

قانون عدد 10 لسنة 1995 مؤرخ في 23 جانفي 1995 يتعلق بتنقيح وإتمام بعض الاحكام من مجلة الحقوق العينية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الاول - ألغيت أحكام الفصول 311 و322 و323 و325 و332 و337 و352 و353 و364 و388 والفقرة الأخيرة من الفصل 391 من مجلة الحقوق العينية وعوّضت بالأحكام التالية :

الفصل 311 (جديد) - تتركب هيئة المحكمة العقارية من ثلاثة أعضاء.

الفصل 322 (جديد) - يتولى كاتب المحكمة خلال العشرة أيام الموالية لتقديم مطلب التسجيل إدراج مضمون منه بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ويوجه إلى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وإلى قاضي الناحية وإلى المعتمد المختصين ترابيا إعلانا مستخرجا من الرائد الرسمي للجمهورية التونسية المدرج به المضمون.

ويتولى قاضي الناحية والمعتمد كل في ما يخصه خلال الثمان والأربعين ساعة الموالية لإتصالهما بذلك تعليق الوثيقة المشار إليها بمدخل محكمة الناحية وببهو المعتمدية حيث يلزم بقاؤها إلى إنتهاء الأجل المعينة بالفصل 324.

وعلى كل منهما إعلام كاتب المحكمة العقارية بوقوع ذلك في ظرف ثمانية وأربعين ساعة.

(1) الاعمال التحضيرية.

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 17 جانفي 1995.

الفصل 323 (جديد) - يتولى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط في بحر الخمسة والأربعين يوما الموالية لإدراج المضمون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وبعد التنبيه على العمدة المختص ترابيا تعيين مهندس محلف ليباشر تحديد العقار تحديدا وقتيا بمحضر طالب التسجيل أو بعد إستدعائه كما يجب وبدون توقف عما عسى أن يقدم من المعارضات التي تضمن دورا بالمحضر ومطالب الإستحقاق التي تظهر أثناء العمليات يقع تحديدها على العين.

ويتولى المهندس دائما ولو من تلقاء نفسه تحديد الطرقات التي لها نوع من الأهمية ولا سيما تلك الموجودة بخرايط أركان الحرب أو التي وقع إحداثها أو ترتيبها بالملك العمومي وفق التشريع الجاري به العمل وحسب الأمثلة العامة وبالعرض المتوسط الموجود في تاريخ التحديد.

على أنه إذا رضي المالك بذلك أو إذا صدر أمر إنتزاع يرمي إلى توسيع الطريق أو نقلته فإن التحديد يتم حسب تعليمات الوزارة المكلفة بالتجهيز.

وإذا كان مطلب التسجيل متعلقا بربع فللمهندس المحلف أن يستعين بخبير عدلي بإذن من رئيس المحكمة العقارية،

وللمهندس فيما عدا محلات السكنى الإستجداد بالقوة العامة بمقتضى إذن من وكيل الجمهورية.

ويقع إعلام العموم بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية بالتاريخ المعين للتحديد قبل عشرين يوما على الأقل ويضمن بمحضر التحديد ما تم إجراؤه بشأن ذلك.

وإذا تعذر إتصاف التحديد أو تأجيل العمل ليوم آخر يحرر محضر في ذلك يقتصر على إستدعاء طالب التسجيل والمعرضين بالطريقة الإدارية.

وينشر بإيجاز تاريخ ختم عمليات التحديد بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ويسلم ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط محضر التحديد الوقتي إلى كاتب المحكمة العقارية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ التحديد الوقتي بعد استيفائه لستحقاقه الإضافية إن وجدت وعليه إعلام المحكمة إن لم يقع تسديدها.

الفصل 325 (جديد) - يرفض الإعتراض وجوبا إذا قدم بعد الأجل المضروب بالفصل السابق أو لم يكن مرفوقا بالوثائق المستند إليها على أنه يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تقدم مستنداتها خلال أجل لا يتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ تقديم إعتراضها.

وخلافا لمقتضيات الفقرة السابقة يمكن قبول الإعتراض ممن كان طرفا في قضية إستحقاقية ثم نشرها قبل تقديم مطلب تسجيل في موضوعها إلى نهاية شهرين من تاريخ الحكم بالتخلي.

الفصل 332 (جديد) - أحكام المحكمة العقارية لا تقبل الطعن بالإعتراض ولا بالإستئناف ولا بأية وسيلة أخرى

غير أنه يمكن لأحد الأطراف طلب مراجعة الأحكام الصادرة من المحكمة العقارية في أجل شهرين من تاريخ صدورها في الصور التالية :

(1) اعتماد الحكم نصا قانونيا سبق نسخه أو تنقيحه مما يصيره غير منطبق.

(2) وجود حكم مدني اتصل به القضاء متناقض مع الحكم العقاري سبق إضافته لملف التسجيل.

(3) إذا لم يعتمد الحكم وثائق كانت مظلوفة بالملف ولها تأثير مباشر من شأنه أن يغير وجه الفصل في القضية.

(4) وجود حكم سابق بالتسجيل متناقض مع الحكم موضوع مطلب المراجعة ويمكن للمحكمة العقارية في هذه الصورة أن تتولى المراجعة من تلقاء نفسها دون أجل.

كما يمكن لكل من له مصلحة طلب مراجعة الأحكام المؤسسة على أدلة ثبت جزائيا زورها أو تدليسها بحكم نهائيا. ولا يقبل مطلب المراجعة بعد مضي شهرين من تاريخ صدور الحكم النهائي أو إذا ثبت إكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية.

وتنظر في مطلب المراجعة الدوائر المختصة للمحكمة العقارية التي تتركب من رئيس المحكمة أو الوكيل الأول ومن أربعة وكلاء ممن لم يسبق لهم المشاركة في الحكم.

