

الحمد لله،



الجمهورية التونسية
السلطة القضائية
المحكمة الإدارية

الدائرة الابتدائية بقابس

القضية عدد: 09100341

تاريخ الحكم: 30 نوفمبر 2020

حكم ابتدائي

باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية بقابس الحكم التالي بين:

المدعى: أصالة عن نفسه ونيابة عن ورثة الحاج وهم)
و بموجب توكيل، مقره ، - ،

من جهة،

والمدعى عليها: بلدية في شخص ممثلها القانوني، مقره بمكاتبه ،
والمتداخلان: - ، نائبه الأستاذ ، مقره بمكتبه الكائن ،

المعهد الوطني في شخص ممثله القانوني، مقره بمكاتبه ،

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على عريضة الدعوى المقدمة من المدعي المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة الدائرة الابتدائية للمحكمة الإدارية تحت عدد 09100341 بتاريخ 16 ديسمبر 2019 والرامية إلى الطعن بالإلغاء في قرار رئيس بلدية عدد 6 بتاريخ 15 نوفمبر 2019 والمتضمن هدم عدد 2 محلات تجارية كائنة بنهج على حساب مالكتها . وتمسك المدعى بأن والده تسوغ المحل موضوع النزاع، وهو حاليا في تصرف الورثة، ويحتوي على سلع صوفية وملابس ومنتجات تقليدية. وأضاف أن المتداخل الأول ادعى شراء المحل دون علم مستغليه.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نائب المتداخل الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 8 جانفي 2020 والمتضمن أن ملكية العقار موضوع النزاع انجرت لمنوبه بموجب الحكم الاستئنائي في القسمة عدد 13664 بتاريخ 16 فيفري 2018 الصادر عن محكمة الاستئناف ، وأن العقار عبارة عن محلين الأول مستغل من قبل ورثة المدعو والثاني من قبل ورثة المدعو . وأضاف أن البناء قديم ومتهالك وينذر بالانهيار في أية لحظة مثلما يتبين من محضر المعاينة المحرر بتاريخ 13 سبتمبر 2019 حيث تمت معاينة تساقط الليقة عن واجهة المحلين وتساقط أجزاء من الأسقف. وأضاف أن منوبه مسؤول عن حفظ العقار وسلامة مستغليه، لذلك تقدم بمطلب إلى بلدية قصد اتخاذ قرار هدم في شأنه. كما دفع بأن قرار الهدم صدر من قبل السلطة المختصة في مجال الضبط الإداري، وأن قرار الهدم كان مؤسسا على المعاينة الفنية لأعوان البلدية. وطلب بصورة احتياطية إجراء معاينة ميدانية أو تكليف خبير للوقوف على الحالة الحقيقية للعقار.

وبعد الاطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 18 فيفري 2020 والمتضمن أن تقرير الاختبار نص على ضرورة هدم العقار دون ترميمه والحال أن محضر المعاينة المحررة من قبل اللجنة الفنية البلدية نص فقط على إصلاح السقف وليس هدم المحل. وأضاف أن قرار الهدم كان قرارا ارتجاليا ونتاجا عن اجتهاد خاطئ. ودفع بأن العقار جزء من معلم تاريخي، وأن الأضرار التي لحقت السقف كانت بفعل فاعل باعتبار أن الأضرار اقتصر على المحلين اللذين يدعي المتداخل ملكيتهما، في حين أن سقف المحل الملاصق له من جهة الشرق غير مشمول بقرار الهدم. وأضاف أن تقرير الاختبار أشار إلى وجود رطوبة في جدران المحل والحال أن الجدار الغربي مشترك مع محل المتداخل. وأكد أن وصف حالة المحل بالخطيرة على المستعملين والمارة مبالغ فيه، خاصة وأنه سبق إجراء معاينة للمحل من قبل المحكمة والطواف بجميع أركانه واعتلاء سطحه دون خطر أو ضرر.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نائب المتداخل عبد الناصر ونان الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 8 ماي 2020 والمتضمن تمسكه بتقريره السابق، وأضاف أن نتيجة الاختبار تؤكد صواب قرار الإدارة خاصة وأن العقار موضوع النزاع غير قابل للصيانة والإصلاح وأنه يمثل خطرا على المستعملين والأجوار والمارة، كما يتوجب تطويقه بعلامات تنبه إلى وجود الخطر والإسراع بإخلائه وهدمه. وأضاف أن العقار لا يعد معلما تاريخيا. بدليل عدم مبادرة الإدارة بإصلاحه وترميمه، وأن ما تمسك به المدعي في هذا الخصوص يهدف بالأساس إلى إطالة أمد النزاع بغية الحصول على التعويض المادي. وطلب صرف القضية إلى طور المرافعة نظرا لما تمثله الحالة المادية للعقار من خطورة.

