

شهر عقاري

تغيير صفة العقار

—

المبدأ :

- تغيير الصبغة الفلاحية للعقار يمكن أن تتم بصفة صريحة فهو ذلك الذي تعرضت إليه أحكام القانون عدد 87 لسنة 1983.
- تغيير الصبغة الفلاحية للعقار يمكن أن تتم بصفة ضمنية.

حكم ترسيم

عدد 3047 بتاريخ 08 ديسمبر 2004

صادر عن المحكمة العقارية ببنزرت

برئاسة السيد/ الهادي القديري

أصدرت المحكمة العقارية فرع بنزرت لدى انتصابها في مادة الرسوم المجمدة بجلستها العلنية المنعقدة يوم الأربعاء الثامن من شهر ديسمبر سنة ألفين وأربعة برئاسة السيد الهادي القديري وكيل الرئيس وعضوية السيدين/ فريال عزوز ومحمد الهادي مقنين وبمساعدة كاتب الجلسة السيد/ حافظ بوقرة الحكم الآتي نصه:

الإجراءات

حيث قدمت الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال ببنزرت مطالبا يرمى إلى الإذن بترسيم عقد بيع بالرسم العقاري عدد 43844 تونس والإفراد برسم عقاري مستقل وترسيم رفع اليد البنكي .

وحيث قيد المطلب تحت عدد 3047 وبعد إتمام إجراءات إشهاره تم نشره أول مرة بجلسة 2004/10/27 ثم تواصل نشره بعدة جلسات اقتضاها سيرها آخرها جلسة فيها تم حجز القضية لجلسة 2004/11/24 وفيها تم حجز القضية لجلسة 2004/12/08 للمفاوضة والتصريح والحكم بها وبعد المفاوضات القانونية صرح علنا بما يلي :

المستندات

وحيث تعلق المطلب الحالي بالرسم العقاري 43844 تونس المسمى "تالة" الكائن بمنزل بورقيبة والذي مساحته الجمالية 02 هكتار

و74 ار و80 سنتيار وقد استقر على ملك كل من عمر والأمين وذلك على الشياخ بينهما .

وحيث يهدف المطلب إلى الإذن بترسيم المؤيدات التالية بالرسم المذكور :

- عقد بيع خطى معرف بالامضاء عليه في 2002/05/22 و 2002/07/09 ومسجل لدى القباضة المالية بمنزل بورقيبة بتاريخ 2002/08/12 بمقتضاه فوت المالك المرسم عمر بالبيع لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال كامل القطعة عدد (2) 9 من الرسم العقاري عدد 43844 تونس والمسمى " تالة " والكائن بمنزل بورقيبة والتسمى تمسح
1 هـ 73 آر 30 سنتيار .

- كتب مصادقة معرف بالامضاء عليه لدى بلدية منزل بورقيبة في 2003/06/07 بموجبه صادق محرره المدعو الأمين على تخصيص الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال بالقطعة عدد (2) 9 من الرسم العقاري عدد 43844 تونس موضوع عقد البيع المسجل بقباضة منزل بورقيبة في 2002/08/12 .

- كتب خطى في رفع اليد معرف بالامضاء عليه لدى بلدية تونس في 2004/02/23 بموجبه رفعت الشركة التونسية للبنك يدها على الرهن المدرج لدى إدارة الملكية العقارية والمسلسل على جميع المنايات الشائعة من العقار الكائن بمنزل بوقيبة موضوع الرسم العقارى عدد 43844 تونس .

المحكمة

-

حيث تمحورت أسباب التعطيل أساسا في أمر وحيد وهو عدم الإدلاء بما يفيد رفع اليد عن شرط المحافظة على الصبغة الفلاحية للعقار موضوع عقد البيع المطلوب ترسيمه من طرف السلطة المعنية .

