



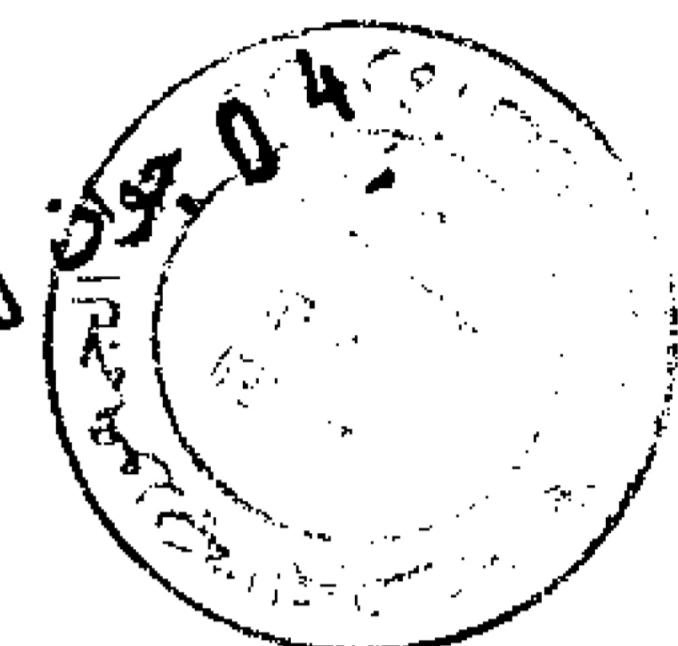
الحمد لله،

حكم ابتدائي

تأريخ الحكم: 29 جانفي 2010

باسم الشعب التونسي،

أصدرت الدائرة الابتدائية الثالثة بالمحكمة الإدارية الحكم الآتي بين:



نائب الأستاذ ملیاء

المدعى:

الدبابي الكائن مكتبه بإقامة الإمام نهج عدد 7151، عمارة ب شقة عدد 33 المنار 1 - تونس،

من جهة،

والداعى عليه: رئيس بلدية أمريانة، مقره بمكتبه بقصر البلدية، نائب الأستاذ نور الدين البركاوي الكائن

مكتبه بنهج 18 جانفي 1952 عدد 39-1001 تونس،

والمتدخلين: - رئيس بلدية سكرة، مقره بمكتبه بقصر البلدية،

- عمار الورفلي ورحمة الزناتي، مقرهما بنهج العراق عدد 45-47، الزروادية - سكرة، نائباهما

الأستاذة ليلي ياسمين بن سالم الكائن مكتتها بـ كتب بابل، نهج جون جاك روسومونيلزير - تونس والأستاذ عبد الله