وبعد الاطلاع على تقرير المدير العام للمعهد الوطني الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 26 جوان 2020 والمتضمّن أنّ المحلات موضوع قرار الهدم والكائنة ملاصقة ومرتبطة من جهة السقف بمعلم أثري يعد نموذجاً نادراً للمساكن التقليدية التي تعود إلى نهاية القرن التاسع عشر ميلادي، وقد استغل خلال القرن العشرين كمدرسة قرآنية تابعة للفرع الزيتوني. وأضاف أنّه بالنظر إلى أصالة تخطيطه، فإنّ أيّ مساس بالسقف المجاورة للمعلم قد يهدد كيانه.

وبعد الاطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 20 جويلية 2020 والمتضمّن تمسكه بما جاء بعريضة الدعوى وتقريره اللاحق، وأضاف أنّه ينكر ما جاء في رد نائب المتداخل الأول من تأويلات مجانية للصواب والتي سعى من ورائها إلى إطالة أمد النزاع وحرمان مستغلي المحل من حقوقهم. وأكد أنه يوافق على ملاحظات المعهد الوطني بخصوص اعتبار العقار موضوع النزاع جزءاً من معلم تاريخي يعود إلى القرن التاسع عشر.

وبعد الاطلاع على تقرير الأستاذ نائب المتداخل الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 9 أكتوبر 2020 والمتضمّن تمسكه بما جاء في تقاريره السابقة، وأضاف أنّ جواب المدير العام للمعهد الوطني يفتقد إلى مقومات العمل العلمي، وتمّ تقديمه على وجه المحاباة ضرورة أنّ العقار غير مصنّف ضمن المعالم التاريخية على معنى مجلة المحافظة على التراث. ودفع بأنّ وزارة الثقافة لم تتدخل في السابق لصيانة العقار في حين أنّ حالته المادية خطيرة على المستعملين والمارة.

وبعد الاطلاع على تقرير المدعي الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 16 أكتوبر 2020 والمتضمّن تمسكه بما جاء بعريضة الدعوى وتقريره اللاحق، وطلب استبعاد نتيجة الاختيار بالاستناد إلى أنّها تناقض محتوى المعاينة المجرّاة من قبل خبراء البلدية والتي أكدت على إصلاح العقار وليس هدمه. كما تمسك بأنّ تقرير الاختبار لم يكن دقيقاً في خصوص حالة الأسس ولم يبين درجة الخطورة التي يمثلها العقار على حاله، كما أنّ الاختبار لم يتعرض إلى الصبغة التاريخية للعقار والتي تستوجب بصورة مسبقة إدخال المعهد الوطني، وقد أكّد هذا الأخير أن المساس بسقف الدكان يهدد كيان المعلم الملاصق برمته.