وحيث جوابا عن سبب التعطيل المذكور أصدرت هذه المحكمة بتاريخ 2004/11/10 حكما تحضيريا قضى بالتحريم على ممثل الشركة الطالبة حول مدى شمول القطعة موضوع مطلب الترسيم من الرسم العقاري عدد 43844 تونس بمثل التهيئة العمرانية للبلدية المذكورة ونسخة من مثال التهيئة أو بشهادة من بلدية منزل بورقيبة على شمول الرسم العقاري المذكور أو القطعة المطلوب التخصيص بها بمثل التهيئة العمرانية لبلدية منزل بورقيبة ومطالبة بالإدلاء بأمر المصادقة على مثال التهيئة العمرانية للبلدية المذكورة وإن تعذر ذلك فإجراء توجه على العين لمعاينة العقار موضوع مطلب الترسيم والتأكد من محتواه إن كان عقارا فلاحيا أو حيا سكنيا .

وحيث تنفيذا للحكم التحضيري السالف البيان حضر ممثل الشركة الطالبة لدى السيد القاضى المقرر وأكد بأن العقار موضوع المطلب الحالي مشمولاً بمثل التهيئة العمرانية لبلدية منزل وبرقيبة ثم أدلى لتأييد ذلك بالوثائق التالية :

- 1- صورة من قرار صادر عن والى بنزرت تحت عدد 11241/13 بتاريخ 2001/11/21 يتعلق بتنقيح مثال التهيئة العمرانية لبلدية منزل بورقيبة .
- 2- صورة من شهادة فى صبغة أرض صادرة عن المدير الجهوى للتجهيز والإسكان ببنزرت تحت عدد 400 بتاريخ 19 جويلية 2002 تضمنت تنصيحا على كون القطعة موضوع الرسم العقاري عدد

43844 تونس متواجدة داخل حدود مثال التهيئة العمرانية لمدينة منزل بورقيبة المصادق عليه بالقرار عدد 1241-13 المؤرخ فى 21 نوفمبر 2001 وهى مصنفة (U M) وذات كثافة سكانية معتدلة .

3- صورة من مطلب تقسيم محرر باللغة الفرنسية من طرف الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال بنزرت ومعرف بالإمضاء عليه لدى بلدية بنزرت فى 2002/8/23 ومصادق عليه من قبل اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات بتاريخ 2002/9/26 تحت عدد 1670 تضمن طلب تجزئة قطعة الأرض موضوع الرسم العقارى عدد 43844 تونس الكائنة بمنزل بورقيبة إلى مقاسم .

4- صورة من مشروع تقسيم محرر باللغة الفرنسية ومذيل بامضاء كل من الشركة الطالبة والمهندس المعماري قيس فى 2002/8/23 .

5- صورة من مثال تقسيمى مصادق عليه من قبل اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات والمهندس المعماري قيس بتاريخ 2002/9/26 .

6- صورة من قرار صادر عن رئيس بلدية منزل بورقيبة تحت عدد 2002/16 بتاريخ 4 نوفمبر 2002 فى المصادقة على تقسيم العقار المسمى "تالة" .

7- صورتين من قراري رخصة بناء صادر عن رئيس بلدية منزل بورقيبة فالأول بتاريخ 31 ديسمبر 2002 تحت عدد 2002/225 والثانى بتاريخ 25 جوان 2003 تحت عدد 03/106 .

وحيث نص الفصل 19 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أنه " تتم المصادقة على

أمثلة التهيئة العمرانية بقرار من الوالي المختص ترايبا " .

تغيير طبيعته القانونية (من فلاحية إلى عمرانية) وذلك ضمنا طبق الصورة المبينة أعلاه .

وحيث أن تغيير الصبغة الفلاحية لعقار يمكن أن يتم إما بصفة صريحة أو بصفة ضمنية وذلك بحسب الأحوال فأما بالنسبة للتغيير الصريح فهو ذلك الذي تعرضت إليه أحكام القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 1983/11/11 ونظمته بشكل صريح دون الاحتياج في ذلك إلى أدنى مجال للتأويل وأما بالنسبة للتغيير الضمني فهو ذلك الذي يتولد مباشرة عن مصادقة وإلي الجهة على شمول مناطق البلدية الراجعة له بالنظر بمثال التهيئة الترابية نظرا لما تقتضيه عملية المصادقة المذكورة من استشارة مسبقة لرأي جملة من السلط الادارية المعنية من بينها وزارة الفلاحة وهو ما تم فعلا في موضوع قضية الحال حسبما يستشف ذلك من القرار الصادر عن والي بنزرت تحت عدد 11241/13 بتاريخ 2001/11/21 .

