

الحمد لله

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

محكمة ناحية الحمامات

ع 2053 عدد القضية

تاريخ الحكم 06 فيفري 2014

لائحة حكم حوزي

د 2,000

أصدرت محكمة ناحية الحمامات عند انتصابها للقضاء في المادة الحوزية بجلستها العمومية المنعقدة يوم 06 فيفري 2014 برئاسة السيد بلقاسم الشايب قاضي الناحية وبمساعدة كاتبة الجلسات السيد فتحي بوغزاله الحكم الآتي ببيانه بين :

المدعي : سيف الله محسن بن احمد بن الحاج محمد البليبي القاطن بنهج محمد الناشيء اريانة المعين لمحل مخابرته بخصوص هذه القضية مكتب الاستاذ المحامي لدى الاستئناف الكائن مكتبه [REDACTED] تونس .

من جهة

المدعي عليهم : 1) محمد عيشي العجرودي القاطن بهنشير الفواراء الحمامات 2) زكريا بن محمد عيشي العجرودي القاطن بهنشير الفواراء الحمامات - 3) مهدي بن محمد عيشي العجرودي القاطن بهنشير الفواراء الحمامات . نائبهم الاستاذ [REDACTED] المحامي بنابل .

من جهة أخرى

بمقتضى عريضة الدعوى المقدمة من طرف المدعي بواسطة نائبه الى كتابة المحكمة والتي بموجبها تم استدعاء المدعي عليه للحضور لدى هذه المحكمة لجلسة الصلح يوم 03/01/2013 والتي تعذر فللحكم والمتضمنة ما يلي /

موضوع الدعوى

يعرض المدعي بواسطة نائبه انه بموجب عقد البيع المحرر في 03 اوت 2001 والمسجل بالقيمة المالية بتاريخ 20 اوت 2002 اشتري المدعى جملة من المنابات وقدرها 6536 متر مربع كانتة بهنشير الفواراء بنر بورقة منارة الحمامات نابل موضوع الرسم العقاري عدد 125275 المسما " هنشير الفواراء " وحاليا موضوع الرسم العقاري عدد 561674 نابل وتولى ترسم مشتراه بالسجن العقاري ويجب محضر التحويلي عدد 18404 المحرر بواسطة عدل التنفيذ كمال قلوج بتاريخ 08 اوت 2001 تحوز المدعي بمشتراه وهي القطعة عدد 13 من المثال المعد من طرف المهندس في قيس الاراضي السيد [REDACTED]

بتاريخ 24 جوان 1999 وتغير معرف الرسم العقاري ليصبح عدد 561674 نابل عوضا عن 125275 وتولى المدعي ترسيم مشتراه بالرسم العقاري والذي تضمن كونه تحوز فعليا بمنباته مثلها ذلك ثابت من نسخة الرسم العقاري عدد 561674 نابل الصفحة 47 وبتاريخ 25 جوان 2012 فوجىء المدعي بقيام المدعى عليه الاول محمد عيشي بوصفه قد اشتري في حق المطلوب الثاني والثالث في الذكر جملة من المنابات على الشياع والغير مفرزة من الرسم العقاري الذي يملك فيه المدعي بإنجاز إشغال بناء داخله تمثلت في بناء سور من الاجر بعقار المدعي وباحتلال تهيئة الملاعب رياضية اضافة الى سدهه لمجرى الوادي وتركيز طريق به وهو ما عينه المدعي بمحضرى المعاينة عدد 4928 بتاريخ 25 جوان 2012 وعد 4937 بتاريخ 27 جوان 2012 المحررين بواسطة عدل التنفيذ الاستاذ الهادي عقارة مما يمثل حصول شغب على عقاره .

لذا فهو يطلب الانز بتكليف احد الخبراء في قيس الاراضي لمعاينة الشغب الواقع على ارضه والسبل الكفيلة لرفعه .

