

الحمد لله،



الجمهورية التونسية

مجلس الدولة



المحكمة الإدارية

الرئيس الأول

قرار في مادة توقيف التنفيذ

باسم الشعب التونسي ،

إنّ الرئيس الأول للمحكمة الإدارية ،

القضية عدد : 413455

تاريخ القرار : 10 فيفري 2011

نيابة عن المدعين ورثة

بعد الإطلاع على المطلب المقدم من الأستاذ

المرحوم والمرسم بكتابة المحكمة بتاريخ 23 ديسمبر 2010 تحت عدد

413455 والرّامي إلى الإذن بتأجيل و إيقاف تنفيذ القرار الصادر عن رئيس بلدية تحت عدد

7008 بتاريخ 21 أفريل 2010 والقاضي بالترخيص للمدعو

بنهج تتكوّن من دهليز وطابق سفلي و أربعة طوابق علوية و توابع

السطح.

ويعرض محامي المدّعين أنّه على ملك منوّيه العقار موضوع الرسم عدد 59245 والمتمثّل في محلّ

ونهج

سكناهم الكائن

مكوّن من طابق سفلي وطابق أرضي و سطح به غرفتين مقام على مساحة قدرها 544 مترا

مربعاً، و أنّ المدعو صاحب العقار الملاصق لعقار العارضين الكائن بنهج

والمكوّن من قطعة أرض بيضاء قد ألحق أضرارا بعقارهم عند قيامه بأشغال حفر

لبناء نزل عليها انجر عنها إنزلاق أرضي كبير يمتدّ على طول مسافة الحدّ الفاصل بين العقارين المقدّرة

بـ 25 مترا مع سحب التربة الواقعة تحت محلّ سكني المدعين وتدمير جزء منه بالكامل كما لحقت به

نتيجة لذلك أضرار فادحة بأرضيته.

و يستند محامي العارضين إلى أنّ الأشغال سبب المضرة استندت إلى رخصة بناء كان تحصّل

عليها جار المدّعين عن بلدية تحت عدد 6776 بتاريخ 29 ديسمبر 2007 و كانت مخالفة

للترايب المعمول بها ، ذلك أنّ صاحب الرخصة لم يدل للبلدية المعنية بما يفيد قيامه بالتأمين العشري

لتغطية جميع مخاطر الأشغال التي ينوي القيام بها و تعاقدته مع مكتب مراقبة فنية معتمد من قبل وزارة التجهيز و الإسكان. وبموجب قرارها عدد 742 الصادر بتاريخ 13 أكتوبر 2008 تولت بلدية تونس إيقاف مفعول رخصة البناء عدد 6776 الصادرة عنها بتاريخ 29 ديسمبر 2007 ، غير أن المعني بالأمر تقدّم بمطلب في تجديد الرخصة المذكورة فتحصل على موافقة في ذلك من البلدية المشار إليها. بموجب القرار عدد 7008 بتاريخ 21 أبريل 2010 و هو القرار المنتقد موضوع المطلب الراهن و الذي يعيب عليه محامي المدّعين ما يلي :

— أن قرار الترخيص في البناء لم يستند إلى دراسة ميدانية من قبل البلدية المعنية كما أن الرخصة المذكورة لم تراعى مسافة الارتداد و الارتفاع القانونيّة التي تحرم العارضين من تهوئة عقارهم وتحجب عنهم ضوء الشمس كما أنّها تجعلهم موضع كشف من قبل جارهم.

— أن القرار المطعون فيه والذي تقرّر بموجبه إعادة الترخيص للمدعو في تنفيذ أشغال البناء التي شرع فيها هو قرار اتخذته البلدية المذكورة بالاستناد فقط إلى الاتفاقية المبرمة مع مكتب المراقبة بتاريخ 21 جانفي 2009 دون مطالبة المنتفع بالرخصة المذكورة بما يفيد تأمين تلك الأشغال التأمين العشري بالرغم من أنّها مسألة جوهرية وأساسية .

— أن القرار المنتقد لم يشر إلى المساحة المغطاة المرخص فيها وهو شرط لا يمكن تجاوزه إطلاقاً.