وحيث يؤخذ مما سبق بسطه أن قطعة الارض موضوع الرسم العقاري عدد 43844 تونس قد فقدت ضمنا صبغتها الفلاحية بمفعول التهيئة العمرانية المصادق عليه بموجب القرار الصادر عن رئيس البلدية المختصة ترايبا .

وحيث فضلا عن ذلك فقد تجسمت الصبغة العمرانية للقطعة موضوع المطلب فعليا وماديا بمقتضى الرخص الإدارية الصادرة عن السلطة المختصة ترايبا في بناء مساكن وكذلك بقرار المصادقة على تقسيمها الصادر عن نفس السلطة .

وحيث فوت المالك المرسم عمر بالبيع لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال في كامل القطعة عدد 9 (2) من الرسم العقاري عدد 43844 تونس المسمى "تالة" والكائن بمنزل بورقيبة والمساحة 1 هـ و 73 آر و 30 صنتيار وذلك بموجب عقد البيع الخطي المحرر بواسطة المحامي الأستاذ شكيب والمعرف بإمضاء طرفيه عليه بتاريخ 22 ماي و 9 جويليه 2002 والمسجل بالقباضة المالية بمنزل بورقيبة في 12 أوت 2002 .

وحيث بالرجوع إلى الترسيمات الواردة بالرسم العقاري المذكور والمتعلق به المطلب الحالي اتضح أن المناوبات الراجعة للبائع للمعارضة كافية لتغطية كامل موضوع العقد المطلوب ترسيمه في ملف قضية الحال .

وحيث تأسيسا على ما سلف بيانه فان هذه المحكمة ترى في نطاق اجتهادها المطلق الاستجابة لطلب التشطيب على التنصيص المدرج بالرسم العقاري عدد 43844 تونس بتاريخ 25 أكتوبر 1990 والمتعلق بالمحافظة

وحيث تدعيما لما ذكر فإنه بالاطلاع على المؤيدات المظروفة بالملف وخاصة منها القرار المذكور والصادر عن والي بنزرت فيما يتعلق بتنقيح مثال التهيئة العمرانية لبلدية منزل بورقيبة وكذلك الشهادة المسلمة من المدير الجهوى للتجهيز والإسكان بينزرت في 2002/07/19 تحت عدد 400 " أتضح أن العقار موضوع الرسم العقاري عدد 43844 تونس متواجدا داخل منطقة مشمولة بمثال التهيئة العمرانية لبلدية المكان .

وحيث إن مصادقة السلط المعنية المختصة على شمول العقار موضوع المطلب الحالي بمثال التهيئة العمرانية لبلدية منزل بورقيبة تضي على ذلك العقار الطابع العمراني وتدل دلالة واضحة لا لبس فيها على

على الصبغة الفلاحية للعقار وكذلك لطلب ترسيم عقد شراء العارضة بالرسم العقاري المذكور .

وحيث يتجه والحالة ما ذكر ختم إجراءات التحيين بالنسبة للرسم العقاري المسمى الليمون والمحدث بموجب الترسيم المأذون به أنفا تطبيقا لمقتضيات الفصل 23 من م.ح.ع.

وحيث في خصوص مطلب التخصيص برسم عقارى مستقل فقد تبين من الاطلاع على أوراق القضية أن الشريك الوحيد للبايع للعارضة المدعو الأمين قد صادق بصفة صريحة وواضحة على تخصص الشركة الطالبة بالقطعة عدد 9 (2) من الرسم العقاري عدد 43844 تونس موضوع عقد شرائها المأذون بترسيمه أعلاه وذلك بمقتضى الكتب الخطي المعرف بإمضاء محرره المذكور عليه لدى منزل بورقيبة بتاريخ 2003/06/07 .