وبعد الاطلاع على تقرير ممثل المعهد الوطني (فرع) الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 2 نوفمبر 2020 والمتضمّن أنّه تمت معاينة العقار موضوع النزاع خلال شهر فيفري 2020 من قبل مصالح المعهد الوطني في القضيتين عدد 09100352 و09100341، كما تولت إجراء معاينة ثانية بتاريخ 18 سبتمبر 2020، وقد تبين أنّ الحالة الانشائية للمحلين جيّدة

ولا تستوجب الإزالة باعتبار أنّ الجدران الحاملة متماسكة ولا توجد بها شقوق هيكلية ولا تمثل خطراً على المارة. وأضاف أنّ الأضرار التي أصابت الأسقف الخشبية تتطلب تدخلاً موضعياً بغاية ترميمها قبل موسم الأمطار.

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 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 مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 20 أكتوبر 2020، وبما تلا المستشار المقرر السيد حاتم عباس ملخصاً من تقريره الكتابي، وحضر المدعي وتمسك بعدم شرعية قرار الهدم، كما طلب استبعاد تقرير الاختبار المنجز في إطار القضية الماثلة بالاستناد إلى أنّه يتعارض مع المعاينة المجرأة من البلدية نفسها، فضلاً على أنّه لم يثبت من سلامة الأسس واكتفى بالوضعية الظاهرة للمحل. كما ينعي على القرار عدم تشريك المعهد الوطني قبل إصداره ضرورة أنّ المحل متصل بمعلم أثري. ولم يحضر من يمثل المدعى عليها وبلغها الاستدعاء. وحضر السيد عن المعهد الوطني وتمسك بأنّ العقار يمثل معلماً أثرياً وكان يتعين استشارة المعهد الوطني مثلما تفرضه التراتيب العمرانية لبلدية ، وأضاف أنّ عدم تصنيف المحل كمعلم أثري لا يحول دون وجوبية استشارة المعهد الوطني . ولم يحضر نائب المتدخل وبلغه الاستدعاء.

قررت المحكمة حجز القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 30 نوفمبر 2020.

وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

حيث تهدف الدعوى الماثلة إلى إلغاء قرار رئيس بلدية عدد 2019/6 بتاريخ 15 نوفمبر 2019 والمتضمن هدم عدد 2 محلات تجارية كائنة بنهج على حساب مالكتها

من جهة الشكل:

حيث قدمت الدعوى في ميغادها القانوني، ممن له الصفة والمصلحة واستوفت جميع مقوماتها الشكلية والإجرائية الجوهرية، وأتجه لذلك قبولها من هذه الجهة.

من جهة الأصل:

✓ عن المطعن المأخوذ من عدم إعلام العارض بانتقال ملكية العقار موضوع النزاع إلى المتداخل:

حيث تمسك المدعي صلب غريضة الدعوى بأنه لم يتم إعلامه ومن معه من ورثة الحاج بانتقال ملكية العقار إلى المتداخل المطالب بتنفيذ قرار الهدم.

وحيث دفع نائب المتداخل بأن ملكية العقار موضوع النزاع انتقلت إلى منوبه بموجب الحكم الاستثنائي في القسمة عدد 13664 الصادر عن محكمة الاستئناف بتاريخ 16 فيفري 2018.

وحيث تتسم قرارات الهدم بالصبغة العينية وتستمد شرعيتها من انطباقها على العقار المعني بصرف النظر عن هوية مالكة.

وحيث تندرج قرارات رئيس البلدية في مجال هدم النيات المتداعية للسقوط في إطار ممارسته لصلاحيات الضبط الإداري الرامية إلى درء خطر محقق يتمثل في حماية الأفراد من تبعات انهيار المباني المهتدة بالسقوط وبالتالي فإنّ التغيرات التي تطرأ على هوية مالك العقار وعلاقة المالك بالمكترى أو بمالك الأصل التجاري لا تأثير لها على شرعية القرار المتخذ.

وحيث يتجه تبعاً لذلك رفض المطعن المائل.

✓ عن المطعن المأخوذ من خرق القانون والمطعن المأخوذ من عدم صحة الوقائع لوحدة القول فيهما:

حيث تمسك المدعي بخرق الإدارة المدعى عليها لأحكام القانون بالاستناد إلى أن القرار المطعون قد صدر دون استشارة المعهد الوطني والحال أن العقار موضوع النزاع يعد جزءاً من معلم تاريخي، كما أنه قابل للترميم والإصلاح مثلما جاء ببطاقة المعاينة الصادرة عن البلدية.