— أن القرار المطعون فيه إستند إلى رخصة بناء سابقة و باطلة من أساسها لصدورها خلافا للقوانين والتراتيب الجاري بها العمل و لم يثبت لاحقاً تجاوز الأسباب التي أدت إلى إيقافها.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ محامي رئيس بلدية

الوارد في 5 جانفي 2010 والمتضمّن طلب رفض المطلب المائل، بالاستناد إلى ما يلي :

1- بخصوص شرط وجود أسباب جدية تبرّر إيقاف التنفيذ المطلوب : إن رخصة البناء المسندة من بلدية للمدعو لا تأثير لها على النزاع القائم بين طرفيه الأصليين ، وأن سحب تلك

الرخصة أو إلغائها أو الرجوع فيها هي إجراءات لا تنفع المدعين و لا ترفع الضرر الحاصل لعقارهم ، باعتبار أنّه ثبت من مؤيدات هذا الملفّ و إقرار الخصوم أنفسهم بأن رفع تلك المضرّة يتحقّق بإقامة جدار ساند على كامل الحدّ الفاصل بين عقارهم وعقار جارهم. وطالما أن إيقاف تنفيذ قرار الترخيص بالبناء المذكور ليس من شأنه أن يوقف تفاقم الضرر الحاصل لعقار المدّعين أو أن يرفع المضرّة عنهم فإنّه لا وجود لسبب جدّي في ظاهره يبرّر الاستجابة لمطلبهم.

2- بخصوص توقّع حصول نتائج يصعب تداركها : إنّ هذا الشرط غير متوفّر ولم يثب العارضون أنّ مواصلة جارهم لأشغال تشييد عمارته على الأرض المجاورة لعقارهم من شأنها أن تتسبّب في نتائج يصعب تداركها وأنّه على العكس فإنّ إسراع صاحب الرخصة في بناء أسس عمارته ودهليزها وطابقها السفلي من شأنه أن يدعم أرضية عقاري الطرفين ويحدّ من تفاقم الضرر اللاحق بعقار المدعين.

وبعد الإطّلاع على تقرير الأستاذ زهير الكشو محامي المدعو الوارد في 5 جانفي 2010 والمتضمّن بصفة أصليّة طلب رفض المطلب المائل شكلا ، بالاستناد إلى عدم ثبوت نشر قضية أصليّة تستهدف إلغاء القرار المطعون فيه، وكذلك إلى عدم تحرير الطلبات بصفة واضحة من خلال عدم تحديد القرار موضوع المطلب المائل. أما فيما يتعلق بالأصل فطلب رفض المطلب الراهن موضوعا، بالاستناد إلى ما يلي:

— أنّ تجديد رخصة البناء بموجب القرار المنتقد كان بناء على استجابة جار المدّعين لجميع شروط رفع المضرّة اللاحقة بعقار المدّعين ، كما أنّ تلك المضرّة قد تمّ الحكم بالتعويض عنها للمدّعين بمقتضى الحكم المدني عدد 94485 الصادر بتاريخ 14 جويلية 2010.

— أنّ الإدّعاء بعدم ترك مسافة الارتداد في غير طريقه، ضرورة أنّ المنطقة موضوع التّداعي أصبحت من قبيل المناطق متواصلة البناء طبقا لكّرّاس الشروط الصادرة عن بلدية تونس و لا مجال لترك أيّ مسافة ارتداد بين عقار المدّعين وجارهم .

— أنّه سبق للمدّعين أن قاموا بتاريخ 1 سبتمبر 2010 بقضية إستعجاليّة في نفس الطلب لدى المحكمة الابتدائية بتونس تحت عدد 90829 تمّ القضاء فيها لصالح الدّعوى وتمّ نقض الحكم المذكور استئنافيا والقضاء مجدّدا برفض المطلب.

وبعد الإطّلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرّخ في 1 جوان 1972 المتعلّق بالمحكمة الإداريّة كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة له وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرّخ في 3 جانفي 2011 .

وبعد التأمّل صرّح بما يلي:

حيث يهدف المطلب المائل إلى الإذن بتوقيف تنفيذ القرار الصادر عن رئيس بلدية تحبّ عدد 7008 بتاريخ 21 أفريل 2010 والقاضي بالترخيص للمدعو في بناء

تتكوّن من دهليز وطابق سفلي و أربعة طوابق

عمارة تقع بنهج

علوية و توابع السطح.