الاجراءات

وبموجب ذلك رسمت القضية تحت عدد 2053 نشرت بجلسة يوم 03 جانفي 2013 وبها حضر الاستاذ [] عن الاستاذ [] وفوض النظر واعلن الاستاذ [] نيابة الاستاذ [] عن المطلوب وطلب التأخير للاطلاع والجواب ثم توالى نشر القضية . بعده جلسات اقتضتها سيرها اخرها جلسة يوم 23 جانفي 2014 وبها حضر الاستاذ [] عن الاستاذ [] وادلى بتقرير واثر ذلك حجزت القضية للتأمل والتصريح بالحكم بجلسة الطالع وبها صرخ عانا بالحكم الاتي بيانه سند ونصا /

المستندات

حيث استهدفت الدعوى طلب الحكم طبق الالتمات المضمنة اعلاه .
وحيث لاحظ نائب المطلوب جوابا عن الدعوى انه يتضح بالرجوع لشهادة الملكية انه تم التخصيص بها على وجود مطالب تحبيين وقد اقتضى الفصل 9 من القانون عدد 34 لسنة 2001 المتطرق بتحبيين الرسوم العقارية انه لكل شخص استدعي لدى محاتم الحق او لدى اللجنة الجهوية لتصفيية الاحباس ان يطلب منها قبل الخوض في الاصل التخلص عن القضية او المطلب طالما رفض الدعوى مضيقا انه خلافا لما يزعمه المدعى فان منوبيه هم المتصرفين في محل النزاع بموجب عقود شراء قانونية وقد بذلوا عشرات الالاف من الدينار لتهنئة الغقار المشتري من قبليهم طالما الحكم برفض الدعوى لسابقية تعهد المحكمة العقارية بتونس وبصفة احتياطية عدم سماعها وقبول الدعوى المعارضة شكلا وفي الاصل بتغريم المدعى لفائدهم ب 500 دينارا لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحاماة .

وحيث اذنت هذه المحكمة بتکليف الخبر [] بالتوجه الى محل النزاع وتشخيصه وتطبيق مزیدات الطرفين عليه وبيان الانطباق من عدم ذلك وفي صورة الایجاب في بيان اوجه الشعب المسلطة عليه وكيفية رفعها .

وحيث انهى الخبر المنتدب اعماله وضمنها صلب تقريره المؤرخ في 15 ابريل 2013 وانتهى الى ان محل النزاع هو قطعة ارض منحرفة الشكل بقضاء جبلية منحدرة شبه غابية تمسح 5450 م م كائنة بمنطقة هنشير الفوارة معتمدية الحمامات تشمل على ملعب كرة سلة وبها شجرة خروب وشجرة العرعار وهي مسيرة بجدار من الاجر حيث البناء في علو مترا واحد وفي حوز وتصرف المدعى عليهم وهي جزء من القطع عدد 13 التي من مشمولات الرسم العقاري عدد 125275/561675 يتألف يحدها من الجهة الجوفية والشرقية والغربية وادي الفاوره ومن جهة القبلة ارض غابية على ملك الغير وان المدعى عليهم اشتروا منبات مشاعة غير محددة وبالتالي فان الشعب متوفّ ولرفعه يتبع على المدعى عليهم رفع يدهم عن قطعة الارض المحاطة بالاحمر بالمثال والخروج منها وتركها شاغرة من كل الشواغل لفائدة صاحبها المدعى .

وحيث لاحظ نائب المدعى تعليقا على نتيجة الاختبار ان الخبر قد اکد ان الشعب متوفّ وحاصل على عقار منوبه طالبا الحكم بالزام المطلوبين بکف الشعب الذي شخصه الخبر المنتدب كالزاميهم بان يؤدوا لمنوبه 450 دينارا اجرة الاختبار واجرة رقم الاستدعاء للجلسة و 500 دينارا اجرة محامية وحمل المصارييف القانونية عليهم .

وحيث لاحظ نائب المدعى عليهم ان الخبر المنتدب اسس رايته على كون عقد شراء المدعى ومحضر التحويز انطبق على عقار التداعي وان منوبيه قد اشتروا منبات مشاعة من عقار التداعي وانه وخلافا لذلك فان منوبيه تحوزوا بمشتراك من المالكين الاصليين للعقار بعد ضبطها من قبل مهندس وان ما تضمنته كتب شراء المدعى ومحضر التحويز من شخصين لمثابات هذا الاخير لا تدعوا ان تكون من قبل الحجة التي حاول اصطنانها لنفسه وان الخبر انتصب بمثابة محكمة استحقاقية طالبا الحكم طبق الالتمات واحتياطيها التحرير على الخبر المنتدب .