وحيث في خصوص التشطيب على الرهون الاختيارية التي كانت موظفة لفائدة الشركة التونسية للبنك على المنابات الراجعة للبايع للعارضة فإنه بالرجوع إلى الرسم العقاري عدد 43844 تونس ثبت أن إدارة الملكية العقارية قد سبق لها أن قامت بترسيم ذلك التشطيب إداريا بالرسم المذكور وذلك بتاريخ 5 مارس 2004 تحت عدد 152 و 153 154 الأمر الذي يصير هذا الطلب غير ذي موضوع ويتجه تبعا لذلك رفعه .

وحيث علاوة على تسلط المبيع موضوع العقد المذكور على أجزاء مفرزة ومعيّنة بدقة (تمثل القطعة عدد 9 (2) من الرسم العقاري عدد 43844 تونس فإنه بالرجوع إلى ماله أصل ثابت بأوراق القضية وخاصة منها كتب المصادقة الموماً إليه ومشروع التقسيم وقرار المصادقة عليه والمثال التقسيمي ثبت تميز الشركة الطالبة بالقطعة موضوع شرائها وانفرادها بالتصرف فيها وكذلك وضع يدها عليها .

وحيث يتعين والحالة ما ذكر التشطيب على التخصيص المدرج بالرسم العقاري عدد 43844 تونس المتعلق بإشهار المطلب الحالي وذلك لزوال الغرض منه وانتهاء موجبه وكذلك الإذن لإدارة الملكية العقارية بتنفيذ ذلك وتجاوز جميع الصعوبات .
لذا ولهاته الأسباب

—

وحيث بالنظر إلى ذلك وإلى وجود مقاسمة فعلية للعين المشتركة موضوع المطلب الحالي وإلى مصادقة بقية المالكين المرسمين على موضوع الطلب فإن هذه المحكمة ترى أن مطلب التخصيص أضحي في طريقه ومستوفيا لشروطه القانونية الأمر الذى يتجه معه الاستجابة إليه وذلك بتخصيص الشركة الطالبة بالقطعة عدد 9 (2) من الرسم العقاري عدد 43844 تونس س 2 المساحة لـ 1 هكتار و 73 آر و 30 سنتيار حسب مثال نقلها الصادر عن ديوان قيس الأراضى ورسم الخرائط بتاريخ 2003/02/14 مع أفراد القطعة المذكورة برسم عقارى مستقل يطلق عليه اسم "الليمون" .

وعملا بأحكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ فى 10 أفريل 2001 ، وبعد المفاوضة القانونية قضت المحكمة بما يلي :

أولاً : التشطيب على التخصيص المدرج بالرسم العقاري عدد 43844 تونس بتاريخ 25 أكتوبر 1990 مجلد 14 بنزرت عدد 449 المتعلق بالمحافظة على الصبغة الفلاحية للعقار المذكور واعتبار أنه أصبح يتمثل فى عقار ذا صبغة عمرانية عوضا عن أرض فلاحية .

ثانياً : ترسيم عقد البيع المحرر على يد الأستاذ شكيب المحامي المعروف عليه بإمضاء طرفيه بتاريخ 22 ماي و 9 جويليه 2002 والمسجل بالقباضة المالية بمنزل بورقيبة بتاريخ 12 أوت 2002 بالرسم العقاري عدد 43844 تونس س 2 واعتبار موضوعه التفويت بالبيع من طرف عمر المالك المرسم لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال في شخص ممثلها القانوني في كامل القطعة عدد (2) 9 من الرسم العقاري المذكور المساحة لـ 1 هـ و 73 أ و 30 صنتيار حسب مثال نقلها الصادر عن

ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط مع أفراد القطعة المذكورة برسم عقاري مستقل يطلق عليه اسم "الليمون" لفائدة الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال

ثالثاً : رفع الطلب فيما يتعلق بالتنشيط على الرهون الاختيارية لسبق ترسيمها إدارياً

رابعاً : الإذن لإدارة الملكية العقارية بتنفيذ ذلك وتجاوز جميع الصعوبات والتنشيط على التنصيب المدرج بالرسم العقاري المذكور المتعلق بإشهار المطلب الحالي.