



حكم ابتدائي باسم الشعب التونسي

13 نوفمبر 2020

أصدرت الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية بقابس الحكم التالي بين:

المدّعي: ، مقرّه ، نائبه الأستاذ ،
مقره بمكتبه الكائن - ،
والمتداخل: ، مقرّه ، نائبه الأستاذ ،
مقره بمكتبه الكائن - ،

من جهة،

والمدعى عليها: بلدية ، في شخص ممثلها القانوني، نائبته الأستاذة ، مقرها بمكتبها ،
الكائن - ،

والمتداخل: ، مقره ، نائبه الأستاذ ،
مقره بمكتبه الكائن - ،

من جهة أخرى،

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدّمة من الأستاذ ، نيابة عن المدعى المذكور أعلاه
والمرسّمة بكتابة الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية تحت عدد 09100281 بتاريخ 17 جويلية
2019 والرامية إلى الطعن بالإلغاء في قرار رئيس بلدية عدد 1099 بتاريخ 22 ماي 2019

والمتضمن إخلاء وهدم البناية الكائنة

والمتمثلة في محلات معدة للمهنة

ورفع مخلفات البناية المذكورة على حساب مالكيها ورثة

وكيلهم

وبعد الاطلاع على وقائع القضية التي يستفاد منها أنّ العارض متسوغ لمحل يستغله في ممارسة نشاط تجاري يتمثل في بيع تجهيزات كهرباء السيارات وإصلاحها منذ أكثر من أربعين سنة، وقد تم إعلامه بصدور قرار إخلاء وهدم العقار بتاريخ 11 جوان 2019. ويعيب نائب المدعي على القرار صدوره عن سلطة غير مختصة بمقولة أنّ إصدار قرار في إخلاء عقار مستغل في نشاط تجاري يستوجب استصدار حكم قضائي طبقاً لأحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية. كما تمسك بأنّ القرار المراد إلغاؤه يتسم بخرق الصيغ الشكلية، ذلك أنّ الجهة المدعى عليها لم تتول استدعاء المدعي أو سماعه أو التنبيه عليه، كما أنّ القرار المطعون فيه لم يمثل لرأي اللجنة الفنية المختصة التي أكدت أنّ العقار لا يندرج بالإنهيار ويستوجب فقط الصيانة الدورية. وأفاد كذلك، بأنّ القرار المنتقد تضمن هدم كامل البناية في حين أنّ تقرير اختبار سابق انتهى إلى أنّ جزءاً فقط من العقار متداع للسقوط. من جهة أخرى، تمسك نائب المدعي بأنّ القرار المطعون فيه مشوب بخرق القانون بمقولة أنّ البلدية نقضت ما تمّ من جهتها وتجاهلت تقرير اللجنة الفنية المختصة المؤرخ في 20 فيفري 2019 والتي تضم من بين أعضائها ممثلاً عن البلدية، وقد أكد التقرير أنّ العقار سليم ولا يندرج بالإنهيار ويستوجب فقط الصيانة الدورية، كما أنّ إصدار قرار إخلاء وهدم يفترض الحصول على رخصة في هدم العقار طبقاً لأحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية ودفع غرامة حرمان طبقاً لأحكام الفصلين 9 و19 من القانون المتعلق بالأكرية التجارية. وأضاف أنّ القرار انبنى على تحريف لمنطوق الحكم الابتدائي عدد 1/16720 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010، بمقولة أنّ القرار الذي قضت المحكمة بإلغائه يتعلق بصيانة الجدران من الجهة القبليّة والغربية للعقار وإعادة سقفه من الترنيت إلى الاسمنت المسلح. كما تمسك بخرق أحكام الفصل السادس من قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أفريل 2007 ذلك أنّ رخصة الهدم الصادرة بتاريخ 13 سبتمبر 2000 ورخصة البناء الصادرة بتاريخ 23 مارس 2002 متتهيتا الصلوحية ولم يتم تجديدهما. من جهة أخرى، تمسك نائب المدعي بأنّ تقرير الاختبار المنجز بتاريخ 8 فيفري 2005 قديم وقد مرّ عليه أكثر من 14 سنة ويستوجب تحيينه طبقاً لأحكام الفصل 267 من مجلة الجماعات المحلية خاصة وأنّ حالة العقار تغيرت. كما ينعي نائب المدعي على القرار المخدوش فيه الانحراف بالسلطة وبالإجراءات باعتبار أنّ الغاية الحقيقية من إصداره هي حرمان العارض من ملكه التجاري وذلك بعد أن فشل مالك العقار في إخراجه من المحل، والدليل على ذلك تغافل بلدية قابس عن تقرير اللجنة الفنية وعدم لجوئها إلى القضاء لتكليف خبير

مختص. وطلب تغريم الجهة المدعى عليها بمبلغ قدره ألفا دينار (2.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وكلفة محاماة.