الأحمدي الكائن مكتبه بنهج الحرية عدد 115 - تونس،

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على عريضة الداعى المقدمة من الأستاذ ملیاء الدبابي نيابة عن المدعى المذكور أعلاه والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 12 ديسمبر 2002 تحت عدد 1/11455 طعنا بالإلغاء في رخصة البناء المسلمة إلى المدعى " عمار ورفلي ورحمة الزناتي " بالاستناد إلى عدم زوال حالة الشياع.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من قبل نائبة المتداخلين عمار ورفلي ورحمة الزناتي بتاريخ 27 فيفري 2003 والذي دفعت فيه برفض الدّعوى شكلا لرفعها خارج الآجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 37 من قانون المحكمة الإدارية استنادا إلى أنه حصل للمدّعي علم بالقرار المتقد منذ شروع منوّيها في القيام بأشغال البناء لتولّيهما تعليق لوحة بدخل الحضيرة رسم عليها بعنوان بارز عدد الرخصة وتاريخ تسليمها وفقا لما جاء بالفصل 4 من قرار إسناد الرخصة المذكورة فضلا عن أنّ المدّعي لم يدل بما يفيد تظلمه لدى بلدية المكان لكي يتمكّن من قطع آجال القيام. وبصفة احتياطية، بيّنت أنّ ملكية منوّيها لقطعة الأرض موضوع رخصة البناء المطعون فيها كانت بوجب عقد البيع المسجل بتاريخ 27 أوت 2001 والذي يرسّ حدود وخصائص العقار باعتباره مستخرجا من الرسم العقاري عدد 110080 المسماً "جوهرة 71" البالغة مساحته 1761 مترا مربعا والكافن بالمنطقة السكنية UB2، كما لاحظت أنّ شهادة الاشتراك في الملكية تمثل أساسا سليما لقرار إسناد الرخصة طالما أنها مصحوبة بالأمثلة والبيانات المتعلقة بالعقار الذي سيقام عليه البناء.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية أريانة الوارد على كتابة المحكمة في 28 فيفري 2003 والذي أفاد فيه أنّ الملف الذي تم تقديمها من قبل "عمار ورفلي ورحمة الزناتي" احتوى على كلّ الوثائق المنصوص عليها بالفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 ومن ذلك شهادة الاشتراك في الملكية التي ثبت تملّكهما للعقار موضوع الرخصة بالإضافة إلى تقديمها للالتزام بتعهّدان يمتنع عنهما بمقتضاه بتحمّل كامل المسؤولية في صورة حدوث أيّ نزاع قانوني يتعلق بوضعية العقار.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من قبل نائبة المدّعي بتاريخ 15 أفريل 2003 والذي تمسّكت فيه بعدم وجاهة الدّفع الشكلي لغياب ما يفيد بصفة قطعية تعليق المتداخلين لرخصة البناء وحصول علم منوّها بها وأكّدت أنّ هذا الأخير تظلم لدى البلدية بتاريخ 22 أكتوبر 2002 مثلما هو ثابت بأوراق الملف. ومن ناحية أخرى، لاحظت أنّ العقار موضوع الرخصة المطعون فيها ليس قطعة مستقلّة عن الرسم العقاري الأمّ وليس له رسم خاص ومثال مستقلّ كما أنّ الحدود المنصوص عليها بعقد البيع تتعلّق بأجزاء على الشياع يقع الاستعانا بها عند القيام بقضية في القسمة بدليل إعفاء حافظ الملكية العقارية من الوصف والتشخيص، كما أشارت إلى أنّ الأمثلة المصاحبة لشهادة الاشتراك في الملكية معدّة من قبل المدعويين "umar orfali ورحمة الزناتي" وليس صادرة عن ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو عن حكم قضائي بإجراء القسمة أو بمقتضى قسمة رضائية بين المالكين.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من قبل نائبة المتداخلين عمّار ورفلي ورحمة الزناتي بتاريخ 15 ماي 2003 والذي تمسّكت فيه بأنّ منوبيها ليسا في حاجة إلى إثبات قيامهما بتنفيذ الالتزام الذي نصّ عليه الفصل الرابع من قرار رخصة البناء لتمتعهما بقرينة قانونية مفادها قيامهما بما يوجبه الفصل المذكور وعلى من يدّعى خلاف ذلك الإثبات. وبصفة احتياطية جداً، لاحظت أنّه وعلى فرض اعتبار تشكي العارض لدى بلدية أريانة تظلّما على معنى الفصل 37 من قانون المحكمة الإدارية فإنّه وقع بعد مرور أكثر من شهرين عن تاريخ إصدار قرار الترخيص في البناء وبدء الأشغال وهو ما يجعل قيامه واقعاً خارج الآجال القانونية. وبصفة عرضية، أشارت إلى أنّ الغاية من التعاقد تكمن في تحوز منوبيها بقطعة أرض صالحة للبناء ضرورة أنّهما التزمَا في الفصل العاشر من العقد ببناء محلّ فردي معدّ للسكنى وأنّ التعاقد تمّ على قطعة معينة بذاها وتمّ تحديد المساحة الصالحة للبناء من كامل العقار.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية أريانة الوارد في 20 جوان 2003 والذي بين فيه أنّه تم الترخيص في البناء للمدعّين "عمّار ورفلي ورحمة الزناتي" بعد استيفاء ملفّهما لكلّ الوثائق التي نصّ عليها قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 من ذلك وجود شهادة اشتراك في الملكية تثبت تملّكهما للعقار المزمع البناء فوقه وهي وثيقة قانونية صادرة عن إدارة عمومية تنصّ صراحة على أنّها يملكان على الشياع مع الغير منابات من العقار موضوع الرسم العقاري عدد 110080 بحساب 10530/1761، ولاحظ أنّ المدعى التزم صلب عقد البيع بالتفويت في جزء من عقاره في حين تعهد المشتريان ببناء محلّ فردي معدّ للسكنى كما أضاف أنّ البلدية وضعت أنموذجاً للالتزام بتحمل طالي الرخصة نتائج ما قد يطرأ من نزاعات حول العقار وتحميلهما المسؤولية تفاديًا لما قد يطرأ من إشكاليات لتعلق الأمر بملكية غير مفرزة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من قبل نائبة المدعى بتاريخ 4 جويلية 2003 والذي تمسّكت فيه بالملحوظات الواردة في تقاريرها السابقة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من قبل رئيس بلدية أريانة بتاريخ 24 سبتمبر 2003 والذي طلب فيه إخراجه من نطاق المطالبة مبيناً أنّ التزاع الراهن أصبح من مشمولات بلدية سكرة استناداً إلى صدور الأمر عدد 259 المؤرخ في 4 فيفري 2003 والمتعلّق بتحوير حدود بلدية أريانة والأمر عدد 756 المؤرخ في 24 فيفري 2003 والمتعلّق بإحداث بلدية سكرة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلل به من قبل رئيس بلدية سكرة بتاريخ 6 فيفري 2004 والذي لاحظ فيه أنّ المدعى باع للمتدخلين منابات مشاعة من العقار موضوع الرسم العقاري المسمى "جوهرة