ويرفع مطلب المراجعة إلى رئيس المحكمة العقارية يطلب مقدمه محام لدى التعقيب أو المكلف العام بنزاعات الدولة في القضايا التي تكون الدولة طرفا فيها ويتضمن بيانا لأسباب طلب المراجعة مرفوقا بما يؤيد ذلك.

وإن رأى رئيس المحكمة جدية المطلب يأذن بتقييده بعد تأمين الطالب لمبلغ خطية قدرها 50 دينارا وبإعلام إدارة الملكية العقارية به لإجراء قيد إحتياطي على الرسم العقاري إن تمت إقامته وإلا يأذن بتعطيل تنفيذ الحكم والتنصيص على

ذلك بدفاتر المحكمة حسب مقتضيات الفصل 353 من هذه المجلة. وتعفى الدولة والجماعات المحلية من تأمين الخطية.

وتتولى كتابة المحكمة إستدعاء المعنيين بالجلسة.

وتبت الدوائر المختصة في المطلب وإن رأت وجها للنقض تنظر في الاصل وفي صورة الرفض تقرر حجز الخطية وتآذن بالتشليب على القيد الإحتياطي أو على التنصيص الوارد بدفاترها وتكون قراراتها بآية.

الفصل 337 (جديد) - كل شخص تضرت حقوقه من تسجيل أو ترسيم ناتج عن حكم بات بالتسجيل لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقار وإنما له في صورة الخطأ الحق في القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى شخصية في غرم الضرر.

الفصل 352 (جديد) - لا يحكم بالتسجيل إلا بعد تعديل التحديد والمثال عند الإقتضاء.

الفصل 353 (جديد) - في المدة التي تمضي بين صدور الحكم بالتسجيل وإقامة الرسم العقاري يمكن أن يحتج بالحكم أمام الحاكم.

ولحد إقامة الرسم العقاري يتولى كاتب المحكمة قبول جميع الصكوك والإتفاقات التي يرى الأطراف ضرورة تقديمها لحفظ حقوقهم ثم يحيلها مع الملف إلى حافظ الملكية العقارية ليتولى درسها وترسيمها عند توفر الشروط القانونية فيها، حسب ترتيب إيداعها لدى كتابة المحكمة.

الفصل 364 (جديد) - يسلم لكل مالك سند مطابق للبيانات الثابتة بالرسم العقاري مضمي ومصادق على صحته من حافظ الملكية العقارية.

وإذا ثبت ضياع السند أو تلفه يتولى المالك نشر مضمون سند الملكية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وبصحيفة يومية وبعد مضي شهر من تاريخ النشر يسلم المالك نسخة من السند تقوم مقامه. وتجب الإشارة بالرسم العقاري الى تسليم النسخة.

ويضبط شكل ومحتوى السند، ومضمونه مضمونه ونسخته بأمر.

الفصل 388 (جديد) - لا يسوغ لحافظ الملكية العقارية ما لم يكن هناك مانع قانوني أن يرفض بصفة نهائية ولا أن يؤجل ترسيما أو تنشيطا على ترسيم أو خطأ من ترسيم أو تعديل ترسيم وقع طلبه بصفة قانونية ولا أن يرفض أو يؤجل تسليم شهادات الملكية إلى من له الحق فيه أو شهادته في الترسيم إلى كل شخص يطلبها.

وقرار حافظ الملكية العقارية يرفض أو تأجيل ذلك يقبل الطعن لدى المحكمة العقارية في أجل شهر من تاريخ الإعلام به ويعتبر سكوت حافظ الملكية العقارية بعد إنتضاء أربعة أشهر رفضا وتبت المحكمة العقارية في الطعن بعد أخذ رأي حافظ الملكية العقارية وتآذن عند الإقتضاء بالإجراء المطلوب وقراراتها معفاة من كل إعلام وهي قابلة للتنفيذ حالا مع بقاى حقوق المعنيين محفوظة فيما يتعلق بالأصل ويمكن للطاعن طلب تقييد طعنه إحتياطيا.

الفصل 391 الفقرة الأخيرة (الجديدة) - وفي صورة إمتناع حافظ الملكية العقارية فإنه يمكن لرئيس المحكمة العقارية إذا طلب منه ذلك أن يأذن بالإصلاح على نحو ما تقدم وله أيضا عند الإقتضاء أن يأذن بتسليم سند الملكية أو شهادة في مضمونه.

الفصل 2 - تمت أحكام مجلة الحقوق العينية بالفصلين 332 مكرر و364 مكرر هذا نصهما :

الفصل 332 مكرر - تنظر المحكمة العقارية في مطلب إصلاح الغلطات المادية والمتعلقة بالحالة المدنية أو الحساب أو الأرقام الحاصلة في حكم التسجيل أو في الأمثلة الهندسية المعدة من ديوان قيس الأرياي ورسم الخرائط وتبت في هذه المطالب وتصدر إنذنا في إصلاح الحكم أو المثال أو ترفض المطلب ولا يقبل مطلب الإصلاح إذا ثبت إكتساب حقوق عينية علط العقار من قبل الغير عن حسن نية.

الفصل 364 مكرر - لا تسلم لغير المالك إلا شهادة في الترسيم.

الفصل 3 - ألغيت أحكام الفصل 315 (جديد) من مجلة الحقوق العينية.

الفصل 4 - تسري مقتضيات الفصل 332 (جديد) على الأحكام العقارية الصادرة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ في صورة صدور حكم جزائي بعد هذا التاريخ يثبت الزور أو التدليس.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 23 جانفي 1995 .

زين العابدين بن علي