وبعد الاطلاع على تقرير المتداخل بصفته وكيل ورثة والوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 20 أوت 2019 والمتضمن طلب التداخل في القضية، وأضاف أنه تم إعلامه من قبل الشرطة البلدية بصدر قرار إخلاء وهدم لعقار مورثه، وقد التزم بتنفيذه. غير أنه فوجئ بإجراء معاينة للعقار بتاريخ 20 فيفري 2019 من قبل لجنة فنية والحال أن أعوان البلدية في إضراب خلال ذلك التاريخ. وأضاف أن المعاينة تمت بالتنسيق بين العون الفني للبلدية والمدعى ودون علم رئيس البلدية، وأن محتواها مخالف لما نصّ عليه الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الإدارية ولما جاء بتقرير الاختبار المأذون به من قبل المحكمة الابتدائية بقباس بتاريخ 8 فيفري 2005. وأكد أن تنفيذ قرار الهدم يهدف لحماية مستغلي العقار باعتبار أن سقفه من مادة "الترنيت" وأيل للسقوط في أية لحظة وأنه يتعهد بإرجاع المتسوغ للمحل بعد تنفيذ القرار.

وبعد الاطلاع على تقرير رئيس بلدية الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 27 أوت 2019 والمتضمن أن بلدية قابس أصدرت قرار الهدم تنفيذاً للحكم القضائي عدد 1/16720 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010. وأضاف أنه تم توجيه نسخة من الحكم المذكور إلى المصلحة المختصة قصد إصدار قرار هدم للعقار، غير أن العون المكلف بالمهمة تولى إجراء معاينة لمحل النزاع دون علم الإدارة ودون تكليف منها.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذة نائبة الجهة المدعى عليها الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 11 سبتمبر 2019 والمتضمن أن قرار الإخلاء والهدم لا يتجزأ وأنه لا يمكن تنفيذ الهدم دون إخلاء العقار. وأضافت أنه لا مجال لمحاكمة منوبتها بأحكام القانون المنظم للأكرية التجارية باعتبار أن البلدية ليست طرفاً في العلاقة الكرائية القائمة بين مالكي العقار والمدعى. من جهة أخرى، دفعت نائبة الجهة المدعى عليها بأن المدعى ليس مالكا للعقار وإنما له صفة المتسوغ وبالتالي فإنه لا مجال للتمسك بحرق الإجراءات المتعلقة بالاستدعاء والسماع والتنبيه. وأضافت أن تقرير اللجنة الفنية ولكن تضمن إمضاء أحد أعوان البلدية، فإنه لم ينصّ على هوية اللجنة أو اختصاصها أو الجهة التي تولت تكليفها بإجراء المعاينة حتى يتسنى للمحكمة بسط رقابتها على وثيقة المعاينة، كما أنه لا يمكن للمعاينة المتمسك بها من قبل المدعى أن تدحض تقرير الخبير المختص. من جهة أخرى، دفعت نائبة البلدية بأن القرار المطعون فيه قد حدد مرماه

طالباً نصّ على إخلاء وهدم البناية. أمّا بخصوص ما تمسك به نائب المدعي من تحريف الإدارة لمنطوق الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الإدارية، فإنّ الحكم المشار إليه حدد القرار المطعون فيه بكونه قرار رئيس بلدية المتضمن رفض إصدار قرار هدم في خصوص العقار الكائن

لتداعيه للسقوط، وبالتالي فإن الحكم بإلغائه يفيد بالضرورة إلغاء قرار رئيس بلدية يرفض اتخاذ قرار هدم للعقار المذكور، بما يكون معه القرار موضوع النزاع محترماً لمنطوق الحكم. أمّا بخصوص تجاوز القرار المطعون فيه لمقتضيات الفصل السادس من قرار وزير التجهيز والإسكان، فإنّ بلدية قد استأنست عند إصدار القرار المطعون فيه برخصتي الهدم والبناء المسلمتين للمالك ولم تحرق أحكام الفصل المذكور. وأمّا فيما يخص اعتماد الإدارة على تقرير اختبار قديم، فإنّ الفصل 267 من مجلة الجماعات المحلية اشترط أن يكون الاختبار مأذوناً به من قبل القضاء غير أنّه لم ينصّ على أجل لسقوط محتوى الاختبارات. من جهة أخرى، دفعت نائبة البلدية بأنّ مزاعم العارض بخصوص سعي الإدارة إلى حرمان المدعي من ملكه التجاري لا أساس لها من الصحة خاصة وأنها انتظرت صدور حكم قضائي في الغرض رغم تقدم المالكين بمطلب هدم العقار منذ ما يقارب 15 سنة. وأضافت أنّ اتخاذ القرار المطعون فيه لا يؤول إلى حرمان المدعي من أصله التجاري على اعتبار أن الغرامة لا تسقط بهدم العقار وأن المتسوّغ يتمتع بحق الأولوية في الكراء متى تمّ تجديد بناء العقار. وطلبت تغريم المدعي بمبلغ قدره ألفا دينار (2.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وإشراف محاماة.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نائب المتداخل الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 17 سبتمبر 2019 والمتضمن أنّ القرار المطعون فيه تأسس على مجموعة من الأعمال الفنية كالمعاينات والاختبارات والتي أكّدت أنّ بقاء العقار يمثل خطراً على المستعملين والمارة. كما أنّ أعمال الصيانة المتأكدة التي أوصت بها اللجنة الفنية بتاريخ 23 ماي 2007 لم تنجز وهو ما أدى إلى تعكير حالة العقار. وأضاف أنّ المعاينة الحجرية بتاريخ 20 فيفري 2019 غير مأذون بها من أية جهة مختصة مثلما يتبين ذلك من تقرير رئيس بلدية ، وتنسم بالحجابه والحاملة والتضليل، كما أنّ محتواها يتعارض مع ما ورد بمحاضر المعاينات الحجرية في 23 ماي 2007 و 23 أوت 2019 والتي تؤكد ضرورة هدم العقار. من جهة أخرى، دفع نائب المتداخل بأنّ محضر المعاينة المحرر بتاريخ 23 أوت 2019 تشوبه إخلالات ونقائص وأنّ نتائجه انبنت على المشاهدة البصريّة والتخمين والحال أنّ الحسم في حالة العقار يستوجب الاستئناس بأراء أهل الخبرة في مجالي البناء والهندسة المعماريّة. وأضاف أنّ القرار المطعون فيه تأسس على تقرير اختبار مأذون به من قبل القضاء بتاريخ 9 فيفري 2005 توصل إلى أنّ الجدران من الجهة القبليّة والشرقيّة والغربيّة متداعية