"71" وأنّ البيع ولعن كان على الشياع فقد اتفق الطرفان على الحدود وعلى حقوق الارتفاع ومكانتها كما نص الفصل الأول من العقد على التزام البائع بتمكين المشتري من طريق عرضه 8 أمتار بدايتها الطريق الرئيسية إلى نهاية المبيع، لاحظ أنّ المتداخلين تحصلوا بتاريخ 10 جوان 2002 على رخصة بناء بعد أن تعهّدا بتحمل كامل المسؤولية في صورة حدوث نزاع يتعلّق بالوضعية العقارية وفقاً للالتزامهما المؤرخ في 16 ماي 2002. ومن ناحية أخرى، أشار إلى أنّ رفع قضية ضدّ بلدية أريانة لا يعدّ من الالتزامات التي تعمّر ذمتها القانونية والتي تكون بلدية سكرة ملزمة بتحملها معها تطبيقاً للفصل 7 من القانون الأساسي للبلديات، وطلب اعتبار بلدية سكرة غير معنية بالتراع لعدم إسنادها لرخصة البناء المطعون فيها.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف لجلسة المرافعة المعينة ليوم 30 سبتمبر 2005، وبها تمّ الاستماع إلى المستشارة المقرّرة السيدة نجلاء إبراهيم في تلاوة ملخص من تقريرها الكافي وحضرت الأستاذة الجبالي نيابة عن زميلتها الأستاذة الدبّابي وتمسّكت في حقّها بالتقارير الكتابية، كما حضرت ممثلة رئيس بلدية أريانة وتمسّكت بالردود الكتابية وحضر أيضاً ممثّل رئيس بلدية سكرة بوصفه متداخلاً وتمسّك بالتقارير الكتابية في حين لم تحضر الأستاذة بن سالم ولا الأستاذ الأحمدى نائباً للمتدخلين عمّار بن عبد الله الورفلي وزوجته رحمة الزناتي وأرجع الاستدعاء الموجه للأستاذة بن سالم بعبارة "لم يطلب" في حين بلغ الاستدعاء الموجه للأستاذ الأحمدى. وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصرّيف بالحكم بجلسة يوم 28 أكتوبر 2005، وبها و بعد المفاوضة القانونية قرّرت المحكمة إرجاع القضية إلى طور التحقيق للإذن بإجراء اختبار.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلّ به من قبل المتداخلين عمّار ورفلي ورحمة الزناتي بتاريخ 30 نوفمبر 2005 والمتضمن أنّ المدعى تولّى رفع دعوى الحال على إثر صدور قرار عن رئيس دائرة البلدية بسكرة بتاريخ 23 أكتوبر 2002 يقضي هدم السياج الذي أقامه بدون رخصة، ومن ناحية أخرى أكّدا أنّ العارض موافق على الترخيص في البناء المسند لهما مثلكما يتبيّن من تصريحاته صلب بحسب البحث المحرّر في 1 أفريل 2004 تحت عدد 341 من قبل رئيس مركز الأمن الوطني بسكرة. لاحظاً أنّ الخبير السيد محمد العيساوي المتذبذب من المحكمة الابتدائية بأريانة في إطار القضية عدد 2922 والمتعلّقة بقسمة العقار موضوع التراع أقرّ بتطابق قطعة الأرض التي يحوزنها مع الحدود المنصوص عليها صلب عقد البيع المبرم بين الطرفين.