وحيث دفع نائب المتداخل الأول بأن العقار موضوع النزاع لا يُعدّ معلماً تاريخياً وهو غير مشمول بأي صنف من أصناف الحماية القانونية على معنى التشريع المتعلق بحماية التراث.

وحيث نصّ الفصل 267 من مجلة الجماعات المحلية على أنه: "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 يغده خبير تعينه المحكمة المختصة".

وحيث نصّ الفصل 26 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية على أنه: "تتم حماية المعالم التاريخية كما جاء التعريف بها بالفصل 4 من هذه المجلة بقرار يتخذه الوزير المكلف بالتراث بمبادرة منه أو بطلب صادر عن أي شخص له مصلحة في ذلك بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للتراث. ويمكن أن يشمل قرار الحماية الأراضي المبنية أو غير المبنية الراجعة إلى الملك الخاص أو إلى الأملاك العامة المجاورة للمعالم التاريخية والتي تعد حمايتها ضرورية لحماية هذه الأخيرة والحفاظ عليها".

وحيث نصّ الفصل 28 من نفس المجلة على أنه: "لا يمكن القيام بأية أشغال تهدف إلى ترميم العقارات المحمية أو إصلاحها أو تغييرها أو إجراء بعض الإضافات فيها أو إعادة البناء فيها بدون الحصول على الترخيص المسبق من قبل الوزير المكلف بالتراث. كما يمنع هدم العقارات المحمية كلياً أو جزئياً ومنع اقتطاع أجزاء منها. ويتعين على السلط ذات النظر إعلام الوزير المكلف بالتراث إذا كان المبنى المحمي في حالة تداع تهدد بالسقوط (...)"

وحيث تضمن تقرير المدير العام للمعهد الوطني الوارد على كتابة الدائرة بتاريخ 26 جوان 2020 أن المحلات موضوع قرار الهدم ملاصقة ومرتبطة من جهة السقف بمعلم أثري يعد نموذجاً نادراً

للمساكن التقليدية التي تعود إلى نهاية القرن التاسع عشر ميلادي، وقد استغل خلال القرن العشرين كمدرسة قرآنية تابعة للفرع الزيتوني.

وحيث لم يثبت لهذه المحكمة أنّ العقار موضوع النزاع يندرج ضمن صنف العقارات المحميّة على معنى الفصل 28 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية، وبالتالي فإنّ إعلام الوزير المكلف بالتراث غير مستوجب.

وحيث أنّ مجاورة العقار لمعلم تاريخي أو الالتصاق به لا يؤدي إلى منح ذلك العقار حصانة أو حماية خاصة، ولا يكسبه صفة المعلم التاريخي ولا يستدعي إقحام الجهة المكلفة بالتراث عند إصدار قرار في هدمه، وإتّما يحتم اتخاذ الاحتياطات الضرورية عند تنفيذ قرار الهدم لا غير.

وحيث، ومن باب التريّد، فقد تولت المحكمة إدخال الجهة المكلفة بالتراث منذ 21 فيفري 2020 إلا أنّها لم تحرك ساكنا واكتفت بالدفع بأن العقار مرتبط من جهة السقف بمعلم تاريخي.

وحيث أنّ الاستناد إلى التراتيب العمرانية الملحقة بمثال التهيئة لبلدية والمتضمّنة أنّ جميع أعمال التحويل والتوسعة وإعادة التهيئة بالنسبة إلى المباني المتواجدة بالمدينة العتيقة بجارة والمنزل والتي تكتسي طابعا تاريخيا، تستوجب موافقة السلط المكلفة بالتراث طبقا للفصول 42 إلى 49 من مجلة التراث، لا يستقيم في وضعيّة الحال، باعتبار أنّ مجال القرار موضوع الطعن هو الضبط الإداري وليس المادة العمرانية.