للسقوط وأن أعمال الصيانة المنجزة من قبل المطلوب غير كافية، وأكد نائب المتداخل أنه لا يمكن الطعن في الاختبار المذكور بالقدم، فضلا عن أن الإدارة تحرت بما فيه الكفاية بخصوص حالة العقار. كما أنه لا وجود بملف القضية لما يفيد مبادرة المدعي بإجراء إصلاحات أو تحسينات على البناية. وأكد أن الدعوى الماثلة ترمي إلى التكتيل بمنوبه ومن معه. وطلب استبعاد المعاينة المجرأة بتاريخ 20 فيفري 2019 باعتبارها أجريت بمبادرة شخصية من العون البلدي، وتغريم الجهة المدعية بمبلغ قدره ألف دينار (1.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وإشراف محاماة.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نائب المدعي الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 9 ديسمبر 2019 والمتضمن تمسكه بما جاء بعريضة الدعوى، وأضاف أن تقرير الاختبار كان واضحا فيما خلص إليه من أن العقار موضوع النزاع لا يستدعي الهدم ولا يعتبر من البنايات الآيلة للسقوط. وطلب إلزام الجهة المدعى عليها بأن تؤدي إلى منوبه مبلغا قدره ألف وثلاثمائة وخمسون دينارا (1.350,000د) لقاء أجرة الاختبار المعدلة، كتغريمها بمبلغ قدره ألفا دينار (2.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وكلفة محاماة.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ هشام كباو نيابة عن المدعو الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 9 ديسمبر 2019 والمتضمن طلب التداخل في القضية باعتبار أن القرار المطعون فيه شمل كامل البناية الكائنة وأنه يشغل أحد أجزائها إلى جانب المدعي. وأضاف أنه تم إعلام منوبه بقرار الاخلاء والهدم بواسطة عدل تنفيذ بتاريخ 4 نوفمبر 2019. وتمسك بأن طلب التداخل جاء مستوفيا لشروطه الشكلية، كما تمسك بعريضة الدعوى المقدمة من قبل المدعي وبأن تقرير الاختبار المأذون به في إطار القضية الماثلة قد أكد سلامة أجزاء العقار المستغل من قبل المدعي وأن هذه الأجزاء تفوق مساحتها ثلاثة أرباع المساحة الجمليّة للعقار، مما يعني بالضرورة أن الجزء المستغل من قبل المتداخل صلاح شقرة سليم ولا يندر بالانحيار. كما أن محضر المعاينة المجرأة من قبل المحكمة والمحضر بتاريخ 23 أوت 2019 أكد على غياب تصدعات ظاهرة بالمحل المستغل من قبل المتداخل. من جهة أخرى، تمسك نائب المتداخل بأن منوبه غير معنيّ بنتيجة الاختبار المنجز بتاريخ 8 فيفري 2005 وأن ما خلص إليه التقرير بخصوص تداعي جزء من العقار للسقوط يتعارض بالضرورة مع ما نصّ عليه القرار المطعون فيه من هدم كامل البناية، إلى جانب طول المدة الفاصلة بين إجراء الاختبار وصدور قرار الهدم وهو ما يفرض تحيين الاختبار باتباع الإجراءات المنصوص عليها بالفصل 268 من مجلة الجماعات المحليّة. وأضاف أن الاختبار المنجز سنة 2005 كان بطلب من مالكي العقار وفي إطار تقديمهم بطلب قصد الحصول على رخصة هدم وأنه لا

