

ج/ع

الجمهورية التونسية

وزارة العدل

الحمد لله وحده،

المحكمة العقارية

الدائرة الاستئنافية الأولى للتعيين

عدد القضية : 453

تاريخ الحكم : 25 جوان 2013

حكم استئنافي

أصدرت الدائرة الاستئنافية الثانية للتعيين بالمحكمة العقارية بتونس انتصابها للقضاء في مادة التعيين بجلستها العمومية المنعقدة يوم 25 جوان 2013 برئاسة رئيسها السيدة ألفة الزكري وعضوية المستشارين السيدتين كوثر الشريف و مرزقة جماعة وبمساعدة كاتب الجلسة الأنسة جيهان بن عمر الحكم الآتي بياته:

بعد الاطلاع على مظل الاستئناف المقدم صحة بطاقة خلاص المعاليم القانونية بتاريخ 25 / 04 / 2011 عن المحكمة العقارية المركزية والقاضي نصح:

1- بالنشيط على التنصيص المضمن بالرسم العقاري عدد

والمتملق بموضوع المطلب الحالية،

2- رفض المطلب.

وبعد الاطلاع على احكام القانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 افريل

2001 والمنقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 اوت 2009 ..

وبعد الاطلاع على قرار السيد رئيس المحكمة العقارية المؤرخ في

23 / 09 / 2011 القاضي باحالة الملف على الدائرة الاستئنافية الأولى للتعيين.

وبعد الاطلاع على ما نفذ تنفيذ مقتضيات الحكم المطعون فيه وادراجه

بالرسم العقاري عدد [] بتاريخ 29 / 10 / 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد تنفيذ مطلب الاستئناف قيدا احتياطيا بالرسم

العقاري المذكور.

وبعد المفاوضة طبق القانون صرح بما يلي :

من حيث الشكل :

حيث قدم مطلب الاستئناف في الاجل وممن له الصفة والمصلحة واستوفى جميع موجباته القانونية لذا فهو مقبول شكلا.

من حيث الاصل :

تبين بالإطلاع على الحكم المطعون فيه والمؤيدات والأبحاث التي انبنى عليها تقدم سفيان بن فرج بنعيسى بمطلب لدي المحكمة العقارية قصد افراز منابه المشاع من الرسم العقاري عدد [] وفراده برسم عقاري مستقل لفائدته

وحيث تأيدا للمطلب أدلى العارض بالمؤيدات التالية:

1-شهادتي ملكية للرسم العقاري المشمول بالمطلب الأولى مؤرخة في 2010/02/10 مفادها استحقاق الطالب لجملة 150 جزء على الشيعاء وذلك من تجزئة الكامل إلى 78830 جزء.

2-عقد بيع محرر بالحجة العادلة بتاريخ 2010/01/28 وخالص معلوم نقله في 2010/01/29 مفاده شراء الطالب من البائع [] 150 م م يعادلها 150 جزء من الرسم العقاري [] يحددها قبلة طريق ب 8 م وشرقا وجوفا نهج 8 م وغربا وجوفا البائع.

3-تقرير اختبار اختياري مؤرخ في 2010/01/06 معد من قبل الخبير مفاده انطباق عقود شراء الطالب على المقسم (أ) المققطع من القطعة عدد 2 للرسم العقاري [] مع المثال المرفق به معرف عليه بإمضاء البائع في 2010/02/18.

4-نسخة من الرسم العقاري عدد [] وجاء فيه أنه يسمى [] و26 وكائن بولاية [] وتبلغ مساحته 7 هك 88 آر 30 ص ويتكون من القطعة عدد 83 من مثال مسح المنهلة الدائرة A ويتمثل في ارض بيضاء وقد أقيم هذا الرسم بتاريخ 1985/10/04 لفائدة [] وشقيقه [] و [] على الشيعاء بينهم وينسب محددة واستقر فيه الملك لفائدة المذكورين معية الطالب.

وحيث أضاف العارض إلى مطلب عقد شرائه لمساحة 350 م م عقد محرر بالحجة العادلة بتاريخ 2007/07/14 وخالص نقله في 2007/07/16 مفاده شراء الطالب من نفس البائع له السابق 350 م م جزء على الشياح من تجزئة كامل الرسم العقاري عدد إلى جزء وبدون حدود.

وحيث ثبت من خلال الأبحاث العينية المأذون بها أن موضوع شراء العارض والمطلوب استخراجهم مشمول بالقطعة عدد 2 من الرسم العقاري عدد وأنه يتمثل في أرض بيضاء غير مسيجة ومشمولة بقطعة أرض فلاحية مزروعة جليانة مع غياب أية أحداثات أو منشآت بالقطعة المذكورة إضافة إلى وجود 4 محلات سكنى يباقي الرسم تعذر معرفة مالكيها وسند ملكيتهم ولم تثبت اليانة المتلقاة وجود مقاسمة بين المالكين الأصليين.

وحيث تمت مطالبة العارض بما يفيد تميزه ومن قبله البائع له بالقطعة المطلوب استخراجها ولم يقدم المطلوب.