وحيث اذنت هذه المحكمة باجراء بحث حوزي على العين صحبة الخبر المنتدب السيد []

وحيث لاحظ نائب المدعي تعليقاً على نتيجة البحث الحوزي أن البينة قد اثبتت تحوز منوبه وتصرفه في العقار محل النزاع وأن الخبير تمسك بعوقيه وانتهى إلى أن الشغب متوفّر طالباً الحكم طبق الطلبات.

وحيث لاحظ نائب المطلوبين أن المدعي احضر بينة مكونة من معارفه ومن غير متساكنى الجهة وأنه من الوجهة القانونية الصرفية فإن الشهادات المذكورة لا يمكن ان ترقى لوسيلة اثبات جازمة وقد اكد شاهد منوبه [] أن منوبه هو الذي يتصرف في محل النزاع منذ عامين طالباً الحكم طبق طلباته.

المحكمة

وحيث كانت الدعوى تهدف إلى طلب الحكم بوقف شغب المطلوب عن العقار محل النزاع والزامه برفع يده عنه.

وحيث ثبت ان طرف التداعي يملكان منابات على الشياع في العقار محل النزاع موضوع الرسم العقاري عدد 561674 نابل المسمى هنشير الفواره.

وحيث أقتضي الفصل 58 من م ح ع انه لكل الشركاء ان ينتفع بالشيء المشترك بقدر حصتهشرط ان لا يستعمله خلافاً لطبيعته او لما اعد له وان لا يكون استعماله مضرًا بمصالح الشركاء او ما نعا لهم من التصرف بقدر ما لهم من الحق.

وحيث لاجدال في جواز قيام الشريك بدعوى كف الشغب ضد شريكه كلما منعه من التصرف في حدود مناباته او استبد في التصرف في المشترك مانعا اياه من التصرف على قدر مناباته.

وحيث ان الشغب في العقارات المسجلة ينحصر في منع المالك من الانتفاع بعقاره. وحيث تمثل الشغب المدعي في شأنه في استيلاء المدعي عليهم على العقار محل النزاع وانجاز اشغال بناء داخله تمثلت في بناء سور من الاجر وبأشغال تهيئة ملعب رياضي.

وحيث ثبت بالاطلاع على اوراق قضية الحال ان المدعي قد اشتري من المدعي [] بتاريخ 4 اوت 2001 جميع منابه المشاع في العقار موضوع الرسم العقاري عدد 125275 المسمى هنشير الفواره واتفقا على ان يتم التحويل طبق المثال المعد من طرف المهندس [] بتاريخ 24 جوان 1996.

وحيث تم تحويل المدعي بمشترأه بحضور البائع الأصلي [] وهو [] وكيل البائع وهي عبارة عن ارض فلاحية بيضاء بها عودي خروب منحدرة الشكل يحدها من الشمال والجنوب والغرب وادي ومن الشرق بقعة الرسم العقاري حسبما هو ثابت من محضر التحويل المجرى بواسطة عدل التنفيذ كمال قلوج برقيمه عدد 18404 بتاريخ 8 اوت 2001.

وحيث ثبت بالاطلاع على مذيدات الدعوى ان شراء المدعي جاء محدوداً بحدود واضحة ومشخصة تشخيصاً واضحاً.

وحيث وفي مقابل ذلك فقد تبين ان المدعي عليه مازكرياء ومهدى قد اشتريا منابات على الشياع من الرسم العقاري عدد 125275 دون ان يتم تحديد مشتراهما بحدود واضحة.

وحيث ثبت بالاطلاع على تقرير الاختبار المجري بواسطة الخبير [] بتاريخ 15 افريل 2013 ان عقد شراء المدعي المؤرخ في 3 اوت 2001 ومحضر التحويل عدد 18404 المؤرخ في 8 اوت 2001 والمثال الهندسي المعد بتاريخ 24 جوان 1996 ينطبقون اتم الانطباق على قطعة الارض محل المعاينة.