علاقة لمحتوى التقرير بالحالة الراهنة للعقار، كما تمسك بأنّ القرار المطعون فيه انبنى على تحريف لمنطوق الحكم الابتدائي عدد 1/16720 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010، بمقولة أنّ المحكمة قضت بإلغاء قرار رئيس بلدية المؤرخ في 23 مارس 2007 والمتضمن إعلام مالكي العقار بتوصيات اللجنة الجهوية لمعاينة البناءات المتداعية للسقوط والتي أوجبت على المالكين صيانة الجدارين من الجهة القبليّة والغربيّة للعقار وإعادة سقف العقار من التزيت إلى الاسمنت المسلّح وذلك بعد الحصول على التراخيص الإدارية المستوجبة. كما تمسك بحرق أحكام الفصل السادس من من قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 17 أفريل 2007 بمقولة أنّ رخصة الهدم الصادرة بتاريخ 13 سبتمبر 2000 ورخصة البناء الصادرة بتاريخ 23 مارس 2002 منتهيتا الصلوحية ولم يتم تجديدهما. من جهة أخرى يعيب نائب المتداخل على القرار المخدوش فيه الانحراف بالسلطة وبالإجراءات بمقولة أنّ الغاية الحقيقية من إصدار القرار هي حرمان منوبه من الأصل التجاري، وطلب تغريم الجهة المدعى عليها بمبلغ قدره ألفا دينار (2.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وكلفة محاماة.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نائب المتداخل الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 24 ديسمبر 2019 والمتضمن تمسكه بما جاء بتقريره السابق وأضاف أنّ الاستنتاجات الواردة بتقرير الاختبار الثلاثي مجانية للحقيقة وتتسم بالتذبذب والمحابة خاصة وأنّ الإدارة استندت عند إصدارها للقرار المطعون فيه إلى جملة من التقارير الفنيّة، كما أن البناية لم تخضع لأعمال الصيانة والترميم التي أوصت بها اللجنة المكلفة بمعاينة العقار سنة 2007. وطلب بصورة احتياطية التحرير على الخبراء الذين تولوا إنجاز الاختبارين الأول والثاني قصد الوقوف على حقيقة التضارب بين استنتاجاتهم.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذة نائبة الجهة المدعى عليها الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 26 ديسمبر 2019 والمتضمن تمسكها بما جاء في تقريرها السابق، مضيفة أنّ الملاحظات الفنية المضمنة بتقرير الاختبار والتي تؤكد أنّ البناية غير مطابقة للمواصفات وأنه يصعب الجزم بضرورة الهدم من عدمه، تتعارض مع النتيجة النهائيّة التي توصل إليها الخبراء وهو ما يتجه معه استبعاد نتيجة أعمالهم. وأضافت أنّ البلدية اتخذت بتاريخ 23 مارس 2007 قرارا يتضمن إلزام المالكين بصيانة الجدارين القبلي والغربي وإعادة سقف العقار من التزيت إلى الاسمنت المسلّح، إلا أن أصحاب العقار طعنوا بالإلغاء في القرار المذكور، وتمسكوا أثناء جلسة المرافعة بطلب إلغاء قرار رئيس بلدية برفض إصدار قرار هدم للعقار لتداعيه للسقوط. وقد استجابت المحكمة لذلك الطلب استنادا إلى تقرير الاختبار الواصل إليها والذي أكد أنّ العقار يمثل خطرا على سلامة المارة والطريق العام.

وبعد الاطلاع على تقرير المتداخل الوارد على كتابة المحكمة الإدارية بتاريخ 17 جانفي 2020 والمتضمن تمسكه بما جاء في تقريره السابق، وأضاف أنه تعرض لمظلمة ذلك أن الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية قد أصدرت قرارا يقضي بتوقيف تنفيذ قرار الهدم الصادر عن رئيس بلدية وتولت تكليف خبراء لمعاينة العقار وانجاز تقرير في إطار القضية الأصلية، وذلك رغم صدور حكم بات عن المحكمة الإدارية يقضي بهدم العقار بالاستناد إلى تقرير اختبار سابق.

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

وبعد الاطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على مجلة الجماعات المحلية.

وبعد الاطلاع على مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 7 جويلية 2020، وبما تلا المستشار المقرر السيد حاتم عباس ملخصا من تقريره الكتابي، وحضر الأستاذ نيابة عن زميله الأستاذ وتمسك بعريضة الدعوى والتقارير اللاحقة، كما تمسك بالتقرير المدلى به نيابة عن المتداخل الثاني. وحضرت الأستاذة نيابة عن بلدية وأفادت أنه تم إصدار القرار تنفيذا لحكم من المحكمة الإدارية تحت عدد 16720 صادر سنة 2010 والذي ألزم البلدية بهدم البناء، كما أفادت أن تقرير الاختبار المأذون به من طرف الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية ، قد انطوى على تناقض باعتبار أنه أشار في الصفحة 11 إلى أن البناء منجز بطريقة تقليدية وأنه لا يمكن الجزم بوضعيته فيما انتهى الخبراء في خلاصة أعمالهم إلى أن وضعية البناء لا تقتضي الهدم. وحضر الأستاذ نيابة عن المتداخل الأول وتمسك بطلب رفض الدعوى بالاستناد إلى أن القرار صدر بالاعتماد على معاينة منجزة سنة 2007 تؤكد أن وضعية البناء مهترئة. كما وأضاف أنه لا يمكن الاستناد إلى المعاينة المجرأة سنة 2019 لإجرائها على خلاف الصيغ القانونية.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 16 جويلية 2020.

وبهذا وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة تحديد أطراف المنازعة:

حيث طلب المدعو ملك مورثه. كما طلب الأستاذ إدخال المدعو بمقولة أن المحل الذي يستغله في حرفة تارزي موجود ضمن أجزاء البناية المشمولة بقرار الإخلاء والهدم.

وحيث نصّ الفصل 47 من قانون المحكمة الإدارية على أنه: "يحقّ للغير الذي له مصلحة في القضية التداخل فيها بمقتضى مطلب يظرف بملف الدعوى يبيّن فيه أسباب تداخله ويجرّر طلباته".

