: "يجوز للمدعى عليه أثناء نشر القضية وقبل إحالتها على مندوب الدولة أن يتقدّم بدعوى معارضة في صيغة

مطلب يقدم لكتابة المحكمة يرمي إلى الحصول على غرم الضرر الناجم عن القضية أو غير ذلك من المطالب التي لها صلة بالدعوى الأصلية. ولا تقبل الدعوى المعارضة في نطاق دعوى تجاوز السلطة. ويجزم في الدعوى المعارضة والمعارضة مع الدعوى الأصلية".

وحيث إن بلدية المهديّة في شخص ممثلها القانوني لم تفلح في دعواها، لذلك لا يمكن الاستجابة لهذا الطلب.

ولهذه الأسباب:

قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً وفي الأصل بإلزام الجهة المدعى عليها بأن تؤدي إلى المدعين مبلغاً قدره أربعمئة وثلاثة آلاف دينار (403.000,000 د) بعنوان قيمة العقار ورفض الدعوى في ما زاد عن ذلك.

ثانياً: رفض الدعوى المعارضة.

ثالثاً: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها كإلزامها بأن تؤدي إلى المدعين مبلغاً قدره ستمائة دينار (600,000 د) لقاء أتعاب تقاض وأجرة محاماة.

رابعاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة عشرة برئاسة السيد الع بن ح وعضوية المستشارين السيدة ل الج ، والسيد = الد

وتلي علنا بجلسة يوم 15 جويلية 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيدة ه الم

المستشارة المقررة

ب

ب

رئيس الدائرة

ب

ب

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: ل

u