وبعد الإطلاع على التقرير الذي قدّمه نائبة المدّعي بتاريخ 28 جانفي 2006 والذي تمسّكت فيه بطلب إلغاء الترخيص المتقد استنادا إلى أنّ البلدية المدّعي عليها لم تحترم التراتيب الجاري بها العمل في إسناد رخص البناء باعتبار أنه من غير الممكن الترخيص في البناء استنادا إلى شهادة اشتراك في الملكية إلّا في صورة واحدة وهي موافقة بقية المشتركين في الملكية على المثال المعدّ من قبل طالب الرخصة.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية سكرة الوارد على كتابة المحكمة في 1 مارس 2006 والذي لاحظ فيه أنّ طرف العقد اتفقا على حدود المنابات المشاعة وعلى حقوق الارتفاق ومكانها إذ نصّ الفصل الأوّل من عقد البيع المبرم بينهما على التزام البائع بتمكين المشترين من طريق عرضه ثمانية أمتار بدايتها الطريق الرئيسية إلى نهاية البيع، وبالتالي فإنّ ما انعقد على الوجه الصحيح يقوم مقام القانون بين المتعاقدين استنادا إلى أنّ العقد شريعة الطرفين عملا بأحكام الفصل 242 من مجلة الالتزامات والعقود. كما يبيّن أنّ بلدية أريانة لم تجنب الصواب عندما منحت ترخيصا في البناء بالاستناد إلى شهادة اشتراك في الملكية وذلك عملا بالأحكام الواردة بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلّق بضبط الوثائق المكونة لملفّ رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمدّد فيها وشروط تحديدها فضلا عن أنها غير ملزمة بأخذ موافقة البائع قبل إسناد الرخصة المطعون فيها. ومن ناحية أخرى، أشار إلى أنّ الإشكالات المطروحة تعود بالأساس لعدم وجود تقسيم مصادق عليه ووضوح المنابات علاوة على أنّ هذا الموضوع من أنظار القضاء العدلي بناء على أحكام مجلة الحقوق العينية.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلّ به من قبل عمار ورفلّي ورحمة الزناتي بتاريخ 1 مارس 2006 والمتضمن أنّ السبب الحقيقي للتزاع يتمثّل في المرّ الذي التزم العارض بتمكينهما منه حسب الفصل الأوّل من عقد البيع المبرم بينهما إلّا أنه تعمّد غلقه فيما بعد قصد ضمّ جزء كبير منه إلى أرضه والتفوّت فيه إلى السيد بديع بن مبروك.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية أريانة الوارد في 7 مارس 2006 والذي أفاد فيه أنّ التزاع الراهن يرجع بالنظر إلى بلدية سكرة نظراً لوجود العقار موضوع التداعي داخل حدودها ولوجود الملف لدى مصالحها.