وحيث يتجه قبول مطلب التداخل المقدم من قبل المدعو بالدفاع عن قرار البلدية ثابتة. باعتبار أن مصلحته في

وحيث يتجه كذلك قبول مطلب التداخل المقدم في حق المدعو صلاح شقرة طالما أن موضوعه يتعلق بالطعن في شرعية القرار المعروض على أنظار هذه المحكمة في الدعوى الماثلة، ويعد تبعا لذلك من قبيل التداخل الانضمامي.

من جهة الشكل:

حيث قدمت الدعوى في ميعادها القانوني، بمن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية والإجرائية الجوهرية، وأنجه لذلك قبولها من هذه الجهة.

من جهة الأصل:

حيث تهدف الدعوى الماثلة إلى إلغاء قرار رئيس بلدية عدد 1099 بتاريخ 22 ماي 2019 والمتضمّن إخلاء وهدم البناية الكائنة بـ مالكيها. ورفع مخلفاتها على حساب

✓ عن المطعن المأخوذ من عدم اختصاص رئيس البلدية بإصدار قرار في الإخلاء.

حيث تمسك نائب المدعي بأن إصدار قرار في إخلاء عقار مستغل في نشاط تجاري يستوجب استصدار حكم قضائي طبقاً لأحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المتعلق بالأكرية التجارية.

وحيث دفعت نائبة الجهة المدعى عليها بأنه لا يمكن تنفيذ قرار الهدم دون إخلاء العقار وأنه لا يمكن مجابهة منوبتها بأحكام القانون المنظم للأكرية التجارية طالما أنّ البلدية ليست طرفاً في العلاقة الكرائية القائمة بين مالكي العقار والمدعي.

وحيث نصّ الفصل 266 من مجلة الجماعات المحليّة على أنّه: "يتولّى رئيس البلدية اتخاذ الترتيب الخاصة بالجولان وحفظ الصحة والسلامة والراحة وجمالية المدينة والمحافظة على البيئة داخل كامل المنطقّة البلدية بما تشمله من ملك عمومي للدولة. (...)"

وحيث أضاف الفصل 267 من نفس المجلة أنّه: "ترمي الترتيب الضبطية إلى تحقيق الراحة والصحة العامة والمحافظة على إطار عيش سليم. وتشمل الإجراءات الضبطية بالخصوص: (...)
- كل ما يتعلّق بزجر مخالفات البناء والانتصاب غير القانوني وحماية العموم من مخاطر حضائر البناء والأشغال العمومية وهدم أو إصلاح البناءات المتداعية للسقوط التي يأذن بها رئيس البلدية بناء على اختبار يعده خبير تعينه المحكمة المختصة".

وحيث يندرج تدخل رئيس البلدية عند اتخاذ قرارات إخلاء وهدم البناءات المتداعية للسقوط ضمن اختصاصات الضبط الإداري الموكولة إليه بموجب التشريع المتعلق بالجماعات المحليّة.

وحيث يعدّ اتخاذ قرارات الإخلاء من صميم اختصاص رئيس البلدية وذلك بغاية حماية شاغلي العقار والعموم من مخاطر تنفيذ قرارات الهدم وهو غير مطالب باستصدار حكم قضائي في الغرض واتجه على هذا الأساس رفض المطعن المائل.

✓ عن المطعن المأخوذ من خرق الشكليات الجوهرية:

حيث يعيب نائب المدعي على القرار المراد إلغاؤه خرق الصيغ الشكلية الجوهرية بمقولة أنّ الجهة المدعى عليها لم تتولّ التنصيص على رأي اللجنة الفنية المختصة المحرر بتاريخ 20 فيفري 2019 والتي

أكدت أنّ العقار سليم ولا ينذر بالانهيار ويستوجب الصيانة الدورية فقط سيما وأنّ أحد أعوان البلدية عضو بهذه اللجنة.

وحيث استقر فقه قضاء هذه المحكمة على أنّ المقصود بالشكليات الجوهرية هي تلك التي يعتبرها القانون كذلك بالتنصيص عليها بصيغة الوجوب أو بثوقيع جزاء البطلان على القرار صراحة عند تخلفها، أو متى كانت مؤثرة بشكل حاسم في مضمون القرار.

وحيث لا تعتبر أطلاعات القرار من بين شكلياته الجوهرية.

وحيث لم تفرض مجلة الجماعات المحلية على رئيس البلدية تنسيقات وجوبية تتم الإشارة إليها صلب أطلاعات القرارات المتعلقة بهدم بنايات المتداعية للسقوط، بما يحول دون اعتبار السهو عن ذكر محضر اللجنة الفنية بصدر القرار من الإخلالات الجوهرية التي تعيب شرعيته، خاصة وأنّ الجهة المدعى عليها قد أسست القرار المطعون فيه على منطوق الحكم الابتدائي عدد 1/16720 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010، الأمر الذي يكون مغه المطعن المائل حريا بالرفض.