وحيث وباستيفاء الأبحاث قضت المحكمة بالحكم المبين نصه بالطالع وعللت قضائها بعدم ثبوت ما يفيد تميز الطالب بالقطعة موضوع الاستخراج لتعلق البيع المؤرخ في 2007/07/14 بمنابيات شائعة لا قطعة مفرزة وللحالة المادية للقطعة المذكورة فلم يثبت وضع اليد للعارض عليها وللحالة القانونية للرسم العقاري فالبيوعات المدرجة بها جاءت على الشياح.

وحيث تم الطعن بالاستئناف في الحكم المذكور وقدم الاستاذ نائب المستشارف مستندات استئناف لاحظ من خلالها أن محكمة البداية رفضت طلب العارض تخصيصه بالقطعة موضوع الاستخراج المحال أنه يتفرد بالتصرف فيها بلا شغب وأنه كان اشتراها بعقد ضبط حدودها من البائع له الذي حوزة بها عن طريق عدل تنفيذ ورغم تصرف بقية المالكين في القطع الراجعة لهم بصفة مستقلة.

وحيث أدلى المستشارف بنسخ من عقدي شرائه مع:

1- كتب اشهاد بالحجة العادلة بتاريخ 2001/04/27 مفاده اشهاد البائع بان البيع الثاني الصادر عنه لقائدة المستشارف هو تكملة للبيع الأول المبرم بان

البيع الثاني الصادر عنه لفائدة المستأنف هو تكملة للبيع الأول المبرم بينهما وأن حدوده تصبح شرقا نهج ب 8 م وقبلة طريق رئيسي ومن باقي الجهات البائع.

2- كتب اتفاق على مقاسمة بالحجة العادلة بتاريخ 1986 /04 /28

ونشيقه و لقسمة العقار الفلاحي
موضوع الرسم العقاري عدد وتميز المذكور بالربع الاول
ويحده شرقا شقيقه وقبلة وغربا ارض مجردة وجوفا ورثة
الحاج و وبالربع الثاني ويحده قبلة ارض ومن معه
وشرقاً ارض الدولة و وجوفا وغرباً الحاج
وحيث أذنت الدائرة الاستئنافية تحضيرياً بمراسلة إدارة الملكية العقارية
للمطالبة بنسخ إدارية من الصكوك المدرجة ذات العلاقة والتوجه على العين
صحبة الخبير السيد .

وحيث أنتهى الاختبار المأذون به إلى انطباق المقاسمة على عين العقار
وتصرف كل متقاسم في منابه كاتنطبق عقدي شراء الطالب دون بقية عقود البيع
الصادرة عن نفس البائع عددها 12 عقدا منها 10 عقود لم
تنص على الحدود ولم يتحوز أصحابها والعقدان الباقيان فيهما تضارب في ذكر
الحدود ولم يتحوز أصحابها والعقدان الباقيان فيهما تضارب في ذكر الحدود ولم
يتحوز أصحابها إضافة إلى عدم توفر مثال للبيوعات.

وحيث تمت مطالبة نائب المستأنف بمصادقة بقية المشتريين من البائع
على المطلب الحالي.

وحيث ويجلسه يوم 2013 /06 /11 أكد نائب المستأنف في تقريره المضاف
بإستحالة تقديم المطلوب وطلب الرجوع في الحكم التحضيري السابق.

المحكمة

وحيث أسست محكمة الحكم المطعون فيه قضاءها برفض طلب التخصيص
باعتبار ما سبق بيانه

وحيث وخلافا لما جاء بمستندات الاستئناف فإن الأبحاث العينية أكدت أن
القطعة المطلوب استخراجها ارض بيضاء غير مميزة عن بقية العقار المشمولة به

ولست بها أية أحداثات كما أكدت عدم وضع يد بقية المشتريين من نفس البائع على القطع موضوع شراواتهم.

وحيث ولئن قدم المستأنف كتب مقاسمة متمم بين البائع له وشريكة باعتبارهم المالكين الأصليين لكامل الرسم العقاري المشمول بالطلب فإن مناب البائع من المقاسمة وبموجب البيوعات المتعددة الصادرة عنه لفائدة الغير فإن منابه صار مشاعة بينه وبين المشتريين منه وكانت شراواتهم على الشياخ.

وحيث طلبت الدائرة الاستئنافية نائب المستأنف بمصادقة بقية المشتريين من نفس البائع واكد تعذر الاستجابة لذلك وتقديم المطلوب.

وحيث يتجه والحالة ما ذكر قبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج بالرسم العقاري المشمول بالطلب.

لذا ولهذه الأسباب

قضت المحكمة بقبول مطلب الاستئناف شكلا ورفضه أصلا وتخطئة المستأنف بمعلوم الخطية المؤمن والإذن لإدارة الملكية العقارية بالتنشيط على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف المدرج بالرسم العقاري

بتاريخ 2011/11/03.

وبذلك وقع التصريح في التاريخ أعلاه وأمضت عليه هيئة المحكمة

وحرر في تاريخه