وحيث ثبت في مقابل ذلك من تقرير الاختبار ان المدعي عليهم قد اشتروا منابات مشاعة غير محددة وغير مفرزة من كامل العقار موضوع ارسم العقاري عدد 516674 نابل.

وحيث اثبتت البينة الواقعه سمعتها على العين والمنسجمة والمتضاده ان العقار محل النزاع هو في حوز وتصرف المدعي بصفته مالكا وبصفة متواصلة وبدون شغب من اي كان وبدون مشاركة من اي كان ضرورة ان الشاهد [] قد اكد انه

زار محل النزاع مع المدعي في 4 مناسبات وهي نفس العقار الواقع معاينته يوم التوجه وكانت مشجرة باشجار الصنوبر وبها مريض حيوانات كما اكد الشاهد [] ان المدعي اعلمه منذ 10 سنوات بأنه اشتري قطع ارض بالحمامات وطلب منه التحول

معه لزيارتها وفعلاً فقد تحول معه إلى القطعة المذكورة وعابن فعلاً القطعة التي اشتراها المدعي وهي عبارة عن أرض مسروقة من جميع جهاتها بالخشب وكان بها مريض كما أكد الشاهد [] انه يعمل حارس بمحل سكنى قريب للخيول من الجهة اليمنى كما ان محل النزاع [] هو المتصرف في محل النزاع من محل النزاع ان المالك الأصلي لمحل النزاع [] قبل ان ينتقل التصرف للمدعي والذي اضحى يتصرف فيها بصفة متواصلة الى حدود 2012 مشدداً على ملكية المدعي لمحل النزاع .
وحيث ثبت من تقرير الاختبار والبحث الحوزي المجرى على العين ان محل النزاع هو في حوز المدعي وتصرفه وان عقد شراءه ومحضر تحويله انتطبق على العقار محل النزاع .
وحيث ثبت ان المدعي عليهم وضعوا ايديهم على العقار محل النزاع بدون وجه حق وهو ما يهد شغلاً في جانبهم يتوجه الزامهم برفع دهم عنه والزامهم بتسلیمه للمدعي شاغراً من كل الشواغل .
وحيث تکد المدعي اتعاب تقاضي واجرة محامية وحق لهم التعويض عن ذلك .

وحيث تحمل المصروف القانونية على المحكوم عليهم بما في ذلك اجرة الاختبار واجرة الاستدعاء طبق الفصل 128 من م م م ت .

لهذه الأسباب

قضت المحكمة ابتدائياً بالزام المدعي عليهم بدفع شغفهم عن العقار محل النزاع والشخص بتقرير الخبير المنتدب السيد [] المؤرخ في 15 ابريل 2013 والمعلم عليه باللون الاحمر بالمثال والزامهم تبعاً لذلك برفع ايديهم عنه وتسلیمه للمدعي شاغراً من كل الشواغل تحت اشراف الخبير المنتدب والزامهم متضامنين بأن يؤدوا للمدعي اربعمائة وخمسين ديناراً (450.000) لقاء اجرة الاختبار ومانة وخمسين ديناراً (150.000) لقاء اتعاب التقاضي واجرة المحامية وحمل المصروف القانونية على المحكوم عليهم بما في ذلك اجرة الاستدعاء للجلسة وقدر ذلك 56.440 ديناراً .

وحرر في تاريخه

سجل بقاضية المأذنة بالمحكمة
حسب الوصل رقم ٤٠٣ لسنة ٢٠١٤
بتاريخ ٢٠١٤ تموز
تسجيل ٢٥٥٥٥

وبناءً على ذلك فإن رئيس الجمهورية التونسي يأمر
وبإذن سائر المسؤولين الشهرين بأن ينفذوا هذا إن
طلب منه ذلك .
بيان يسمى بذلك مرسوماً رئاسياً ويكتلء القوه
العلمه ب بالإعانه على تطبيقه عندما يستلزم
ذلك بصفة قانونية و بموجب ذلك أمضى هذا المرسوم

تشهيدة مطابقة للأصل
المحامات في
حكومة العجمي



يطبع عليه للتمييز بامضاء
الكاتب السيد و
المحامات في قاتي 2014

قاضي المحاكمه
بالغرس الشايب