✓ عن المطعن المأخوذ من خرق إجراءات الاستدعاء والسماع والتنبيه:

حيث يعيب نائب العارض على القرار المراد إلغاؤه خرق الإجراءات بمقولة أنّ الجهة المدعى عليها لم تتول استدعاء المدعى أو سماعه أو التنبيه عليه والحال أنه يشغل العقار منذ أربعين عاما تقريبا. كما أنّ إصدار القرار المطعون فيه يقتضي الحصول بصورة مسبقة على رخصة في هدم العقار طبقا لأحكام الفصل 258 من مجلة الجماعات المحلية ودفع غرامة حرمان طبقا لأحكام الفصلين 9 و19 من القانون المتعلق بالأكرية التجارية.

وحيث دفعت نائبة الإدارة بأنّ المدعى ليس مالكا للعقار وبالتالي فإنه لا مجال للتمسك بخرق الإجراءات المتعلقة بالاستدعاء والسماع والتنبيه. كما أنّه لا مجال للتمسك بخرق أحكام القانون المتعلق بالأكرية التجارية باعتبار أنّ البلدية ليست طرفا في العلاقة الكرائية القائمة بين مالكي العقار والمدعى.

وحيث نصّ الفصل 267 من مجلة الجماعات المحلية على أنّه: "ترمي الترتيب الضبطية إلى تحقيق الراحة والصحة العامة والمحافظة على إطار عيش سليم. وتشمل الإجراءات الضبطية بالخصوص :
(...)"

- كل ما يتعلّق بزجر مخالفات البناء والانتصاب غير القانوني وحماية العموم من مخاطر حضائر البناء والأشغال العمومية وهدم أو إصلاح البناءات المتداعية للسقوط التي يأذن بها رئيس البلدية بناء على اختبار يعده خبير تعيينه المحكمة المختصة".

وحيث تمثّل القرارات المتعلقة بهدم البناءات المتداعية للسقوط صنفا خاصا من قرارات الهدم التي تتخذها الجماعة المحلية والتي تختلف اختلافا جوهريا عن القرارات المتعلقة بهدم البناءات المقامة دون رخصة أو قرارات الترخيص في هدم العقارات لإعادة بنائها، وذلك لما تمثله هذه البناءات من خطورة على الأرواح البشرية، وما يستتجبه ذلك من سرعة في اتخاذ القرار بمجرد التحقق فنيا من تداعيتها للسقوط وعدم قابليتها للإصلاح وذلك بصرف النظر عن العلاقات التي تربط المستغلين للعقار بمالكه.

وحيث وخلافا للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع العمراني، فإنّ الإدارة، غير ملزمة في مجال البناءات المتداعية للسقوط، باستدعاء شاغلي العقار أو سماعهم أو التنبيه عليهم أو عرض الأمر على أنظار اللجنة الفنية لرخص الهدم، إذ يكفي لإصدار قرار الهدم التحقق من عدم قابلية البناية للصدود وذلك بواسطة اختبار فني مأذون به طبقا للصيغ المنصوص عليها بالفصل 267 من مجلة الجماعات المحلية.

وحيث وبصرف النظر عن مبادرة مالكي العقار بطلب استصدار قرار في هدمه، فإنّ الضمانة الإجرائية الوحيدة المكفولة للمالكي العقار المشكوك في تداعيه للسقوط ولشاغليه هي لجوء الإدارة إلى القضاء لطلب تكليف خبير مختص يتولى معاينة العقار وإعداد تقرير فني حول الحالة الحقيقية للبناية.

وحيث يتجّه، في هدي ما تقدّم، رفض المطعن المائل.

✓ عن المطعن المأخوذ من خرق القانون وعدم صحّة الوقائع:

حيث تمسك نائب المدّعي بخرق الإدارة المدعى عليها لأحكام الفصل 267 من مجلة الجماعات المحلية بمقولة أنّ تقرير الاختبار المنجز بتاريخ 8 فيفري 2005 قديم وأنّ حالة العقار تغيرت كما يتعين على الإدارة تحيين الاختبار، خاصة وأنّ تقرير اللجنة الفنية المؤرخ في 20 فيفري 2019، والتي تضم من بين أعضائها ممثلا عن البلدية، أكّدت أنّ العقار سليم ولا ينذر بالانهيار ويستوجب فقط الصيانة الدورية.

وحيث دفعت نائبة الجهة المدعى عليها بأنّ الإدارة احترمت منطوق الحكم الابتدائي الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010 باعتباره ينص على إلغاء قرار رئيس بلدية المتضمن رفض

إصدار قرار هدم في خصوص العقار الكائن لتداعيه للسقوط. وأضيفت أنّ بلدية لم تتول إجراء المعاينة الفنية حتى تتمّ مجابقتها بنقض ما تم من جهتها، ذلك أنه لمن تضمن تقرير اللجنة الفنية إمضاء أحد أعوان البلدية، فإنه لم ينصّ على هوية اللجنة أو اختصاصها أو الجهة التي تولت تكليفها بإجراء المعاينة. كما أنه لا يمكن في جميع الأحوال للمعاينة المتمسك بها من قبل المدعي أن تدحض تقرير الخبير المختص.

وحيث دفع نائب مالكي العقار بأنّ القرار المطعون فيه قد تأسس على مجموعة من الأعمال الفنيّة التي أكّدت على أنّ بقاء العقار يمثل خطراً على المستعملين والمارة. وأضاف أنّ أعمال الصيانة المتأكدة التي أوصلت بها اللجنة الفنية بتاريخ 23 ماي 2007 لم تنجز وهو ما عكّر وضعية العقار. كما أنّ المعاينة المجرّاة بتاريخ 20 فيفري 2019 غير مأذون بها من أية جهة مختصة وتتسم بالمحاباة.