وبعد الإطلاع على تقرير الاختبار المدلّ به بتاريخ 5 فيفري 2008 والمحرّر من قبل الخبراء المتذبذبين من هذه المحكمة السادة مختار بن حمودة ومحمد رضوان وعبد السلام وهبي.

وبعد الإطلاع على تقرير رئيس بلدية سكرة الوارد على كتابة المحكمة في 11 أفريل 2008 والذي طلب فيه اعتبار البلدية المذكورة غير معنية بالمنازعة ملاحظاً أنّ الأمر يتعلّق بتزاع استحقاقى كما

أنّ ادعى العارض بكون جاره المدعى عمار الورفلي وحرمه رحمة الزناتي قد اعتديا على ملكه لم يثبت إذ بعد قياس مساحة العقار المفوّت فيه للمذكورين من طرف الخبراء المنتدبين للغرض تبيّن أنّه مطابق تماماً للمساحة المحدّدة بعقد البيع، ومن ناحية أخرى، لاحظ أنّ القرار القضائي بإزالة الطريق الذي شرع المدعى في إنجازه تأسّس على أحکام مجلّة التهيئة الترابية والتعمير التي لا تسمح بتهيئة عقارات فلاجية لاستغلالها لغرض السكن، وقد كان يتعيّن على مالك العقار التوجّه إلى المصالح البلدية للحصول على التراخيص الالزمة في شأن تقسيم عقاره اعتماداً على الفصل 58 وما يليه من المجلّة المذكورة، وهو ما لم يقم به مما حال دون الخروج من حالة الشياع.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلّي به من قبل نائبة المدعى بتاريخ 11 أفريل 2008 والذي تمسّكت فيه بطلب إلغاء رخصة البناء المطعون فيها وبصفة احتياطية الإذن بإعادة الاختبار استناداً إلى أنّ أعمال الخبراء المنتدبين من هذه المحكمة غير مبنية على أساس فنية صحيحة.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلّي به من قبل نائب بلدية أريانة بتاريخ 8 ماي 2008 والذي يبيّن فيه أنّه بالرجوع إلى الأمر عدد 259 المؤرخ في 4 فيفري 2003 والمتعلّق بتحوير حدود بلدية أريانة والأمر عدد 756 المؤرخ في 24 فيفري 2003 والمتعلّق بإحداث بلدية سكرة يكون التزاع الراهن من أنظار بلدية سكرة وحدتها استناداً إلى أنّ العقار موضوع التزاع كائن بسكرة وراجع بالنظر للبلدية المذكورة. وبصفة عرضية، لاحظ من حيث الأصل أنّ الخبراء المنتدبين من هذه المحكمة انتهوا إلى أنّ البناء المقام من قبل المدعى عمار الورفلي وزوجته رحمة الزناتي مطابقة لرخصة البناء المسلمة لهما من بلدية أريانة، وطلب على هذا الأساس الحكم برفض الدّعوى.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملفّ و على ما يفيد استيفاء إجراءات التحقيق في القضية.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية مثلما تمّ تنقيحه و إتمامه بالنصوص اللاحقة له و آخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وعلى مجلّة الحقوق العينية.

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 و المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملفّ رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتتميد فيها وشروط تحديدها.

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء الأطراف بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 25 ديسمبر 2009، وبها تم الاستماع إلى المستشارة المقررة الآنسة أحلام الوسلاطي في تلاوة ملخص من تقريرها الكافي، وحضر الأستاذ السنوسي نيابة عن الأستاذة لمياء الدباهي وتمسك في حين لم يحضر الأستاذ نور الدين البركاوي وبلغه الاستدعاء وحضرت ممثلة رئيس بلدية سكرة وتمسك بالملحوظات الكتابية ولم تحضر الأستاذة ليلى ياسمين بن سالم كما لم يحضر الأستاذ عبد الله الأحمدى وبلغه الاستدعاء وحضر السيد عمّار ورفلى وتمسك بتقرير الاختبار،

وإثر ذلك حجزت القضية للمفاوضة و التصريح بالحكم جلسة يوم 29 جانفي 2010.