وحيث يندرج تدخّل رئيس البلدية في مجال هدم البناءات المتداعية للسقوط ضمن الصلاحيّات الموكولة له في مادة الضبط الإداري والرامية إلى الحفاظ على النظام العام ودرء الأخطار المحدقة بالأرواح والممتلكات العامة والخاصة مثلما اقتضته أحكام الفصل 267 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المتعلق بمجلة الجماعات المحلية.

وحيث تولت المحكمة أثناء التحقيق في القضية وفي إطار ما أسنده لها القانون من سلطة استقصائية، تكليف ثلاثة خبراء مختصين في مجال البناء والخرسانة والهياكل الحاملة للوقوف على الحالة الحقيقية للعقار وإبداء الرأي الفني الدقيق بخصوص مختلف أجزائه والتأكد من مدى سلامة الجدران الحاملة والسقف ومدى قابليته للإصلاح والترميم من عدمه.

وحيث تضمن تقرير الاختبار أنّ البناء يمثل خطرا على مستغليه والأجوار والمارة وهو غير قابل للصيانة والاصلاح. كما أكد الخبراء أنّ الحالة المادية للبنية سيئة ولا تستوجب القيام باختبارات وتحاليل فنيّة، كما أنّ المحل غير قابل للترميم نظرا لهشاشة البناء وكثافة الرطوبة ووجود عوارض متكسّرة ومقوّسة وثقب كبير في الجزء الأوسط من السقف. كما أكد الخبراء على ضرورة إخلاء المحل والإسراع بهدمه، وأوصوا باتخاذ إجراءات تحفظية تتمثل في تطويق محيط العقار بعلامات السلامة المرورية قصد تنبيه المارة ومنع اقترابهم منه.

وحيث لا يمكن الاطمئنان إلى مراسلة المعهد الوطني للتراث الواردة على كتابة الدائرة في 2 نوفمبر 2020 والتي تضمنت أنّ مصالحه عاينت عقار النزاع في مناسبتين وقد تبين أنّ الحالة الانشائية للمحلين جيدة ولا تستوجب الإزالة باعتبار أنّ الجدران الحاملة متماسكة ولا توجد بها شقوق هيكلية وأنّ الأضرار التي أصابت الأسقف الخشبية تتطلب فقط تدخّلا موضعيا بغاية ترميمها قبل موسم الأمطار، ضرورة أنّه لم يتمّ الإدلاء بمحضري المعاينة، كما أنّ عبارات المراسلة وزدت عمارة وتفتقد إلى ما يؤيّدتها من معطيات فنيّة، فضلا عن أنّ الاختبار المأذون به من قبل هذه المحكمة والصور المصاحبة له تدحض بصورة جوهريّة ما جاء صلبها.

وحيث أنّ تدخّل رئيس البلدية لإصدار قرار الهدم المطعون فيه حتمته الضرورة نظر لما تتسم به حالة العقار موضوع النزاع من خطورة وتردّي مثلما خلص إلى ذلك تقرير الاختبار.

وحيث يكون القرار المطعون فيه والحالة ما سبق قائما على أساس واقعي وقانوني سليم، واتّجه لذلك رفض المطعن المائل.

ولهذه الأسباب،

قضت المحكمة ابتدائيًا:

أولاً: يقبل الدعوى شكلا ورفضها أصلا.

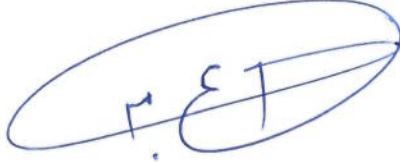
ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المدعي.

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 خولة بلقروي.

وتلي علنا بجلسة يوم 30 نوفمبر 2020 بحضور كاتبة الجلسة السيدة عائشة خيرى.

المستشار المقرر



حاتم عباس

رئيس الدائرة



حسام الدين التريكي