وحيث تعلق النزاع المعروض على أنظار هذه المحكمة بقرار إداري صادر عن بلدية ومنفصل عن القرار المطعون فيه في القضية عدد 1/16720 واتجه قبول النظر فيه وتفحص شرعيته من الجهتين الشكلية والموضوعيّة وذلك في تاريخ إصداره.

وحيث أسست الجهة المدعي عليها قرارها المطعون فيه على حكم الإلغاء عدد 1/16720 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010، والذي استند بدوره على تقرير اختبار مأذون به من قبل المحكمة الابتدائية بتاريخ 8 فيفري 2005.

وحيث تولت بلدية إصدار قرار هدم للعقار تحت عدد عدد 1099 بتاريخ 22 ماي 2019، أي بعد تسع سنوات من صدور الحكم الابتدائي الإداري وأربعة عشر سنة من إنجاز تقرير الاختبار المشار إليه أعلاه.

وحيث أنّ الفترة الزمنية الفاصلة بين تاريخ إجراء الاختبار وتاريخ إصدار قرار الهدم تعدّ طويلة نسبياً وكافية لإدخال تغييرات أو إصلاحات على العقار بما يساهم في حمايته من خطر الانهيار.

وحيث أنّ طبيعة النزاع وارتباطه بحقوق أساسية يقتضي الاستئناس باختبار جديد مأذون به من القضاء على معنى الفصل 267 من مجلة الجماعات المحليّة، ولا يمكن للبلدية التفصّي من هذا الواجب بتعلة عدم سقوط الاختبار المنجز سنة 2005، خاصة في ظلّ المعطيات الجديدة التي تضمنتها محضر اللجنة الفنية المحرر في 20 فيفري 2019 والذي يؤكّد غياب الخطر الذي يبرر إزالة البناية.

وحيث أدلى المدعي لتأييد دعواه بمحضر معاينة فنية تضمن إضفاء ممثل عن بلدية وممثل عن مصالح وزارة التجهيز وممثل عن مصالح الحماية المدنية، وقد نصّ على أنه: "تمت معاينة العقار الكائن والمتكون من مستودع لكهرباء السيارات ومحل لبيع لوازم كهرباء السيارات بمساحة تقدّر بـ 115 متر مربع، لا تظهر عليه علامات للتصدّع أو ما ينذر بالانهيار والهيكل سليم، كما يوجد فضاء خلفي لا يشكل خطراً بمساحة 95 متر مربع".

وحيث وبصرف النظر عما دفع به خصوم المدعي من بطلان محضر المعاينة لصدوره عن الإرادة المنفردة لمحريه وعدم علم الإدارة به، فإنّه يتجه التذكير بأنّ الإدارة مسؤولة بصورة كاملة عن أختامها، وأنّه طالما تضمن محضر المعاينة ختم البلدية، فإنه لا مفرّ من الاستئناس به واعتماده كوثيقة رسمية لا يمكن الطعن فيها أو التشكيك في صحة محتواها إلاّ بدعوى الزور.

وحيث تولت المحكمة أثناء التحقيق في القضية وفي إطار ما أسنده لها القانون من سلطة استقصائية، تكليف ثلاثة خبراء مختصين في مجال الهندسة المعمارية والبناء والحرسنة والهيكل الحاملة للوقوف على الحالة الحقيقية للعقار وإبداء الرأي الفني الدقيق بخصوص مختلف أجزائها والتأكد من مدى سلامة الهيكل والأسقف الخرسانية والأسقف المغطاة بطبقات الزنك والإسمنت الليفي، كالتثبت من حالة الأعمدة الحديدية والأخشاب الحاملة والجدران وقدرتها على البقاء من عدمه.

وحيث تضمن تقرير الاختبار أنّ البناية بمختلف أجزائها قد شيدت بطريقة تقليدية وأنّ طريقة بنائها لا ترتقي إلى المواصفات الفنية المعتمدة في مجال البناء، إلاّ أنّها بقيت ثابتة على الشاكلة التي بنيت عليها وهي قابلة للبقاء على هذه الشاكلة لمدة طويلة شريطة عدم إدخال أية تغييرات عليها لا بالزيادة ولا بالنقصان مع القيام ببعض الإصلاحات الضرورية والحرص على الصيانة الدورية. كما خلص التقرير إلى أنّ الجدران الخارجية للبناية لا تمثّل خطراً على المستعملين والأجوار وأنّه لا وجود لعلامات تدلّ على تأثر الهيكل أو ارتخاء في الأسس.

وحيث انتهى الخبراء إلى أنّ البناية على شاكلتها الحالية لا تستدعي الهدم ولا تعتبر من البنائيات الآيلة للسقوط.

وحيث تولت بلدية قابس إصدار القرار المطعون فيه دون التحري فيما آلت إليه حالة العقار مقارنة بتاريخ صدور الحكم الابتدائي عدد 1/16720 سنة 2010 وتاريخ إجراء الاختبار الأول سنة 2005،

والحال أنّ الغاية من إلزام الإدارة بإصدار قرارات هدم للبنىات المتداعية للسقوط هي إزالة الخطر المحدق بالأرواح البشرية والممتلكات العامة والخاصة وذلك متى ثبتت عدم قابلية البناية للإصلاح والترميم، استناداً إلى أعمال أهل الخبرة المأذون لهم من قبل القضاء.