و بها و بعد المفاوضة القانونية صرّح بما يلي:

من جهة تحديد أطراف المنازعة:

حيث يتبيّن بالثبت في أوراق الملف أنّه في تاريخ صدور قرار الترخيص كانت بلدية أريانة في شخص ممثلها القانوني هي المختصة ترايّاً بإصداره إلاّ أنّه بعد إحداث بلدية سكرة بمقتضى الأمر عدد 756 لسنة 2003 المؤرخ في 24 فيفري 2003 أصبحت المنطقة التي يوجد بها العقار موضوع رخصة البناء راجعة بالنظر ترايّاً إلى بلدية سكرة، وترتباً على ذلك تكون المنازعة معقودة في حقّ بلدية سكرة في شخص ممثلها القانوني.

وحيث يتعيّن استبعاد بلدية أريانة من نطاق المطالبة بعد صدور الأمر عدد 259 لسنة 2003 المؤرخ في 4 فيفري 2003 والمتعلّق بتحوير حدود بلدية أريانة طالما أنّ العقار موضوع الترخيص المتقدّم أصبح موجوداً ضمن المنطقة الترايّية الراجعة بالنظر لبلدية سكرة.

من جهة الشكل:

حيث دفعت نائبة المتداخلين برفض الدّعوى شكلاً لرفعها خارج الآجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 37 من قانون المحكمة الإدارية استناداً إلى أنّه حصل للمدّعي علم بالرخصة المطعون فيها منذ شروع منوّبيها في القيام بأشغال البناء لتولّيهما تعليق لوحة بدخل الحظيرة رسم عليها بعنوان بارز عدد الرخصة وتاريخ تسليمها وفقاً لما جاء بالفصل 4 من قرار إسناد الرخصة المذكورة.

وحيث، وفي غياب تشريع ضابط لسبل إعلام الغير بقرارات الترخيص في البناء، فإن مجرد الشروع فيأشغال البناء لا يكون قرينة على سابق حصول القائم بالأشغال على ترخيص بلدي في الغرض.

وحيث تبيّن بمراجعة أوراق الملف أنّ المدّعى توجّه بتاريخ 22 أكتوبر 2002 بطلب مسبق
قصد حتّى البلدية المدّعى عليها على توقيف الأشغال الجارية بعنوان الرخصة المسلمة إلى جاره وهدم ما
أقيم من بناء على أساسها، وطالما لم تتولّ البلدية الردّ على المطلب المذكور في ظرف الشهرين الموالين
لتاريخ تقدّيمه فإنّ ذلك يعدّ رفضاً ضمنياً يخوّل له القيام في أجل الشهرين المذكور للأجل المذكور وبالتالي
يكون تقدّيمه لدعواه بتاريخ 12 ديسمبر 2002 في الآجال القانونية المنصوص عليها بالفصل 37 من
قانون المحكمة الإدارية، مما يتّجه معه ردّ هذا الدفع.

وحيث وفيما عدا ذلك، قدّمت الدّعوى مُنْ لـه الصّفة والمصلحة واستوفت مقوّماها الشّكلية الأساسية، لذا يُتّجه قبولاً شكلاً.

من جهة الأصل:

حيث يطعن المدّعي بالإلغاء في رخصة البناء المسندة إلى جاره عمار ورفلي وزوجته رحمة الزناتي بتاريخ 10 جوان 2002 استناداً إلى أنّ ملكية الأرض المرخص بالبناء فوقها مشاعة.

وحيث اقتضى الفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها أن يحتوي ملف رخصة البناء وجوبا على جملة من الوثائق من بينها "...شهادة ملكية أو حكم استحقاقى أو وثيقة أخرى في تملك الطالب لقطعة الأرض المزمع إقامة البناء عليها...".