وحيث اقتضى الفصل 39 من قانون المحكمة الإدارية أنّه : " لا تعطل دعوى تجاوز السلطة تنفيذ المقرر المطعون فيه. غير أنّه يجوز للرئيس الأوّل أن يأذن بتوقيف التنفيذ إلى حين انقضاء آجال القيام بالدعوى الأصليّة أو صدور الحكم فيها، إذا كان طلب ذلك قائما على أسباب جدية في ظاهرها وكان تنفيذ المقرر المذكور من شأنه أن يتسبب للمدعي في نتائج يصعب تداركها."

و حيث لئن لم يثبت تقديم محامي المدعين قضية أصلية قصد إلغاء القرار موضوع طلب توقيف التنفيذ ، فإنّ الفصل 39 المذكور أجاز الإذن بتوقيف التنفيذ إلى حين انقضاء آجال تقديم الدعوى الأصليّة ، مما يكون معه سبق تقديم دعوى في الأصل لا تمثل شرطا ضروريا لقبول مطلب توقيف التنفيذ شكلا طالما أنّ أجل القيام لم ينقض بعد .

و حيث يتضح بالرجوع إلى الوقائع التي آلت إلى انعقاد النزاع بين أطراف الدعوى أنّ البلدية المدعى عليها منحت رخصة في 29 ديسمبر 2007 للمدعو بمنطقة عمرانية مركزية لبناء نزل على مساحة 240 م م بجوار عقار معدّ للسكنى راجع للمدعين ، إلاّ أنّه وعند تنفيذ الأشغال تضرر العقار المذكور أضرارا بليغة بسبب أعمال الحفر التي أدت إلى إنزلاق أرضيته و شقوق في سقفاته وجدرانه و تمّ تقدير التعويضات اللازمة لرفع المضرّة اللاحقة بعقارهم بأحكام استعجالية عدلية ، الأمر الذي حدا بالبلدية إلى اتخاذ قرار في 13 أكتوبر 2008 يقضي بإيقاف مفعول رخصة البناء إلى أن تقدم المدعو بمطلب في 31 مارس 2010 قصد تجديد القرار المذكور، وأصدرت البلدية المطلوبة قرارها موضوع المطلب الراهن في 21 أبريل 2010 و القاضي بالترخيص لهذا الأخير في مواصلة تنفيذ أشغال البناء التي سبق إيقافها .

و حيث يتضح بمراجعة كراس الشروط المتعلق بالمنطقة موضوع التداعي أنّها و لئن نصّت على أنّ المباني الجديدة تشيّد بصفة متلاصقة أو يفصلها حائط مشترك فإنّها أكّدت في المقابل في

فصلها III - 7 على ضرورة احترام مسافة الارتداد التي يجب أن تكون على الأقل مساوية لنصف ارتفاع البناية ، الأمر الذي يجعل عدم احترام هذه المسافة منطويا على مخالفة للتراتب العمرانية.

و حيث و بصرف النظر عن الأضرار التي لا خلاف بين أطراف النزاع في حصولها بعقار المدعين نتيجة تنفيذ الأشغال موضوع النزاع ، فإن مواصلة تنفيذ القرار موضوع المطلب من شأنه أن يلحق بالمدّعين أضرارا يصعب تداركها.

و حيث يتّضح في ضوء ما تقدم، أنّ الأسباب التي استند إليها المدعون لطلب توقيف التنفيذ تبدو في ظاهرها جدية ، كما أنّ التماس في تنفيذ القرار المنتقد من شأنه أن يتسبب لهم في نتائج يصعب تداركها على معنى الفصل 39 من قانون المحكمة الإدارية ، الأمر الذي يتعيّن معه قبول المطلب الراهن.

ولهذه الأسباب،

قرّر:

أوّلا: الإذن بتوقيف تنفيذ القرار الصادر عن رئيس بلدية تحت عدد 7008 بتاريخ 21 أبريل 2010 والقاضي بالترخيص للمدعو في بناء عمارة تقع بنهج تتكوّن من دهليز وطابق سفلي و أربعة طوابق علوية و توابع السطح وذلك إلى حين البتّ في الدّعوى الأصليّة.

ثانيا: توجيه نسخة من هذا القرار إلى الأطراف.

و صدر بمكتبنا في 10 فيفري 2011

الرئيس الأوّل للمحكمة الإداريّة

غازي الجريسي

بمضاء: *غازي الجريسي*