وحيث أكّدت المعاينة الفنية المجرأة بتاريخ 20 فيفري 2019 من قبل ممثلين عن جميع الهيئات المتداخلة جهويًا في معاينة البنايات المتداعية للسقوط، وكذلك تقرير الخبراء الثلاثة المأذون لهم من قبل هذه المحكمة بمعاينة حالة العقار، أنّ البناية على حالتها متماسكة ولا تنذر بالانهيار.

وحيث تبين، تبعاً لما سبق، أنّ الحالة المادية للعقار قد تغيّرت مقارنة بوضعيته عند إصدار الحكم الابتدائي عدد 1/16720 بتاريخ 8 جوان 2010، وأنّ العيوب الظاهرة لمختلف أجزاء البناية لا تؤثر على تماسك أركانها وتستوجب فقط التدخل للصيانة والترميم وتغيير بعض العوارض الخشبية وحماية الأسطح بالمادة العازلة.

وحيث يكون القرار المطعون فيه والحالة ما سبق غير قائم على أساس واقعي سليم، واتجه لذلك قبول المطعن المائل.

✓ عن المطعن المأخوذ من الانحراف بالسلطة:

حيث تمسك نائب المدعي بأنّ الغاية الحقيقية من إصدار القرار المطعون فيه هي حرمان العارض والمتداخل من ملكهما التجاري وذلك بعد أن فشل مالك العقار في إخراجهما من العقار، خاصة وأنّ بلدية قابس تغافلت عن تقرير اللجنة الفنية المخرّر في 20 فيفري 2019 ولم تتول اللجوء إلى القضاء لتكليف خبير مختص للوقوف على الحالة الحقيقية للعقار.

وحيث دفعت الجهة المدعى عليها بأنّ إصدار القرار المطعون فيه كان تنفيذاً للحكم القضائي عدد 1/16720 الصادر عن المحكمة الإدارية بتاريخ 8 جوان 2010. كما دفعت نائبة الإدارة بأنّ مزاعم العارض بخصوص سعي منوبتها إلى حرمانه من ملكه التجاري لا أساس لها من الصحة، خاصة وأنّها انتظرت صدور حكم قضائي في الغرض رغم تقدم المالكين بمطلب هدم للعقار منذ ما يقارب 15 سنة. وأضافت أنّ اتخاذ القرار المطعون فيه لا يؤول إلى حرمان المدعي من أصله التجاري على اعتبار أن الغرامة لا تسقط بهدم العقار وأنّ المتسوّغ يتمتع بحق الأولوية في الكراء متى تمّ تجديد بناء العقار.

وحيث يتمثل عيب الانحراف بالسلطة في مبادرة السلطة الإدارية قصدياً باستخدام السلطات الراجعة لها قانوناً في سبيل خدمة هدف غريب عن الهدف الذي من أجله وقع منحها تلك السلطة، ويتمثل في مجموعة مؤشرات كالوقائع والأعمال القانونية والقرارات المترابطة منطقاً والمتواترة زمنياً والتي من شأنها الدلالة على الانحراف.

وحيث ترمي مراقبة القاضي الإداري لعيب الانحراف بالسلطة إلى فحص مدى شرعية الهدف الذي لأجله صدر القرار الإداري.

وحيث يتبين بالرجوع إلى أوراق الملف، وبصرف النظر عن غاية مالكي البناية، أنّ الإدارة اتخذت القرار المطعون فيه بالاستناد إلى حكم قضائي صادر عن المحكمة الإدارية يقضي بإلغاء قرار رئيس بلدية برفض إصدار قرار هدم للعقار موضوع النزاع.

وحيث لم يفلح المدعي في إثبات سوء نية الإدارة أو استعمالها لصلاحياتها لخدمة أغراض غير المصلحة العامة، الأمر الذي يتجه معه التصريح برفض هذا المطعن.

✓ بخصوص أجره المحاماة:

حيث طلب نائب المدعي إلزام بلدية قايس بأداء مبلغ ألفي دينار (2.000,000د) لقاء أتعاب تقاض وكلفة محاماة.

وحيث ولئن كان هذا الطلب وجيهاً من حيث المبدأ، إلا أنه اتسم بالشطط، الأمر الذي يتعين معه تعديله والحطّ منه إلى ما قدره خمسمائة وخمسون ديناراً (550,000د).

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائياً:

أولاً: بقبول الدعوى شكلاً وأصلاً وإلغاء القرار المطعون فيه.

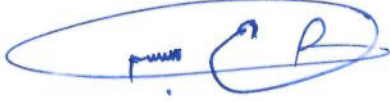
ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على الجهة المدعى عليها، كإلزامها بأداء مبلغ خمسمائة وخمسون ديناراً (550,000د) بعنوان أتعاب محاماة.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية بقابس برئاسة السيد حسام الدين التريكي وعضوية المستشارين السيد أسامة رسيل والسيدة ياسمين فرج الله.

وتلي علنا بجلسة يوم 16 جويلية 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيدة أسماء اليحياوي.

المستشار المقرر



حاتم عباس

رئيس الدائرة



حسام الدين التريكي