وحيث استقرّ فقه قضاء هذه المحكمة على أنّ ملكية عقار على الشياع لا تحول دون الترخيص فوقه بالبناء على أن تكون الملكية محدّدة و مفرزة.

وحيث يبرز من الملف أنه بمقتضى عقد البيع المؤرخ في 25 أوت 2001 والمسجل بالقاضية المالية بالمرسي بتاريخ 27 أوت 2001 والمدرج بالسجل العقاري في 29 أوت من نفس السنة، فوت المدّعي لكلّ من عمّار ورفلي ورحمة الزناتي أنصافاً بينهما جميع قطعة الأرض البيضاء البالغة مساحتها 1761 متراً مربعاً والمقطعة من العقار المسمى "جوهرة 71" موضوع الرسم العقاري عدد 110080

الكائن بشمال غربي محطة سidi داود يحدّها قبلة الرسم العقاري عدد 58716 تونس، جوفا عقار على ملك الغير، شرقا الرسم العقاري عدد 110081 تونس، غربا طريق ثمّ أرض البائع، كما التزم بتمكينهما من طريق عرضه ثمانية أمتار ببدايتها الطريق الرئيسية إلى نهاية المبيع.

وحيث يتضح مما سبق أنّ المبيع معين بحدوده وأنّ قطعة الأرض المفوت فيها ليست عقارا مشتركا على معنى الفصل 56 من مجلة الحقوق العينية الذي نصّ على أنّ "الشروع هو اشتراك شخصين فأكثر في ملكية عين أو حق عيني غير مفرزة حصة كلّ منهم".

وحيث، من ناحية أخرى، انتهى الخبراء المتذمرون من هذه المحكمة تنفيذا للحكم التحضيري الصادر بتاريخ 28 أكتوبر 2005 إلى أنه بالرغم من "أنّ المبيع على الشياع وغير محدد في عقدة البيع فإنّ موقعه لا يمثل اعتراضا من طرف المدعى".

وحيث، ولئن كان ضبط حدود الأجزاء التي وقع التفويت فيها إلى المدّعى عمّار ورفلي وزوجته رحمة الزناتي صلب عقد البيع المبين أعلاه ليس من شأنه إنهاء حالة الشياع في خصوصها عملا بما اقتضاه الفصل 70 من مجلة الحقوق العينية من أنّ الشروع ينقضي بهلاك المشترك أو بخروج الملكية من أيدي كامل الشركاء أو بالخصوص جميع الأنصباء بيد أحد الشركاء أو بالقسمة أو بالمزاد فيما لا ينقسم وهو ما لم يتوفّر في صورة الحال، فإنّ ملكيّة كلّ طرف محدّدة ومفرزة وهو واقع لا مناص من أحدهما بعين الاعتبار.

وحيث والحالة ما تقدّم يكون ترخيص البلدية المدعى عليها للمتدخلين في البناء قائما على سند سليم من الواقع والقانون، الأمر الذي يتّجه معه رفض الدّعوى الراهنة.

و هذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائيا:

أولاً: بقبول الدّعوى شكلا ورفضها أصلا.

ثانياً: بحمل المصاريف القانونية على المدعى.

ثالثاً: بتوجيه نسخة من هذا الحكم إلى الأطراف.

وصدر هذا الحكم عن الدائرة الابتدائية الثالثة برئاسة السيدة سميره قيزة وعضوية المستشارين السيدة بحلاع إبراهيم والسيد مراد بن مولى.

وتلي علينا بجلسة يوم 29 جانفي 2010 بحضور كاتبة الجلسة الآنسة سامية سالمي.

القاضية المقررة

A handwritten signature in black ink, appearing to read "سميره قيزة".

أحلام الوسلي

رئيسة الدائرة

A handwritten signature in black ink, appearing to read "سميره قيزة".

سميره قيزة

الكاتبة المساعدة لرئيسة الدائرة
إسماعيل بحلاع إبراهيم